



architettura design comunicazione  
prof.arch. aurelio chinellato prof.arch. giovanni claudio noventa  
via rampa cavalcavia, 26/a 30172 mestre venezia  
tel. 347 7792501-347 4820585  
e-mail: studio.ultrak@gmail.it  
www.ultrarkitettura.it

Spett.le

**Comune di CAMPODARSEGO –PADOVA-  
Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia  
EDILIZIA RESIDENZIALE**

Mestre, 02 ottobre 2017

## **RELAZIONE TECNICA**

**Oggetto:** domanda di approvazione per **Piano Urbanistico Attuativo PdL “Ville KreOn”** di iniziativa privata con aree da cedere per rispetto degli standards a parcheggio e verde in previsione della *realizzazione di nuove abitazioni a destinazione residenziale*, in località Sant’Andrea in Via A. Ceron, Campodarsego (PD), foglio 17 mappale 91 parte, foglio 16 mappale 540, di proprietà del Sig. Mazzarolo Ennio, nato a Campodarsego (PD) il 03.04.1950, CF. MZZNNE50D03B524Z, residente a Campodarsego (PD) in Via Dosso 8.

### **PREMESSA**

L’intervento di cui alla richiesta in oggetto, è dislocato su area libera da edifici, classificata secondo il Piano degli Interventi vigente di Campodarsego (PD) in zona C2, a destinazione residenziale. (C2 per/ 1).

Con la presente relazione si chiede l’approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione di un’area residenziale denominata “Ville KreOn”, di proprietà della ditta di cui in oggetto. Su tale area si prevede la realizzazione di due residenze unifamiliari isolate, oltre ad una terza potenziale, da realizzare in tempi non immediati, con le medesime caratteristiche e destinazioni d’uso.

L’area di intervento è dislocata a Sant’Andrea, nel versante Ovest rispetto ad una recente lottizzazione residenziale del PDL denominato *il Borgo*, di cui l’area non ne è diventata parte integrante; ad Est vi è la presenza di una serie di abitazioni a destinazione residenziale prevalentemente unifamiliari, realizzate intorno agli anni Settanta-Ottanta.

Sotto il profilo del rispetto dei Piani Urbanistici sovraordinati, l’intervento di cui al PUA in oggetto è previsto in conformità con il PATI Piano Assetto Territoriale Intercomunale e non presenta elementi di contrasto con il PAT di Campodarsego.

### **1-INQUADRAMENTO STORICO: la centuriazione e lo stato di fatto**

L’area sulla quale si propone l’intervento, faceva parte di un piano di lottizzazione iniziato intorno al 2010 con la realizzazione di una serie di edifici con pianta a conformazione quadrata, in prevalenza di due piani fuori terra, orditi su una distribuzione planimetrica orientata sulla maglia dell’agro centuriato romano.

Il terreno a disposizione è equiparabile ad una forma rettangolare di grandi dimensioni così articolata:

- foglio 17 mappale 91 complessivo, di superficie catastale di 12026 mq.;
- foglio 17 mappale 91 parte, di superficie catastale di 5707 mq., lotto su cui insisteranno le abitazioni;
- foglio 16 mappale 540, di superficie catastale 110 mq. per la porzione di terreno su cui insiste il fossato, disposto da Nord a Sud.

Il fossato nel versante ad Ovest rispetta l’andamento tipico dei cavini, tracciando una linea retta abbastanza regolare da Nord a Sud, e demarcando un bordo di confine preciso.

Sotto il profilo dei **riferimenti alla maglia territoriale**, dall'analisi del repertorio storico si evincono chiaramente gli assi che connotano il tessuto morfologico, legati al sistema della centuriazione (tutelato per legge, ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42, art. 142, comma1, lettera m.).

