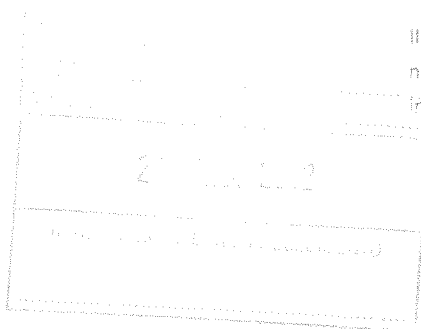


COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA (PD)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

VILLAGGIO DEI FIORI

RELAZIONE	8
------------------	----------



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Il presente progetto è allegato alla autorizzazione ~~Comune~~

n. ^{29/02} ~~.....~~ approvata da questo Comune

in data ^{9 MAG 2003} ~~.....~~



IL CAPO AREA TECNICA
Settore Edilizia Privata/Urb.
arch. Danilo Rossetto

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 58 DEL 27.9.2002

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Danieli

IL V. SEGRETARIO GEN. LE
Fontin

[Handwritten signatures of Danieli and Fontin]

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Elaborato e esaminato dalla Commissione
Edilizia nella seduta del 19 SET. 2002.....
al N. ⁵ ~~.....~~

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

[Handwritten signature of the Commission Secretary]



COMMITTENTE: Tessaro <i>[Handwritten signature]</i>		Codice 01-019-TE5-UR-D-08	
PROGETTISTA: Architetto DANILO TURATO		DATA 06/02/02	SCALA
tecnostudio E - mail: info@tecnostudio-pd.it via Palladio 3 - 35035 MESTRINO (Pd) Tel. 049/9000684 - Fax. 049/9001859		REVISIONI	
		Rif.	Data
DISEGNATORE E.F.	VERIFICATO E.F.	APPROVATO D.T.	

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. MOTIVAZIONE DEL PIANO E SCELTA DELLE AREE	pag. 3
3. CRITERI DI PROGETTAZIONE	pag. 4
4. ELABORATI DI PIANO	pag. 6
5. CONFORMITÀ DEL P.d.L. AGLI STRUMENTI URBANISTICI	pag. 7
6. DIMENSIONAMENTO DI P.d.L.	pag. 8
7. CONCLUSIONI	pag. 9

1. Premessa

Il Comune di Piazzola sul Brenta, nella sua programmazione urbanistica, ha individuato nel P.R.G. un' area residenziale di espansione per edilizia privata, a sud ovest del centro abitato di Vaccarino, denominata C2/4 e l'area a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport denominata SC/1 sulla quale già insistono impianti sportivi privati.

Tali aree si inseriscono nel più generale programma di sviluppo previsto dal P.R.G. e sono tra loro collegate in quanto, per attuare l'edificabilità della zona C2/4, deve essere ceduta al Comune la zona SC/1.

La proprietà intende procedere all'attuazione della previsione di P.R.G.

Il Comune di Piazzola sul Brenta ha individuato l'ambito di P.d.L. con provvedimento del Consiglio Comunale.

Il Piano di Lottizzazione in allegato interessa nella sua totalità un'area che il vigente P.R.G. sottopone a strumento urbanistico attuativo.

Il Piano di Lottizzazione è presentato ai sensi dell'art. 16 della L.R.V. 61/85 e successive integrazioni.

Il Piano di Lottizzazione prevede l'applicazione degli standards urbanistici di cui all'art. 25 della L.R.V. 61/85 e come definiti nel vigente P.R.G..

2. Motivazione del Piano e scelta delle aree

Il P.R.G. del Comune di Piazzola sul Brenta individua l'area posta a sud ovest del centro nella frazione di Vaccarino, contigua all'area residenziale esistente. Tale zona interessa la proprietà che presenta il presente Piano di Lottizzazione e che lo sottoscrive.

