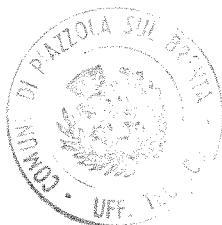


PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA ARTIGIANALE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Allegato alla delibera di C.C. n. 32
del 3.5.1982
in atti C.R.C.
del



IL SINDACO

PIAZZOLA s/B 22 APRILE 1982

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. LUCIO ANTONELLO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI
AREA ARTIGIANALE

RELAZIONE TECNICA

1) Generalità

Il piano di lottizzazione allegato alla presente relazione costituisce uno stralcio attuativo di un'area più vasta, pure soggetta a P.d.L., ma per la quale i proprietari per il momento non intendono procedere all'urbanizzazione.

Nel procedere al presente stralcio attuativo si è cercato pertanto di inserire il medesimo nel più ampio contesto di tutta l'area che dovrà essere urbanizzata, come si può rilevare dall'allegata tav. 3B.

L'area oggetto di studio è descritta al Nuovo Catasto Terreni come segue:

Comune di Piazzola sul Brenta - Foglio 30

Mappali: 41 parte - 321 parte - 782 parte - 810-811-812-813
814-815-816-687 e 154 parte, per una superficie

complessiva di mq. 13.919.

Detta area confina:

- a Nord con via Cavalieri di Vittorio Veneto e con la Ditta Zampieri Angelo
- a Est con le Ditte: Zella Tarcisio e Battisti Franco
- a Sud con le Ditte: Carraro Ferdinando e Buffagnotti Ottavio
- a Ovest con le ditte: Carraro Ferdinando e Zampieri Angelo.

Per quanto riguarda la proprietà dell'area in oggetto si rimanda all'allegato Elenco Catastale delle Proprietà.

2) Ubicazione, giacitura ed esposizione

L'area da lottizzare altro non è che il proseguimento sui la

ti Sud e Ovest dell'area artigianale del Comune di Piazzola sul Brenta.

Il terreno è pianeggiante ed ha una buona esposizione, prevalentemente ad Ovest, la maggior parte di questo è incolto o parzialmente coltivato da parecchi anni.

L'area descritte è classificata nel P.R.G. del Comune di Piazzola sul Brenta "Zona Artigianale e a Magazzini" ed è stata delimitata nel P.P.A. adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 15/11/1981, reg. n.103.

Il progetto di lottizzazione prevede la formazione n.5 lotti.

3) Dati stereometrici

I dati stereometrici previsti nel P.R.G. relativi alla zona che interessa il terreno da lottizzare sono i seguenti:

Zona Artigianale e a Magazzini.

Insedimenti consentiti: costruzioni destinate a laboratori artigianali, a magazzini e ad abitazioni dei relativi proprietari o del custode, cabine elettriche e telefoniche.

- Rapporto di copertura: 50% della superficie del lotto
- Altezza massima dei fabbricati: ml.8,50
- Distanza minima dalle strade: ml.10,00 fatta eccezione per i lotti prospicienti via Corsica ove è prevista una fascia di rispetto stradale della profondità di ml.30
- Distanza minima dei confini: ml.5
- Distanza minima tra i fabbricati: ml.10
- Abitazione del proprietario o del custode: volume massimo mc. 500 per ogni ditta.
- Spazi pubblici: il 10% del totale della superficie destinata ad insediamenti deve essere riservata a spazi pubblici (verde e parcheggi).

4) Analisi della dotazione di spazi pubblici

Il presente Piano di Lottizzazione, in conformità con le prescrizioni del P.R.G., prevede la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria, (strade, marciapiedi, parcheggio e verde primario).

L'area destinata a spazi pubblici, escluse le sedi viarie, è stata calcolata come previsto dalle norme del P.RG. e dallo art. 5 del D.L. 2 aprile 1958 n.1444 nella misura del 10% della superficie destinata agli insediamenti produttivi e ri compresa nel piano di lottizzazione.