Al fine di ricercare tracciati storici che potessero essere d'aiuto alla progettazione si è fatto riferimento documenti che portano all'evidenziazione della centuriazione dedotta dalla Carta Archeologica del Territorio a Nord-Est di Padova con ricostruzione delle preesistenze centuriate a cura di Cristina Mengotti, realizzato su base cartografica IGM, in allegato al testo "Antico e sempre nuovo. L'agro centuriato a Nord-Est di Padova dalle origini alle età contemporanea" a cura di Cristina Mengotti e Sante Bortolami, dicembre 2012, Cierre Edizioni. (si vedano fig. 5-6 presenti nella Relazione Paesaggistica)

Da tali documenti si può osservare quali siano i tracciati presenti, oltre ai fossati, sono riconoscibili i cardini e decumani del territorio. In prossimità del sito in oggetto, i tracciati che si possono ricondurre alla centuriazione sono i cardini corrispondenti agli andamenti da Nord a Sud decretati da via Bassa I° collegata a via Bassa II (ad Est del lotto) e i decumani da Est ad Ovest di Via Caltana (a Sud del lotto).

Pur non avendo radici storiche assodate e dimostrabili, il fossato presente lungo il lato di perimetro Est dell'area di intervento, si pone come segno di potenziale interesse.

Tale fossato verrà rispettato nella progettazione attraverso la creazione di due valichi di accesso carraio con larghezza massima di ml. 8,00, come da prescrizioni del Consorzio di Bonifica, e un piccolo ponticello ligneo pedonale per accedere alla zona a verde pubblico attrezzato di progetto.

Come già anticipato, dalla lettura degli estratti della Carta Archeologica del Territorio a Nord-Est di Padova (sopra menzionata) rispetto ai tracciati di indubbia prevalenza, allo stato attuale per quanto concerne le preesistenze architettoniche significative, non emergono elementi importanti atti ad indicare un uso particolare dell'area di intervento e del suo intorno o memoria di segni storici rilevanti se non il rispetto del posizionamento delle unità abitative in allineamento agli assi già menzionati.

Le abitazioni isolate sul versante Est del lotto di intervento, sono state realizzate seguendo criteri meno rigorosi rispetto al nuovo insediamento della lottizzazione denominata PDL *il Borgo*, presente ad Ovest, del quale nel nuovo progetto si manterranno i riferimenti di allineamento.

**Si conclude** rilevando i seguenti elementi prioritari e/o criticità:

- la presenza di tracciati di cardini limitrofi all'area da Nord a Sud;
- la presenza del fossato ad Ovest del lotto di pertinenza (con direzione da Sud a Nord);
- l'interruzione del decumano Est-Ovest, (del quale si può continuare idealmente la prosecuzione con il rispetto dei limiti di facciata stabiliti dagli assi del nuovo progetto).

## **2. LO STATO DI FATTO: IL REGIME VINCOLISTICO**

Il regime vincolistico su cui insiste il PUA di progetto, comprende il vincolo di natura paesaggistica (art. 142 comma 1 lett. m D.L. n.42/22.01.04), oltre alla presenza dell'elettrodotto e del vincolo idrogeologico.

### **2. IL PROGETTO:**

#### **LINEAMENTI E RIFERIMENTI MORFOLOGICI**

Si premette che su Tav.3.1 si può evincere il limite di zona residenziale del P.I. evidenziato con tratteggio giallo (Nord del lotto); il limite dell'intera proprietà, comprensiva della porzione a destinazione agricola, è evidenziato con linea perimetrale color magenta.

La soluzione proposta mira a non utilizzare massivamente tutta la metratura consentita dal Piano degli Interventi, tentando di ridare priorità alla componente di rispetto dell'area verde d'origine e ad un linguaggio architettonico che non replichi le recenti infelici realizzazioni intensive, ma tenti di ricucire quest'area con la sua vocazione a destinazione residenziale isolata.

A tale scopo le proposte non saranno identiche sotto il profilo della sagoma, ma avranno alcuni elementi comuni, individuati come rispettosi del sedime della centuriazione di collocazione.

Tali elementi saranno: l'**allineamento** delle facciate Nord ed Est; la conformazione di **pianta ad "L"** o rettangolare con la **facciata** principale rivolta verso Sud.

