

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Provincia di Padova
PROG. N. Prat. N.
Cat. Cl. Fasc.
24 MAG. 2006
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

LOTTIZZAZIONE "AL PARCO"

**PIANO URBANISTICO DI LOTTIZZAZIONE - ZONA C2/1-C2/1-Sc
PIAZZOLA SUL BRENTA**



RELAZIONE

IMMOBILIARE **SALATA SRL**
L'Amministratore Unico

LIMENA 16/01/2006

committente:

IMMOBILIARE SALATA S.r.l.
BUSATA TIZIANA
FRANCESCO ROSSI

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Il presente progetto è allegato al permesso di costruire

n. **137/04** rilasciato da questo Comune

in data **14 GIU 2006**



IL CAPO AREA TECNICA
Sportello Unico per l'Edilizia
arch. **Dario Rossetto**

IL PROGETTISTA
ING. **FRANCO CECCHINI**



PREMESSA

L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione Consigliare n. 55 del 22-1-2000 ha provveduto all'individuazione degli ambiti unitari per le aree residenziali di espansione, sottoposti a progetti di coordinamento urbanistico con l'onere di destinare una parte ad Edilizia Residenziale Pubblica. L'area oggetto della presente lottizzazione si caratterizza per l'alta percentuale di verde (37,64%) e per la posizione prossima al parco della Villa Contarini. La scelta progettuale esalta il verde che è posizionato in modo che il costruito ne risulti contornato, come si può rilevare dalla figura 1.

E' prevista, anche, l'urbanizzazione completa della zona E.R.P. a carico dei privati.

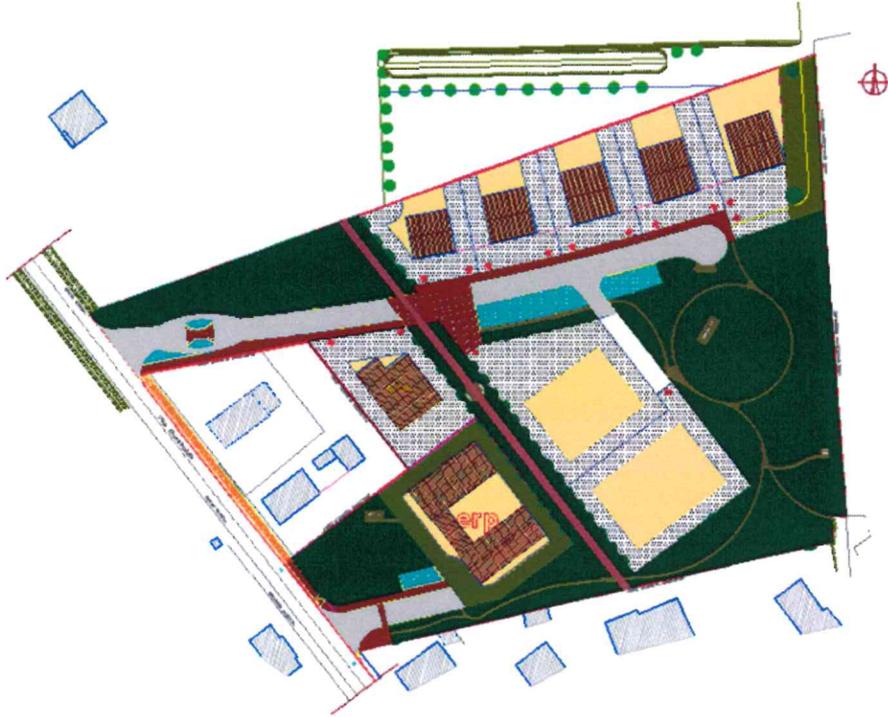


fig. 1 lottizzazione "Al Parco" nuovo progetto di coordinamento urbanistico

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

L'area del Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario in oggetto, è sita nel capoluogo di Piazzola sul Brenta, confina a nord con terreni agricoli in proprietà degli stessi lottizzanti; ad est con terreni residenziali recintati e boscati; a sud confina con la zona residenziale già edificata; ad ovest confina con via Garibaldi che risulta la strada di accesso alla lottizzazione. Dalla tavola di P.R.G. vigente n. 13/1 foglio 7 in scala 1:5000 è stato estratto l'ambito.