Pertanto essendo la superficie a "Zona Artigianale e Magazzini" ricompresa nel P.d.L. di mq.10.795 l'area da destinare a spazi pubblici verrebbe di mq.1.079, ne sono stati previsti invece mq. 1.192 e sono stati così suddivisi:

- mq. 925 a verde attrezzato
- mq. 267 a parcheggio

L'area interessata dallo sviluppo della strada e dei marciapiedi risulta di mq. 2.479.

Complessivamente, l'area da cedersi al Comune, per spazi pubblici di carattere primario e per la viabilità, risulta di mq.3.671.

5) Oneri di urbanizzazione

Le opere saranno realizzate secondo gli allegati tecnici di progetto, ed in particolare, per le reti tecnologiche, secondo gli schemi concordati con i vari enti erogatori dei relativi servizi.

Per quanto riguarda gli oneri finanziari di urbanizzazione secondaria, essi saranno corrisposti al Comune di Piazzola sul Brenta, nell'importo calcolato e con le modalità fissate nella convenzione di lottizzazione stipulata tra l'amministrazione comunale e la ditta lottizante, il cui schema è allegato al progetto, in base alle norme stabilite dalla legge n° 10 del 28/1/1977 e successive modifiche e integrazioni.

5) Considerazioni di progetto sulla distribuzione urbanistica

L'area interessata alla lottizzazione si affaccia su di una strada di penetrazione prevista nel PRG, la quale partendo

a Nord da via Cavalieri di Vittorio Veneto e correndo in direzione sud, dopo aver attraversato tutta la lottizzazione, va a sboccare sulla strada a servizio del piano Peep.

Per metà della sua lunghezza detta strada confina sul lato Est con un'area indicata nel P.R.G. a "Verde per parchi e giardini".

Considerato che l'entità di questa area a verde é di gran lunga superiore a quella richiesta dall'esigenza del rispetto degli standards urbanistici della zona, e che la strada predetta indicata nel P.R.G., per un tratto di circa 150 mt. viene a porsi in parallelo, ed a una distanza di 40 mt., dalla strada a servizio del piano Peep, si può fondatamente ritenere che tali indicazioni di P.R.G. siano state poste allo scopo di raggiungere esclusivamente due scopi:

- 1- di creare una barriera di separazione fra l'area residenziale Peep ad Est e la zona Artigianale ad Ovest;
- 2- per evitare l'accesso diretto dei lotti singoli sulla strada provinciale n° 75.

La stesura del piano di lottizzazione é stata effettuata pertanto tenendo presente questi due obiettivi, in relazione al primo l'asse stradale é stato ulteriormente spostato verso Ovest di ml. 3 e sul lato Est dello stesso sono stati collocati i parcheggi.

A seguito di questo spostamento é stato ulteriormente elevato il distacco fra area residenziale Peep e zona artigianale e la superficie a verde indicata in P.R.G. é aumentata di circa 110 mt.

Per quanto riguarda il secondo obiettivo, sulla previsione di 11 lotti riportata nella tav. 3B solamente 3 lotti hanno accesso diretto sulle strade esistenti.

A tutti i lotti di nuova formazione dunque la distribuzione viaria é garantita dalla realizzazione di una parte della nuova strada prevista in PRG, in fondo alla quale é stato creato uno slargo di adeguate dimensioni al fine di favorire l'inversione di marcia degli autoveicoli.

Detto slargo qualora venisse realizzata la seconda parte della strada prevista in P.R.G., dovrebbe essere destinato a parcheggio.

Il verde attrezzato è stato collocato in modo da permettere una reciproca funzione rispetto alle strutture comunali esistenti, o comunque previste in P.R.G.. L'area a verde è stata pertanto concentrata in un solo appezzamento, ed è stata posizionata nella parte Sud-Est della lottizzazione, tale scelta mira a consentire:

- un possibile utilizzo anche da parte dei residenti nell'area Peep limitrofa,
- la possibilità di estendere detta area verso Sud, formando così un unico blocco qualora venisse urbanizzata la restante area artigianale.

Il presente progetto di lottizzazione non comporta variazioni dello stato di edificazione del terreno.

Piazzola sul Brenta, lì 20 aprile 1982

Il Progettista