In merito al **posizionamento delle abitazioni**, rispetto alla trama descritta al punto 1, per la collocazione del sedime dei nuovi interventi, sono stati presi come riferimento orizzontale e verticale rispettivamente gli assi da Est a Ovest e da Nord a Sud sopra menzionati, e posti come limite obbligatorio nella collocazione dei fronti Nord ed Est per l'allineamento delle nuove abitazioni (Tav.3.1 e Tav.4.1).

### 3.PARAMETRI URBANISTICI

Si premette che per l'attuazione degli interventi si fa riferimento alla determinazione delle superfici a standards previsti da norma, oltre ai riferimenti stabiliti dal Piano degli Interventi, che individuano la zona significativa S. Andrea ZTO C2PER1 zona a trasformabilità perequata.

La proprietà complessivamente comprende le aree individuate al Catasto Terreni al foglio 17 mappale 91 parte (lotto su cui insisteranno i nuovi edifici), foglio 16 mappale 540 (lotto su cui insiste il fossato e gli accessi carrai). Gli atti di provenienza sono elencati nella dichiarazione allegata alla presente.

foglio 17 mappale 91, (complessiva) di superficie catastale	mq. 12026
foglio 17 mappale 91 parte, di superficie catastale	mq. 5707
foglio 16 mappale 540, (fossato) di superficie catastale	mq. 110
Superficie territoriale reale da rilievo topografico	mq. 5817
Superficie territoriale determinata sul perimetro dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, riportato nella grafia del Piano degli Interventi	mq. 5437

### QUADRO DI SINTESI

SUP. TERRITORIALE REALE AMBITO DI INTERVENTO	mq. 5817
SUP. FONDIARIA (al netto degli spazi da cedere al Comune)	mq. 5450

### ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI

#### INDICI

-INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE AMMESSO (1mc/mq)	
-VOLUME EDIFICABILE AMMESSO da repertorio normativa P.I.	mc. 5437

#### ALTEZZE

-ALTEZZA AMMESSA	ml. 7,00
-ALTEZZA DI PROGETTO	ml. 7,00

#### SUPERFICI A STANDARDS

##### STANDARDS RICHIESTI

Verde= 5 mq. Per ab. Equivalente; Park = 5 mq. Per ab. Equivalente

#### STANDARDS DI PROGETTO

La proposta di progetto prevede:

n 1. abitazione (A)	mc. 1100 (compreso magazzino attrezzi/giardinaggio)
n.1 abitazione (B)	mc. 1360 (compreso magazzino attrezzi/giardinaggio)
cubatura potenziale per terza abitazione (C)	mc. 900

**TOTALE della cubatura di progetto per determina degli standars:**

**mc. 3360**

## STANDARDS RICHIESTI:

Ab equiv. =120; 3360/120=28

-Verde (5,00 mq. x ab. equiv.) = 5,00x28= **mq. 140**

-Park (5,00 mq. x ab. equiv.) = 5,00x28=**140 mq.** di cui il 50% per stallo effettivo (87,5 mq. stallo di progetto)  
(da dividere per 20,00 mq. posto auto comprensivo di manovra) = **n. posti 7**

Si ricorda che l'ambito di intervento prevede un volume edificabile di **mc. 5437**;  
la volumetria prevista in attuazione al progetto è di **mc. 3360**

## INDICE DI PERMEABILITA' FONDIARIA

Indice di permeabilità non inferiore al 30% della superficie fondiaria ottenibile mediante:

1-superficie inerbita;

2-superficie in ghiaio;

3-green park con esclusione di sottofondi in calcestruzzo e stabilizzato

4-Mediante realizzazione di impianto disperdente

### 3.1 RISPETTO DEGLI STANDARDS: PARCHEGGI E SPAZI MANOVRA DI PROGETTO

Nel progetto vengono previsti (come da elaborato planimetrico in allegato Tav. 04)

n. **7** posti auto in prossimità dell'accesso sul versante a Nord dell'unità abitativa A, comprensivi dei n. 2 posti auto che verranno eliminati dallo stato di fatto sulla testata della strada attuale;

n. **2** posti auto in prossimità dell'accesso sul versante a Sud dell'unità abitativa B,  
per un **totale di n. 9 posti auto.**

