

SCHEDA N. 3

Lotti edificabili in Via Baden-Powell

L'Amministrazione Comunale di Camisano Vicentino ha previsto di aggiornare il Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni del 2020 per l'area di via Baden-Powell prevedendo un aumento dell'area in Zona C1a ed una conseguente diminuzione dell'area adiacente a destinazione attrezzature pubbliche - Parcheggio.

Con la presente variante urbanistica inoltre si è previsto di modificare la Normativa della Zona C1a – “Zona di completamento residenziale estensiva rada” inserendo con le seguenti modifiche:

Zona C1a* (Speciale) - Zona di completamento residenziale estensiva rada.

Le Norme Tecniche relative a tale area differiranno dalla Zona C1a vigente per i seguenti parametri:

Altezza massima mt, 8,50 con obbligo ultimo piano mansardato

Numeri dei piani 3 fuori terra (+ 30 cm. La quota di riferimento per l'altezza fabbricati) con obbligo ultimo piano mansardato

I nuovi interventi saranno regolati dai seguenti indici urbanistici:

Zona C1a* (speciale) - Residenziale di completamento estensiva rada

1) Destinazione: abitazioni, uffici e studi professionali al P.T.

2) Tipologia edilizia:

edifici di tipo a casa isolata e/o bifamiliare, e a blocco (con un limite massimo di 6 unità abitative.

3) Densità fondiaria: $I_f = 1,30$ mc/mq.

4) Indice fondiario di copertura: 35% dell'area del lotto.

5) Altezza max: m. 7,00

5a) Altezza max: m. 8,50 con obbligo ultimo piano mansardato

6) Numero massimo piani: n. 2 fuori terra oltre al seminterrato.

6a) Numero massimo piani: n. 3 fuori terra (+ 30 cm. La quota di riferimento per l'altezza fabbricati) con obbligo ultimo piano mansardato.

7) Distanza minima dei confini: ml. 5,00.

8) Distanza minima dei fabbricati: minimo m. 10,00

9) Distanza minima dal ciglio strada: valgono le prescrizioni di cui alla tabella D.C.S.

10) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto con alberature.

Come sopra riportato, con la presente variante si è aumentata l'area della Zona Residenziale “C1a” lungo tutto il confine ovest al fine di consentire la formazione di n.5 lotti di dimensioni idonee ad una migliore razionalizzazione e valorizzazione dell'area.

Tale aumento di superficie viene calcolato in circa mq. 1.145,00 per un aumento di Volumetria pari a mc. 2.544,00 ed è soggetto a variante urbanistica ai sensi dell'art.35 L.R.11/2010.

I lotti individuati saranno ad edificazione diretta, essendo già presenti tutte le opere di urbanizzazione e tutti i servizi necessari per tale area;

Detti lotti sono inseriti nel P.A.I. (Piano stralcio Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione) in Zona P1 - Area a Pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI – P1 – Pericolosità moderata;

Estremi catastali - Comune di Camisano Vicentino

Catasto terreni: Foglio 11 mappali n. 1640-1641-1642-1644-1643(parte) per una superficie totale di mq. 4.907 circa.

Classificazione urbanistica

Zona C1a - “Zona di completamento residenziale estensiva rada”

Capacità edificatoria

Indice di Fabbricazione mc/mq 1,3 con intervento diretto e con cubatura di mc. 6.379,00 di cui:

a) lotto 1 potenzialità edificatoria mc. 1.267,50 (mq. 975 x 1,3 indice fondiario)

b) lotto 2 potenzialità edificatoria mc. 1.211,60 (mq. 932 x 1,3 indice fondiario)

c) lotto 3 potenzialità edificatoria mc. 1.300,00 (mq. 1.000 x 1,3 indice fondiario)

a) lotto 4 potenzialità edificatoria mc. 1.300,00 (mq. 1.000 x 1,3 indice fondiario)

b) lotto 5 potenzialità edificatoria mc. 1.300,00 (mq. 1.000 x 1,3 indice fondiario)

Valore stimato

€ 190.125,00 lotto 1 (mq. 975 x €/mq. 195,00)

€ 181.740,00 lotto 2 (mq. 932 x €/mq. 195,00)

€ 195.000,00 lotto 3 (mq. 1.000 x €/mq. 195,00)

€ 195.000,00 lotto 4 (mq. 1.000 x €/mq. 195,00)

€ 195.000,00 lotto 5 (mq. 1.000 x €/mq. 195,00)

€ 956.865,00 mq. 4.095 Totale

(Salvo perizia o valutazione estimativa dell'Ufficio Tecnico prima dell'indizione dell'asta pubblica).