Il progetto in allegato riguarda l'area prevista nel P.R.G. ed individuata ad uso residenziale di espansione per edilizia privata denominata C2/4 e cessione area a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport zona SC/1.

L'area di intervento del Piano di Lottizzazione è pari a mq 15.667 Area C2/4.

Gli interventi di urbanizzazione del Piano riguardano esclusivamente le zone destinate per gli insediamenti residenziali, aree a standards e viabilità.

La morfologia di tali aree si presenta omogenea, come del resto già così definita con l'individuazione degli ambiti, completamente libera da costruzioni. Risulta contigua ad altra zona residenziale, è ben ubicata rispetto al centro del capoluogo comunale.

Tale area risulta pertanto rispondere ai seguenti fattori:

- idoneità urbanistica prevista dal P.R.G.;
- buon grado di urbanizzazione primaria già presente;
- miglioramento delle opere di urbanizzazione e dei servizi, anche a favore delle aree già edificate.

Il Piano di Lottizzazione denominato "Villaggio dei Fiori" è presentato da avente titolo, rappresentante il 100% del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale.

Il P.d.L. ricomprende anche la realizzazione di opere esterne al piano stesso su aree già di proprietà pubblica.

3. Criteri di progettazione

Considerato che il P.d.L. ricomprende aree residenziali individuate come aree di intervento omogeneo, il progetto è stato studiato in modo da garantire il coordinamento tra le previsioni urbanistiche già definite dal P.R.G. e di quanto allo studio da parte del Comune relativamente alla sistemazione.

Sono state tenute presenti le indicazioni raccolte relative all'esigenza di realizzare un piano a favore di una pluralità di soggetti, puntando su lotti della dimensione minima consentita in modo da favorire una utilizzazione più diffusa.

Trattandosi di area residenziale, nella organizzazione della stessa si è valutato prioritariamente l'aspetto funzionale delle opere di urbanizzazione, tenendo però ben presenti le situazioni di fatto esistenti.

L'impianto urbanistico

Il progetto riguarda:

- a) il sistema di circolazione, distinguendo, per quanto possibile, i percorsi pedonali, ciclo-pedonali e veicolari ed uniformando le caratteristiche tecniche delle sedi stradali e dei relativi impianti;
- b) la distribuzione di parcheggi e delle aree a verde, le quali vengono disposte in modo da favorire l'integrazione funzionale del verde pubblico previsto con le aree esterne;
- c) la tipologia degli edifici e l'utilizzazione delle aree scoperte di pertinenza - accessi veicolari, parcheggi privati, verde privato - quest'ultimo da sistemare contenendo al minimo gli elementi di separazione con gli spazi a verde pubblico che, in tale modo, risulteranno complementari degli spazi privati.

All'interno del Piano di Lottizzazione sono previste tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti dal P.R.G..

Il verde viene localizzato come da indicazione di P.R.G. e rientrante nel progetto di riqualificazione urbana lungo la viabilità.

Gli spazi di sosta sono distribuiti in modo uniforme sull'area del Piano.

Il piano è stato organizzato tenendo ben presente l'organizzazione dei percorsi carrai e pedonali.

Gli edifici

Le tipologie edilizie adottate rispondono all'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative di edifici unifamiliari/bifamiliari, linea, schiera e a blocco.

Rispetto a quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L., le tipologie indicate potranno essere modificate, senza comportare varianti, allo scopo di adeguarle ad oggettive necessità degli utilizzatori. Il tutto in conformità a quanto stabilito negli elaborati di progetto.

Le caratteristiche del P.d.L. sono evidenziate negli elaborati allegati e nelle schede allegate alla presente.

La normativa particolare di attuazione è stata definita in modo da suggerire una attenta cura nella realizzazione del piano e favorire una migliore integrazione nel contesto. La definizione degli elementi guida permette di uniformare gli interventi realizzati da più soggetti privati.