Si evidenzia che lo **spazio totale** comprensivo di area per manovra e posti auto, è di **mq. 231,2**

### 3.2 RISPETTO DEGLI STANDARDS: AREA A VERDE DI PROGETTO

Il recente perfezionamento dell'acquisizione dell'area di cui al Foglio 16 mappale 540 (area fossato), di superficie fondiaria 110 mq. da parte della Ditta in oggetto, permette l'accesso alle proprietà, con la creazione di due ponti per accessi carrai, la parte restante del fossato verrà mantenuta a cielo aperto.

Per l'attuazione del PdL "Ville KreOn", è prevista la cessione di una porzione di terreno di mq. 141,06, situata sul versante Nord del lotto di proprietà, che si attesta lungo il fossato; l'area sarà in continuità con il giardino pubblico esistente grazie all'inserimento di un ponticello pedonale in legno che rafforzerà l'uso del fossato, esclusivamente come accesso pedonale all'area a verde pubblico.

Per motivi di sicurezza l'area a verde sarà recintata sui tre lati con semplice rete metallica e paletti in acciaio (versanti Nord, Est e Sud).

Tutte le sistemazioni a verde pubblico saranno a prato di tappeto erboso; si prevede l'utilizzo di specie arboree di 3^ grandezza con essenze tipiche della tradizione locale quali: Ciliegio, Carpino, Acero campestre. Verranno inserite giochi per bambini rispondenti alla normativa. (Tav. 5.1)

Totale della superficie a verde, **mq. 141,06.**

**Si rammenta che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune, saranno scomutate dall'importo del costo di costruzione.**

**TABELLA CON I DATI TECNICI RIEPILOGATIVI DELLE SUPERFICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER STANDARS DA CEDERE AL COMUNE (rif. su Tav. 5.1)**

<b>PARCHEGGI AREA abitazione "A"</b>	Mq.
Stalli e manovra	(49,85+89,95) =139,80
strade e aree deposito rifiuti	47,79
Totale area 1	<b>187,59</b>
<b>PARCHEGGI AREA abitazione "B"</b>	
Stalli e manovra	26,67
strade e aree deposito rifiuti	16,94
Totale area 2	<b>43,61</b>
<b>TOTALE AREA "A" + "B"</b>	<b>231,2</b>
<b>VERDE</b>	
verde pubblico con attrezzature-giochi	<b>141,06</b>
<b>TOTALE AREE DA CEDERE AL COMUNE</b>	<b>372,26</b>

**4. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

Oltre al mantenimento del verde esistente (di cui sarà parte integrante l'area destinata a verde pubblico, i tipici elementi della campagna saranno rieditati all'interno dei perimetri dei tre lotti, con mascheramento a verde arbustivo e filari (Tav. 5.1). Ogni lotto avrà nel suo perimetro una piantumazione di siepi confini Ovest; ad Est è prevista anche la piantumazione di alberi ad alto fusto atti al mascheramento dall'irraggiamento del sole.

Queste opere permetteranno l'ulteriore lettura del rispetto della maglia del tessuto del territorio

L'accesso ai due lotti avviene in prosecuzione delle strade realizzate per il pdl il Borgo, diventandone terminale e conclusione, anche attraverso la realizzazione degli stalli pubblici.

Parimenti, la viabilità interna come si può evincere dallo schema planimetrico di progetto (Tav. 4.1, Tav. 5.1) si attiene ad andamenti regolari per linee ortogonali o parallele.

Si rileva anche che nel versante a Nord della testata terminale del lotto, è presente la linea aerea dell'**elettrodotta**, che non condizionerà gli interventi essendo stata portata a maggiore altezza per consentire la lottizzazione "Il Borgo".