Dalla tavola di PRG vigente n. 13/3 foglio 8 in scala 1:2000 il comparto risulta suddiviso nelle zone omogenee: C2/1, C2/1-Sc.

Dai tabulati risulta che il PRG individua l'area territoriale totale in mq. 19.951 e un'area a verde attrezzato di mq. 7.434.

Nel progetto si considera per l'ambito l'intera superficie territoriale indicata dal P.R.G., ricavando anche l'intera superficie a verde attrezzato.

SITUAZIONE PATRIMONIALE

I mappali inclusi all'interno del perimetro del Piano di Coordinamento Urbanistico dell'intero comparto, dalla ricerca catastale, sono riportati nella tabella 2.

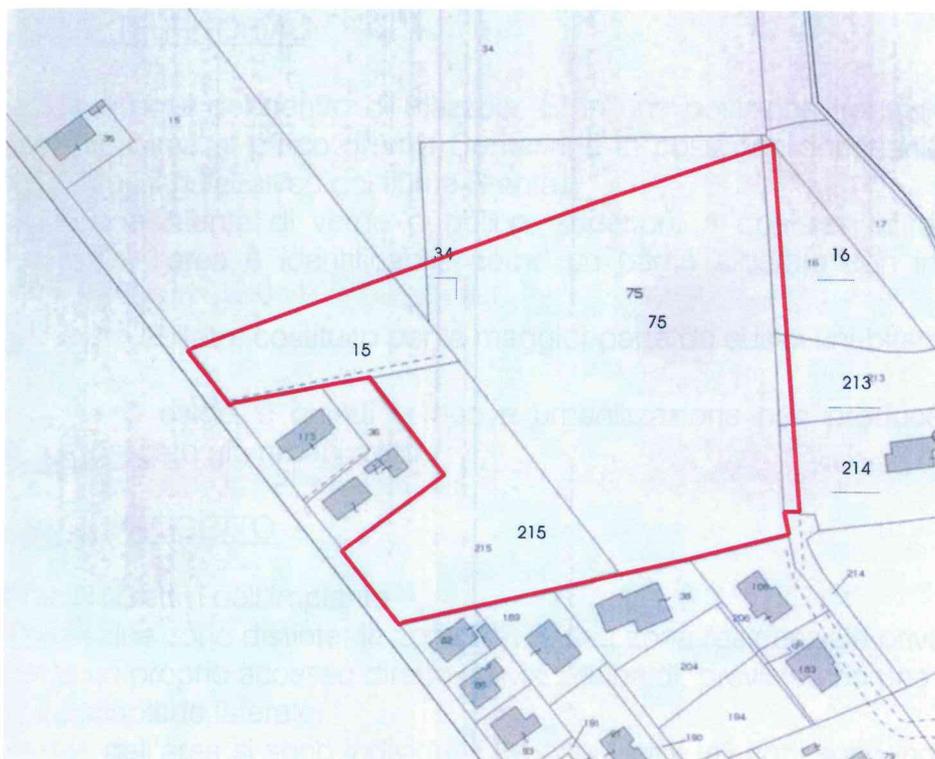


fig. 2 estratto catastale foglio 23 con mappali interessati dalla lottizzazione evidenziati in rosso

INFRASTRUTTURE ESISTENTI

L'area, perimetrata dall'ambito di intervento, è coltivata e libera da costruzioni ed è ubicata lungo via Garibaldi.

L'area non presenta particolari problemi per la lottizzazione, infatti, lungo via Garibaldi, passano la rete di fognatura delle acque nere, rete telefonica, rete gas e rete acquedotto.

Le acque meteoriche che interessano l'area agricola attuale scaricano con facilità, parte nel fossato stradale e parte ad est nell'area a quota inferiore costituente il paleoalveo del fiume Brenta. Una cabina elettrica è collocata di fronte all'ambito.

Il Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta ha già rilasciato l'autorizzazione idraulica sul progetto presentato di invaso delle acque meteoriche. Il progetto ha come idea base l'accumulo delle acque meteoriche su un nuovo fossato, ricavato nei terreni a nord in proprietà degli stessi lottizzanti, e il rilascio in modo programmato dello stesso sulla rete di fossato esistente più a valle.

