

Spett.le COMUNE DI CAMPODARSEGO
Settore Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio Edilizia Privata

OGGETTO: P.D.L. "CAMPAGNARO BIS"
Zona di P.R.G. C2/4 bis
Variante in Corso d'Opera.

DITTA: SMERALDO COSTRUZIONI S.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Il Piano di Lottizzazione denominato "Campagnaro Bis", sito a Campodarsego in Via Pietro d'Abano, in fase di realizzazione con Permessi di Costruire n. 436/05 del 20-09-06 e n. 407/06 del 06-07-07, catastalmente censito all'N.C.T.: Fg. 15; Mapp. 722, 798, 799, 800, 801 e 802, ricade in zona denominata "Ambiti di compromessa integrità paesaggistica" nel Piano degli Interventi: Valori e Tutele Culturali e Ambientali ed in zona denominata "Aree attrezzate a parco per il gioco e per lo sport" e "Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I." nel Piano degli Interventi: Variante generale n. 1 vigente.

La presente Variante, come tra l'altro evidenziato dal verbale del collaudatore in data 22-07-09, è necessaria per porre rimedio ad un inconveniente tecnico verificatosi in fase di realizzazione della pista ciclabile prevista in progetto.

Infatti, si è riscontrato che nella sede del fossato esistente il terreno risultava per oltre un metro sotto la base dei tombotti, costituito da terreno limaccioso e torboso inconsistente.

Inoltre, si evidenzia che, collegando la pista ciclabile in progetto con quella già realizzata sulla Lottizzazione "Campagnaro", e mantenendo la stessa quota della pavimentazione, la pista ciclabile in progetto, rispetto al terreno della proprietà confinante ad Est (Rossetto Claudio, Mason Stefania, Marcato Monica), risulta più alto di circa un metro. Quindi risulta impossibile raccordare la quota della pista ciclabile con il terreno confinante ad Est, senza creare una pericolosa scarpata di ridotte dimensioni su un terreno inconsistente con tutte le conseguenze del caso. La stessa problematica si presenta anche per il previsto collegamento con il parcheggio di uso pubblico posto a Nord-Est che, come poi precisato, non verrà più realizzato. Pertanto, la soluzione convenuta con il collaudatore (Ing. Mauro Cavasin), ed alla presenza del tecnico comunale (Geom. Pietro Negrin), quale unica perseguibile, è quella di realizzare la sola pista ciclabile della maggior larghezza

possibile in corrispondenza del fossato tombato, e cioè fin dove è possibile realizzare una mura di contenimento che fungerà anche da recinzione per la proprietà confinante ad Est. In tal caso, le ditte Rossetto-Mason-Marcato, anziché partecipare alla lottizzazione cedendo una striscia di terreno fuori ambito, acquisiranno, dalla lottizzante “Smeraldo Costruzioni S.r.l.”, una porzione di terreno di risulta a rettifica del confine di proprietà, sollevando il lottizzante, ed il Comune poi, da una situazione oltremodo complessa e di difficile risoluzione.

A tal proposito, non rientrando nell’ambito del P.D.L., le ditte Rossetto, Mason e Marcato, verranno stralciate dalle tavole e da tutti gli elaborati, poiché ditte non interessate dall’intervento.

La larghezza della pista ciclabile in variante, relativa al tratto adiacente al confine ad Est, sarà pertanto di circa 3,50 metri, assicurando così un’ampia fascia di rispetto e di sicurezza dalla scarpata che ne conseguirà, protetta comunque da una recinzione in pali e rete metallica plastificata.

Tale pista ciclabile confina ad Est sempre con area della Smeraldo Costruzioni S.r.l. e pertanto necessiterà una leggera modifica del perimetro dell’ambito del P.D.L., che comunque rimane per dimensioni invariato, quindi inferiore al 10% del totale, come sancito da normativa.

Ne consegue pertanto che ai sig. Rossetto, Mason e Marcato, proprietari degli immobili individuati dal Mapp. 579 del Fg. 15, la ditta lottizzante “Smeraldo Costruzioni S.r.l.” cederà rispettivamente alla ditta Rossetto/Mason il Mapp. 800 di mq. 36, mentre alla ditta Marcato i Mapp. 799 e 802 di complessivi mq. 46. Tali superfici non verranno quindi più cedute al Comune ma accorpate a quelle dei proprietari confinanti ad Est. Inoltre, nonostante le reiterate insistenze nei confronti dell’amministratore e dei condomini, sia da parte del sottoscritto che da parte di personale dell’U.T.C., non si è riusciti ad ottenere le aree fuori ambito del condominio posto a Nord della Lottizzazione che consentono il collegamento della pista ciclo-pedonale con il parcheggio della Lottizzazione “Fornace”. Pertanto, le aree fuori ambito contraddistinte dai Mapp. 622 (Lottizzante), Mapp. 268 e 477 (condominio a Nord) e Mapp. 579 (ditta Rossetto, Mason e Marcato), rimarranno alle attuali ditte proprietarie firmatari della Convenzione, per i motivi sopracitati. L’importo delle opere mancanti, consistenti nell’esecuzione di porzioni di percorso ciclo-pedonale, ammontano ad Euro 5.709,63, come risulta dal computo allegato.

La variante prevede inoltre un leggero spostamento della sede del tracciato della pista ciclabile, al fine di consentire un rinfiancamento migliore del fossato allargato ad Est, come previsto dal Nulla Osta del Consorzio Sinistro Medio Brenta. Il collegamento tra la pista ciclabile “Campagnaro” viene inoltre leggermente spostato verso Ovest, per una migliore fruibilità ed ortogonalità dei tracciati.

Si precisa inoltre che quanto previsto in Convenzione firmata in data 27-07-06, sia ora diversa ed eventualmente da rivedere in concomitanza dell'atto finale di cessione delle aree al Comune, in quanto sia le parti firmatarie, ora la sola "Smeraldo Costruzioni S.r.l.", che la quantità dei lavori e delle opere eseguite, nonché le aree da cedere, risultano non corrette per le motivazioni sopra citate. Infatti, come dal nuovo computo metrico estimativo allegato, l'importo dei lavori ed opere eseguite ammonta a complessivi €. 157.293,91, quando invece in origine l'importo complessivo era stabilito in €. 112.876,91. Tale differenza risulta da una maggior quantità di opere eseguite relativamente alle murette di contenimento della stessa, ad un ulteriore ponte d'accesso al verde pubblico ed alla tombinatura di un tratto di fosso inizialmente non prevista. Inoltre ci siamo accorti che nell'originario Computo Metrico Estimativo non erano stati riportati i costi relativi alla realizzazione degli impianti di Gas, Acquedotto, Telecom ed Enel, oltre a quelli dell'arredo urbano nelle voci di piante, panchine, cestini, recinzioni in legno e piastre per bambini.

Le modifiche in variante comunque non alterano i parametri urbanistici, sempre ampiamente rispettati ed evidenziati nei dati tecnici riportati sulle tavole grafiche allegate, e l'area da cedere al Comune, a seguito delle modifiche sopra citate, sarà comunque superiore a quella prevista in Convenzione. Infatti, tra aree a strada, parcheggi, marciapiedi, verde attrezzato, e aree fuori ambito, verranno ceduti i Mapp. 798 (Mq. 441), 801 (Mq. 2178) e 722 (Mq. 500) di complessivi Mq. 3119, pertanto ampiamente superiori ai Mq. 2590 previsti dalla Convenzione.

Campodarsego, li 01-04-2015