**4.1 INVARIANZA IDRAULICA**

Per quanto concerne le opere di mitigazione idraulica, si rimanda alla relazione tecnica allegata, precisando che all'interno dell'area di proprietà, sul versante a Nord, nella porzione di terreno che è rimasto a destinazione agricola, in prossimità dell'abitazione la cui previsione di attuazione non è immediata, è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione (70-80 cm) per la formazione di un invaso di prima raccolta delle acque piovane, tale soluzione garantisce il lento deflusso delle acque senza creare pericolo per chi usufruisce degli spazi; l'invaso sarà dotato di sponde con pendenza minima con conseguente basso impatto visivo e impedire il pericolo di caduta. La vasca sarà collegata al fosso esistente.

**5. DESCRIZIONE DEI PUNTI TEMATICI e DEI MATERIALI**

1- **Gli edifici:** le residenze previste nell'intervento saranno abitazioni ad uso unifamiliare con tetto piano o a una/due falde; ogni lotto avrà nel suo perimetro una piantumazione di siepi e per i confini ad Ovest ed Est è prevista anche la piantumazione di alberi ad alto fusto.

Sarà possibile la previsione di **elementi aggettanti** che determinino sottostanti zone a portico aperto;

i portici o le facciate esposte potranno essere mascherate da elementi frangisole;

i **tetti** potranno essere anche ad unica falda inclinata o a copertura piana.

2- **Quota Zero (Qz):** la quota zero urbanistico di riferimento per le future edificazioni è riferita alla quota dell'asse stradale via A. Ceron.

3- **Altezza degli edifici (H):** l'altezza massima degli edifici sarà pari a 7,00 ml misurata a partire dalla quota zero (Qz) come in precedenza determinata, quota considerata di salvaguardia idraulica per il piano di soglia dei futuri fabbricati.

4- **Viabilità e aree per deposito contenitori dei rifiuti:** il complesso si attesta sulle testate terminali di via Ceron. La viabilità interna ai lotti su cui insisteranno le abitazioni sarà esclusivamente privata e non aperta al pubblico. L'area infatti presenta due spazi per parcheggio ad uso pubblico: per entrambi gli interventi lo spazio dei parcheggi è nella stessa area dell'accesso carrabile alle residenze; la viabilità all'interno sarà ad uso esclusivo dei proprietari delle abitazioni; sulle aree limitrofe alle recinzioni delle abitazioni è prevista una piccola zona destinata al deposito dei contenitori per i rifiuti. Gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere previsti con pavimentazione permeabile in betonelle come allo stato di fatto della zona limitrofa all'area di intervento. Gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere illuminati, dotati di segnaletica verticale e orizzontale e percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

5- **Verde pubblico:** è prevista la creazione di un'area a parco ad uso pubblico verso Nord-Ovest, che si attesta lungo il fossato con direzione Nord-Sud.

Per motivi di sicurezza il parco sarà recintato con rete metallica di colore verde e paletti in acciaio. Si prevede il rafforzamento del fossato e dei percorsi con l'inserimento di un ponticello ligneo di piccole dimensioni posto ad Est, per consentire esclusivamente l'accesso pedonale e quello per la manutenzione con piccoli mezzi per lo sfalcio dell'erba alla fascia a verde. L'area a verde attrezzata verrà recintata sui tre lati Nord- Est-Sud, con recinzione composta da rete metallica plastificata verde e stanti in acciaio zincato, avente un'altezza massima di cm 180; la recinzione del versante Est sarà arretrata rispetto al filo del ciglio superiore del fossato di ml. 1,00 per consentire la manutenzione.

#### 6- **Illuminazione pubblica**

L'allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica pubblica avverrà in conformità alle disposizioni fornite dall'ENEL, in particolare dalla "guida per l'esecuzione cavodotti di linee elettriche BT per cavo interrato.

Con i nuovi posti auto e relativi stalli, si inseriranno n. 2 pali per illuminazione nell'intervento collocato a Nord.

