

Comune di Villanova di Csp

Provincia di Padova

Progetto lottizzazione "Murelle Vecchia"

Via Cognaro

Committenza

Euro Immobiliare
Corvaja Chiara e altri

Progettista

Bedin arch. Andrea
Martignon geom. Marino

Progettazione architettonica

Relazione tecnica

24 aprile 2009

tecno project architettura+ingegneria
bedin, martignon & riolfo associati

via roma, 121 – 35010 villanova di camposampiero (pd)
tel/fax 049 8005180 – e-mail info@tecno-project.biz – codice fiscale/partita i.v.a. 04354250286

Premessa: Con la presente domanda si chiede all'Amministrazione Comunale di Villanova di Camposampiero (Pd), da parte delle sotto citate ditte, il permesso di costruire riguardante: "Delimitazione ambito di intervento e progetto del Piano di Lottizzazione MURELLE VECCHIA".

Proprietà:

- **Marchiori Settimo**, nato a Dolo (Ve), il 13/04/1951 ed residente in via Isonzo n° 6, cap 35010, Comune di Campagna Lupia (Ve), c.f. MRC STM 51D13 D325I, legale rappresentante della Ditta Euro Immobiliare s.r.l., con sede a Campagna Lupia (Ve), in Via Isonzo, n° 6, P.I. 455370274;
- **Corvaja Chiara**, nata a Venezia (VE), il 15/06/1932, residente in via Marco Damello, n°13, C.A.P. 32032, Comune di Feltre (BL), Codice Fiscale CRV CHR 32H55 L736C;
- **Marzemin Lorenzo**, nato a Pieve di Cadore (BL), il 05/03/1964, e residente in via Marco Damello, n° 13, C.A.P. 32044, Comune di Feltre (BL), Codice Fiscale MRZ LNZ 64C05 G642Z;
- **Marzemin Margherita**, nata a Pieve di Cadore (BL), il 19/10/1965, e residente in via Srada Mandre, n° 2/B, C.A.P. 32035, Comune di Santa Giustina (BL), Codice Fiscale MRZ MGH 65P59 C642P;
- **Coin Laura**, nata a Anguillara Veneta (PD), il 02/07/1930 e residente in Viale Venezia, n° 41, C.A.P. 32032, Comune di Bolzano (BZ), Codice Fiscale CNO LRA 30L42 A296T;
- **Marzemin Marco**, nato a Bolzano (BZ), il 30/07/1960, e residente in Piazza della Vittoria, n° 15/B/43, C.A.P. 32044, Comune di Bolzano (BZ), Codice Fiscale MRZ MRC 60L30 A952E;
- **Marzemin Enrico**, nato a Bolzano (BZ), il 05/05/1962, e residente in via Col Caprile, n° 27, C.A.P. 36060, Comune di Romano d'Azzelino, località Fellette (BL), Codice Fiscale MRZ NRC 62E05 A952V,

Escursus storico: A seguito all'Atto di compravendita, repertorio 6083 registrato a Feltre (BL) il 12 Febbraio 2008 al n° 23940 e redatto dal Notaio Maurizio Malvagna in Feltre (BL) il 1 Febbraio 2008, i Sig.ri Corvaja Chiara, Marzemin Lorenzo, Marzemin Margherita, Coin Laura, Marzemin Marco e Marzemin Enrico (per la quota di 1/6), hanno venduto ciascuno alla società Euroimmobiliare s.r.l. il terreno ricadente secondo il vigente P.R.G., per metri quadrati 1150 (millecentocinquanta), in zona edificabile di tipo "B1" e per la restante superficie in area per parcheggi, sedi stradali e piazze - secondo il P.R.G. adottato con delibere n°11 del 24 Febbraio 2005 e n°38 del 30 maggio 2005 ricadente nell'ambito della "Scheda progettuale n°8 – SKP8 Murelle Vecchia"

Quest'ultima individua cartograficamente tutte le aree e in particolare le zone C2/247 e C2/248, ricomprese all'interno del perimetro che delimita la superficie della lottizzazione.

Viene prescritta una volumetria massima edificabile pari a mc 9680 (comunque non superiore all'indice di edificabilità pari a 1,4 mc/mq), una altezza degli edifici non superiore a 7,5 m, la superficie minima delle aree a standard riservate a verde pari a mq 1900, la superficie minima delle aree a standard riservate a parcheggio pari a mq 1900 e la superficie minima delle aree a standard riservate a slargo-piazza pari a mq 1600.

Nella scheda viene specificato inoltre che, la Convenzione deve prevedere la cessione al Comune delle aree per standard a verde, parcheggio e piazza, a eventuale scomputo degli oneri primari, mentre gli oneri secondari devono essere monetizzati.

Una particolare attenzione verrà garantita, sia in sede di progettazione urbanistica che di attuazione della stessa, all'edificio di pregio storico presente a nord della lottizzazione e al passaggio carraio al fondo agricolo posto a sud.