ACCESSIBILITA' DELL'AREA

L'area risulta facilmente accessibile a ovest dalla suddetta via Garibaldi che è una strada asfaltata a due corsie. Tale strada è organizzata come "zona 30", quindi percorsa da un traffico a bassa velocità; la lottizzazione in progetto si troverà inserita in un contesto già urbanizzato e ne costituirà un semplice ampliamento.

CARATTERISTICHE TERRITORIALI

L'area è collocata a nord del centro di Piazzola. E' in una posizione tranquilla lontana da strade trafficate, prossima al parco di Villa Contarini e in posizione dominante rispetto alla campagna costituente il paleoalveo del fiume Brenta.

Visto la porzione consistente di verde pubblico, superiore a qualsiasi altra lottizzazione prevista nel comune, l'area è identificabile come un parco alberato con inserite alcune abitazioni.

E' adiacente al centro abitato, costituito per la maggior parte da edifici uni-bifamiliari e piccoli condomini.

I volumi previsti sono esigui e quindi la nuova urbanizzazione non produce problemi di inserimento nell'aggregato già urbanizzato.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

a) Caratteristiche e obiettivi dell'impianto

Il progetto prevede due zone distinte: la zona E.R.P. e la zona residenziale privata. Ciascuna delle due zone ha un proprio accesso diretto da via Garibaldi, previsto con una nuova strada a due corsie e marciapiede laterale.

Per la suddivisione dell'area si sono individuati tre coni visivi; tali coni sono indicati in modo esplicito nella tavola del verde: il primo cono è parallelo al confine sud dell'area ed è organizzato con una fascia di verde munita di sentiero che, partendo da via Garibaldi, porta nell'ampia zona a verde attrezzato posta verso il parco di Villa Contarini. Tale cono visuale della larghezza di 10,00 m. produce un distacco netto dalla zona edificata esistente e invita chi percorre il sentiero ad inoltrarsi nel verde di quartiere; il secondo cono, normale a via Garibaldi, è posto tra la casa "Rossi" ed il sedime dei nuovi edifici e permette di tralucere da via Garibaldi il cuore verde della lottizzazione; il terzo cono è rappresentato dall'asse viario della zona residenziale privata.

Altro elemento caratterizzante, è il tracciato della vecchia ferrovia che si intende riproporre come sentiero con doppia fila di alberi e due linee a terra che richiamino le tracce dei binari.

b) Verde pubblico attrezzato

La notevole quantità di verde prevista, quasi doppia in percentuale a quella delle altre lottizzazioni, è stata concentrata per quanto possibile verso il parco della villa Contarini, ciò nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.. Altre zone a verde costituiscono ampie aiuole laterali alle strade di lottizzazione, un'area a verde pubblico è anche il tracciato dell'ex ferrovia che si configura come un viale alberato con un sentiero a tema centrale. La disposizione del verde e la sua estensione è tale da dare il carattere principale alla stessa. Per tale aspetto è stata nominata "Lottizzazione al Parco". Il verde è stato inserito tra le aree edificabili perché sia visibile da tutti gli edifici insediabili e costituisca un continuo con i giardini privati. Per accentuare tale aspetto si è prescritto, nella tavola n°6, che le recinzioni che non siano sul fronte strada, siano formate da semplici reti su stanti metallici o in legno.

c) Parcheggi

I parcheggi sono stati ubicati in posizione baricentrica rispetto agli edifici previsti per rendere spontaneo il loro utilizzo. La profondità dei parcheggi è tale che i veicoli in sosta risulteranno abbastanza scostati dalla sede stradale così che la sagoma delle auto parcheggiate non interferirà con il cono di visuale di chi percorre la strada. Ciò renderà più sicure le manovre nel parcheggio.

d) Aree destinate all'edificazione

Le aree destinate all'edificazione sono state posizionate in modo che gli edifici avessero il più possibile i fronti rivolti a sud, e che potessero godere al massimo della vista sulle aree verdi.

Si sono previste due tipologie di lotti: una prima formata da lotti con il fronte diretto sulla strada di lottizzazione. Questi lotti sono dimensionati pensando alla costruzione anche con fronte esteso pur mantenendo permeabilità lungo l'asse nord-sud. Negli altri tre lotti affiancati al tracciato dell'ex ferrovia, si sono previste invece anche costruzioni a blocco, ciò per permettere l'utilizzo del volume totale previsto.