#### 7- **Rete scarichi acque meteoriche e fognatura**

La rete verrà realizzata secondo gli elaborati di progetto (Tav. 4.1) e secondo le direttive e prescrizioni del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

Le caditoie stradali saranno in ghisa sferoidale ad asola larga posati su pozzetti in cls 40x40.

Il bacino di laminazione a cielo aperto da realizzare nell'area dello scoperto di proprietà (Tav. 5.1) collegato al fossato aperto.

#### 8- **Condotte impianto di comunicazione (fibra)**

Ai fini di consentire la dotazione di servizi con infrastruttura fisica multiservizio passiva negli edifici costituita da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica, si prevede la possibilità di allaccio alla rete.

### 5.1 MATERIALI DEL PROGETTO OPERE PRIMARIE

**Verde pubblico:** tutte le opere a verde pubblico saranno sistemate a prato tappeto erboso; si prevede l'utilizzo di essenze tipiche della tradizione locale quali: Frassino, Carpino, Acero, mentre per i cespugli o siepi si prevede l'utilizzo di Pittosporo, Ligustro, Fotinia.

**Parcheggi pubblici:** gli spazi per stallo del parcheggio, saranno realizzati in con pavimentazione permeabile in betonelle, la porzione carrabile e di manovra sarà realizzata in asfalto eseguito a perfetta regola d'arte.

**Segnaletica stradale:** la segnaletica orizzontale dovrà corrispondere ai tipi, dimensioni e misure indicate nel Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30/04/1992 – n° 285 e nel relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, approvato con D.P.R. 16/12/1992 – n° 495, modificato ed integrato ai sensi del D.P.R. 16/09/1996 – n° 610, nonché in tutte le Circolari e nella normativa vigente in materia e secondo le indicazioni fornite dal Settore Mobilità e Traffico.

**Pali luce:** in merito ai n. 2 punti luce di progetto, si propende di adeguarsi per la scelta tipologica, alle prescrizioni degli enti preposti alla gestione.

### 6 ELABORATI DEL PIANO

Si intendono costitutivi del Piano di Lottizzazione gli elaborati in forma scritta o grafica di seguito elencati:

**RT** - Relazione tecnica

**RF** - Relazione Fotografica

**RP** - Relazione Paesaggistica  
**RG** - Relazione Geologica Geomorfologica Geotecnica (già consegnata)  
**RI** - Relazione Invarianza Idraulica  
**NT** - Norme Tecniche Speciali  
**CU** - Convenzione Urbanistica  
**QE** - Quadro Economico  
**RB** - Relazione Barriere architettoniche  
**PM** - Prontuario Mitigazioni  
**PV** - Piano manutenzione del verde  
**AP** - Accordo Pubblico-Privato  
**VI** - Valutazione di Incidenza Ambientale (dichiarazione non necessità)  
**CM** - Computo Metrico Estimativo

**TAV. 1.1** - Inquadramento cartografico  
**TAV. 2.1** - Stato di fatto, planimetria infrastrutture e reti esistenti  
**TAV. 3.1** - Lineamenti progettuali  
**TAV. 4.1** - Progetto planivolumetrico planimetria infrastrutture e reti di progetto  
**TAV. 5.1** - Progetto con tabella delle superfici a standards e parametri urbanistici  
**TAV. 6.1** - Viste prospettiche in modalità rendering

## **7. DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non contemplato dal presente documento e, in generale, per una più precisa definizione delle caratteristiche e delle modalità costruttive delle opere di urbanizzazione, valgono le prescrizioni e i pareri che verranno espressi dai Settori e Servizi competenti, in fase di conferenza dei servizi sul progetto esecutivo delle opere stesse. In particolare, i Settori e Servizi potranno richiedere caratteristiche e modalità differenti da quelle descritte, in funzione di situazioni particolari del contesto in cui si inseriscono le opere o di innovazioni normative o tecniche, che siano intervenute tra l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e la sua realizzazione.

Il progettista

arch. Aurelio Chinellato