4. Elaborati di Piano

Il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Planimetrie | Sc. varie |
| 2. Morfologia dello stato di fatto-Profilo | Sc. 1:500 |
| 3. Organizzazione urbanistica - Parametri urbanistici | Sc. 1:500 |
| 4. Planivolumetrico-Profilo-Tipologie-Sez. stradali-Particolari | Sc. 1:500-50 |
| 5. Morfologia aree pubbliche - Particolari | Sc. 1:500 |
| 6. Individuazione aree da cedere al Comune | Sc. 1:500 |
| 7. Norme particolari di attuazione | |
| 8. Relazione | |
| 9. Bozza di Convenzione | |
| 10. Documentazione (atti catastali - varie) | |
| Documentazione fotografica | |

5. Conformità del P.d.L. agli strumenti urbanistici

Il Piano di Lottizzazione rispetta la normativa della zona C2/4 area residenziale di espansione per edilizia privata nel vigente P.R.G.

È stata studiata una corretta integrazione di tali aree con il Piano di Lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione confina a ovest con proprietà De Benedetti Giorgio; a nord con via Trieste; ad est con la zona residenziale esistente. La normativa per la zona C2/4 è quella individuata nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. – art. 23, e dalle Norme particolari di Attuazione in allegato.

6. Dimensionamento di P.d.L.

Area C2/4:

- Superficie strade e marciapiedi di P.d.L.	mq.	3.482
- Superficie a parcheggio di P.d.L.	mq.	875
- Superficie a verde di P.d.L.	mq.	1.290
- Superficie lotti	mq.	10.020
- Superficie aree ricomprese nell'ambito	mq.	15.667

Area SC/1:

- Superficie area	mq.	12.750
Totale aree	mq.	28.417

Descrizione

Il P.d.L. in progetto é così individuato (ditta intestataria e richiedente, dati catastali):

De Benedetti Giorgio proprietario dell'immobile individuato al N.C.T. del Comune di Piazzola sul Brenta - **Fg. 54 -Mapp. 4 (parte) area C2/4; Fg. 50 - Mapp. 43 area SC/1.**

La ditta richiedente il P.d.L. in progetto rappresenta il 100% del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale.

Il Progetto

Il P.d.L. è caratterizzato dagli elementi risultanti negli elaborati di progetto.

Si fa presente che:

- Il Piano di Lottizzazione è redatto in base all'art. 16 della L.R.V. 61/85, gli standards urbanistici sono calcolati in base al disposto dell'art. 25 della L.R. stessa e quindi in conformità al D.M. 02.04.1968, art. 5.
- Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Gli oneri secondari saranno soddisfatti con il pagamento del corrispettivo derivante dal conteggio del volume per l'importo tabellare così come individuato con delibera del Consiglio Comunale ed attualmente vigenti.

7. Conclusioni

Come evidenziato, il P.d.L., pur nella semplicità dell'intervento, attua le previsioni di P.R.G.; cerca di organizzare con coerenza e omogeneità di sistema una parte a margine del centro abitato. Il progetto individua elementi formali di valorizzazione.

Pur riguardando un'area a destinazione residenziale, si vuole dare identità formale e rappresentativa al luogo, oltre che con l'applicazione di norme generali di riferimento, utilizzando sia gli elementi di progetto (impollazione del Piano, verde, parcheggi, percorsi interni, collegamento dei percorsi pedonali, ecc.), sia con una particolare attenzione ai materiali impiegati che definiscono le singole funzioni. Il piano tiene conto delle normative vigenti, del Codice della Strada e in particolare della mobilità delle persone con impedite o limitate capacità motorie.

Prevede la soluzione degli incroci con le strade esistenti che sarà comunque sottoposto all'approvazione esecutiva.

L'intervento proposto diventa elemento di riferimento anche per gli altri operatori e costituisce traccia per una corretta e qualificata gestione dello sviluppo urbano.

Mestrino, lì

Il progettista
Arch. Danilo Turato