Tutti gli edifici possono avere altezza max di m. 7,50, quindi edifici a due piani.

DIMENSIONAMENTO RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE

La rete fognaria acque bianche è prevista in accordo con il Consorzio Pedemontano Brenta nel rispetto degli obiettivi correnti che impongono che le urbanizzazioni non alterino il regime naturale delle acque.

FOGNATURA ACQUE NERE

La rete di fognatura acque nere è stata sviluppata secondo le indicazioni della SETA ora ETRA il progetto ha avuto il parere favorevole.

RETI GAS E ACQUEDOTTO

Tali reti saranno eseguite secondo le norme di legge per profondità interconnessioni franchi fra condotte e messe in opera da ditte dirette direttamente dagli enti preposti.

ZONA E.R.P.

Come già ribadito, tale zona sarà urbanizzata dai privati. L'urbanizzazione comprenderà anche la costruzione del marciapiede lungo via Garibaldi ricadente su un'area esterna all'ambito; il prolungamento di tale marciapiede servirà a collegare tra loro i marciapiedi delle due nuove strade di lottizzazione. In quel tratto via Garibaldi sarà così munita di un marciapiede che renderà sicura l'attesa per l'utilizzo di servizi pubblici da parte della popolazione.

I criteri di progettazione che sono adottati per la zona dei privati sono gli stessi che hanno sviluppato la zona E.R.P.. Tale zona è collegata a quella dei privati dalla continuità del verde pubblico, dei sentieri, permettendo così che le attrezzature di quartiere siano usufruibili da tutti.

DATI TECNICI

ZONA	SUPERFICIE mq	INDICE DI EDIFICABILITA' mc/mq	VOLUME LORDO/ VOLUME NETTO	VOLUME LORDO COSTRUIBILE mc
 * C2/1	12.517	0,6	1,25	9.387,7
 C2/1-Sc	7434	0,6	1,25	5.575,5
TOTALI	19.951			14.963,2

DESCRIZIONE ZONE	SUPERFICIE mq	INDICE DI EDIFICABILITA' mc/mq	VOLUME NETTO COSTRUIBILE mc	VOLUME LORDO/ VOLUME NETTO	VOLUME LORDO COSTRUIBILE mc
Totale capacità edificatoria zone C2/1, C2/1-Sc rilevata da PRG	19.951	0,6	11.970,6	1,25	14.963,2
Sovrapposizione grafica fra zona C 2/1 e il foglio 23 mappale 82 in zona C1	-6	0,6	-3,6	1,25	-4,5
foglio 23 mapp. 214 - zona C2/1-Sc parziale riduzione della superficie a favore del mapp.214 con esclusione dal Piano di Coordinamento del volume	-22	0,6	-13,2	1,25	-16,5
foglio 23 mapp. 36- zona C2/1 parziale riduzione della superficie con esclusione dal Piano di Coordinamento del volume	-194	0,6	-116,4	1,25	-145,5
Totale capacità edificatoria netta zone C2/1, C2/1-Sc	19.729		11.837,4		14.796,7
Capacità edificatoria zona C1 inclusa nell'ambito	40	0,7	28	1,25	35
	19.769				

DIMENSIONAMENTO GENERALE

DESCRIZIONE		PRG	DI PROGETTO
Dimensione ambito	mq.	19.951	19.769
Volume netto costruibile zona C1	mc.		28
Volume lordo costruibile zona C1	mc.		35
Volume netto costruibile zone C2	mc.		11.837,4
Volume lordo costruibile zone C2	mc.		14.796,7
Abitanti insediabili	mq.	$14.796,7/150=99$	
Verde primario	mq.	$99*5=495$	
Parcheggio primario	mq.	$99*3,5 = 346,5$	
Verde aggiuntivo ex art.26 L.R. 61/85	mq.	$99*3=297$	da monetizzare
Verde attrezzato di PRG (contiene il verde primario + verde secondario minimo)	mq.	7.434	7.446
Verde secondario minimo	mq.	$99*19=1881$	
Verde secondario in progetto			$7.446 - 495 - 1.881 = 5.070$

DIMENSIONAMENTO ZONA E.R.P.