L'immobile oggetto di intervento, è sito in Comune di Villanova di Camposampiero, Via Cognaro e censito nel Catasto Terreni al Foglio 15:

- Mapp. 72, seminativo, classe 1, di mq 4620 ricadente secondo il P.R.G. vigente in area per attrezzature di interesse comune civile;
- Mapp.490 (derivato dal frazionamento del mappale n°74), seminativo, classe 2 di mq 1710, ricadente secondo il P.R.G. vigente, per mq 1030 in area per parcheggi e per mq 3400 in zona edificabile di tipo C1
- Mapp. 492 (derivato dal frazionamento del mappale n°75), seminativo, classe 1 di mq 4430, ricadente secondo il P.R.G. vigente in zona edificabile di tipo B1 e parzialmente in aree per attrezzature di interesse comune civile e in zona agricola E2
- Mapp. 511, seminativo, classe 2 di mq 1930, ricadente in zona E2
- Mapp. 512, seminativo, classe 2 di mq 723

Si precisa che il confine catastale reale a sud della lottizzazione, così come derivante dal frazionamento al Catasto Terreni prot. N° 157302 del 23/03/2007 redatto dal Geom. Carraro Denis , ricade cartograficamente nel mappale 513, includendo nell'area di progetto una parte dello stesso (linea verde tratteggiata, sull'estratto di mappa della Tavola N° 1). Il limite sud dell'area agricola risulta già di proprietà della ditta lottizzante Euro Immobiliare s.r.l..

Al fine di correggere la mappa (e relative superfici nominali) è in corso di attuazione un apposito frazionamento a rettifica, al quale seguirà, se necessario, un ulteriore atto notarile di identificazione (e/o altro equivalente, secondo le indicazioni del Notaio) di comune accordo con la proprietà confinante (Sig. Levorato Luigino), già a conoscenza del problema.

Si evidenzia che tale problematica non inficia i dati dimensionali e le rappresentazioni delle tavole di progetto, in quanto riferiti alla situazione reale.

Descrizione delle tavole:

- **TAVOLA 1: Corografia, estratto di mappa, estratto P.R.G.**

Nella presente tavola viene individuata l'area interessata dalla lottizzazione tramite: la Corografia nella quale viene evidenziata la zona; l'Estratto di Mappa nel quale viene evidenziata la suddivisione delle proprietà; l'Estratto di Piano Regolatore con evidenziati i limiti della lottizzazione e della zona agricola.

E' stata elaborata anche la sovrapposizione della planimetria di progetto con l'estratto di Piano Regolatore e la verifica tramite triangolazione delle misure relative all'area di progetto nella scheda progettuale n° 8 del SPK8 Murelle Vecchia

E' stata calcolata la volumetria massima edificabile pari a mc. 9680.

- **TAVOLA 2: Rilievo topografico e planimetria stato di fatto**

La tavola 2 si compone di due parti: la tavola 2a nella quale viene rappresentato il rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto della zona interessata dal progetto di lottizzazione e la tavola 2b, costituita dal libretto delle misure e dal calcolo celerimetrico

- **TAVOLA 3: Planimetria di progetto, calcolo volume, sezioni stradali e particolari costruttivi**

Nella presente tavola viene individuata la planimetria di progetto quotata con la suddivisione dei lotti, la distribuzione della volumetria edificabile, l'individuazione degli spazi a verde, a parcheggio e degli spazi destinati alle infrastrutture viarie.

Sezioni stradali, particolari costruttivi della recinzione e dati di riepilogo delle superfici e dei volumi completano l'elaborato.

Si precisa, che la superficie di progetto delle aree a standard riservate a verde, risulta essere minore della minima prevista dalla scheda progettuale n° 8 SPK8, Murelle Vecchia; la differenza pari a mq 765, verrà monetizzata.

- **TAVOLA 4: Dimostrazione analitica delle superfici**

In questa tavola, vengono elaborate le dimostrazioni delle superfici dell'intero comparto, della lottizzazione e del perimetro della stessa.

La planimetria generale con il riepilogo delle superfici dei lotti, delle strade, dei marciapiedi, della piazza, del verde pubblico e dei parcheggi pubblici completa la tavola.

- **TAVOLA 5: Planimetria di progetto, reti tecnologiche (ENEL, Gas metano, Acquedotto, TELECOM), dettagli parcheggi, zone verdi e segnaletica stradale**

Nella presente tavola sono individuate la segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, la disposizione dei parcheggi e degli accessi carrai, nonché le reti tecnologiche di distribuzione Enel, illuminazione pubblica, Gas metano, Telecom, acque meteoriche e acque nere, su planimetria generale di progetto.

A completamento della tavola, i particolari dell'arredo urbano, della pavimentazione della piazza e dei parcheggi e il dettaglio delle essenze che verranno utilizzate per la realizzazione del verde pubblico.

- **TAVOLA 6: Planimetria di progetto e particolari – art. 77 - 82 del D.P.R. 380/2001**

In questa tavola viene illustrata la planimetria di progetto dell'intera lottizzazione, con il dettaglio degli spazi destinati a parcheggio per disabili e la soluzione delle doppie rampe adottate in corrispondenza degli attraversamenti pedonali e degli accessi carrai, il tutto progettato per consentire l'accessibilità a persone portatrici di handicap ai sensi del D.P.R. 380/2001.

- **TAVOLA 7: Documentazione fotografica**

Nella presente tavola viene individuata la planimetria dello stato di fatto dell'area interessata dalla lottizzazione con individuati i coni visuali e le foto a completamento dell'inquadramento urbano.

i tecnici