DESCRIZIONE	U.M.	DELIBERATI	DIMENSIONATI	DI PROGETTO
Superficie territoriale ERP	mq.	$19.729*0,30 = 5.919$	$19.729*0,16 = 3.157$	3.172
Volume netto costruibile zone C2 ERP	mc.	$11.837,4*0,30 = 3551,2$	$11837,4*0,16=1.894$	1.894
Volume lordo costruibile zone C2 ERP	mc.	$14.796,7*0,30 = 4.439$	$14.796,7*0,16 = 2.367,5$	2.367,5
Abitanti	n°	$99*0,30= 30$	$99*0,16= 16$	16
Verde primario	mq.	$30*5= 150$	$16*5 = 80$	80
Parcheggio primario	mq.	$30*3,5= 105$	$16*3,5= 56$	56
Verde aggiuntivo ex art.26 L.R. 61/85	mq.		$16*3= 48$	
Verde attrezzato di PRG (contiene il verde primario + verde secondario minimo)	mq.	$7.434*0,30 = 2.230$	$7.434*0,16= 1.189$	1.196
Verde secondario minimo	mq.		$16*19= 304$	
Verde secondario in progetto	mq.		$1.189-80-304-48=757$	764

DIMENSIONAMENTO ZONA PRIVATI

DESCRIZIONE	U.M.	DELIBERATI	DIMENSIONATI	DI PROGETTO
Superficie territoriale Privati	mq.	19.729*0.70 = 13.810	19.729*0.84 = 16.572	16.557
Superficie da zona C1	mq.			40
Volume netto zona C1 costruibile dai privati	mc.			28
Volume lordo zona C1 costruibile dai privati	mc.			35
Volume netto zona C2 costruibile dai privati	mc.	11.837,4*0,70 = 8.286	11.837,4*0,84 = 9.943	9.943
Volume lordo zona C2 costruibile dai privati	mc.	14.796,7*0,70 = 10.358	14.796,7*0,84 = 12.429	12.429
Abitanti	n°	99*0,70 = 69	99*0,84 = 83	83
Verde primario	mq.	69*5 = 345	83*5 = 415	415
Parcheggio primario	mq.	69*3,5 = 241,5	83*3,5 = 290,5	292
Verde aggiuntivo ex art.26 L.R. 61/85	mq.		83*3 = 249	da monetizzare
Verde attrezzato di PRG (contiene il verde primario + verde secondario minimo)	mq.	7.434*0.70 = 5.204	7434*0.84 = 6.245	6.250
Verde secondario minimo	mq.		83*19 = 1.577	
Verde secondario in progetto	mq.		6245-415-1577=4.253	4.258

TABELLAZIONE DELLE SUPERFICI

SUDDIVISIONE LOTTI

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VOLUME LORDO COSTRUIBILE (MC)	VOLUME NETTO COSTRUIBILE (MC)	TIPOLOGIA EDILIZIA	ALTEZZA MASSIMA (ML)
1	634	924,7	739,7	UNI-BI-TRI-QUADRI FAMILIARI, SCHIERE	7,50
2	678	1.022,3	817,8	UNI-BI-TRI-QUADRI FAMILIARI, SCHIERE	7,50
3	735	1.113,6	890,8	UNI-BI-TRI-QUADRI FAMILIARI, SCHIERE	7,50
4	779	1.180,2	944,4	UNI-BI-TRI-QUADRI FAMILIARI, SCHIERE	7,50
5	1.366	1.233	986,5	UNI-BI-TRI-QUADRI FAMILIARI, SCHIERE	7,50
6	1.518	2.598,2	2.078,5	SCHIERE, A BLOCCO, CASE IN LINEA	7,50
7	1.374+142= 1.516	2.892,2	2.313,7	SCHIERE, A BLOCCO, CASE IN LINEA	7,50
8	970	1.500	1.200	UNI-BI FAMILIARI A BLOCCO	7,50
TOTALE	8.196	12.429,2+35= 12.464,2	9.943,4+28= 9.971,4		7,50
ERP	1.612	2.367,5	1.894	SCHIERE, A BLOCCO, CASE IN LINEA	7,50
TOTALE GENERALE	9.808	14.831,7	11.865,4		

Il volume attribuito ai singoli lotti potrà essere suddiviso diversamente tra gli stessi.
La modifica del volume edificabile e della superficie fondiaria dei singoli lotti entro il limite +/- 10% non costituisce variante al piano, fermo restando il volume massimo costruibile.