

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Provincia di Padova	
PROT. N.	Prat. N.
Cat.	Cl. Fasc.
14 APR. 2004	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA RESIDENZIALE "LE MAGNOLIE"
DITTA CHIAROTTO-DE AGOSTINI ED ALTRI

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Elaborato e esaminato dalla Commissione
Edilizia nella seduta del **23 ABR. 2004**
al N.

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
MODIFICATA ED INTEGRATA A SEGUITO INDICAZIONI IN DATA 03/02/2004

Approvato con deliberazione di C.C. n. 42 del 26/04/2004
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo Fortin

Marostica, li 09/04/2004
Il Progettista
Arch. Mauro Muttin
Arch. Massimo Muttin

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisagisti e
Conservatori Provinciale di Venezia

MAURO MUTTIN
1978

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA RESIDENZIALE “LE
MAGNOLIE”**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DITTA LOTTIZZANTE – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- De Agostini Angelo, nato a Piazzola sul Brenta il 23/8/1936;
 - De Agostini Anna Maria, nata a Piazzola sul Brenta il 23/3/1933;
 - De Agostini Giuseppe, nato a Piazzola sul Brenta il 28/10/1946;
 - De Agostini Aldo, nato a Piazzola sul Brenta il 30/8/1934;
 - Lupati Antonio, nato a Piazzola sul Brenta il 09/05/1936;
 - Lupati Maria Luisa, nata a Piazzola sul Brenta il 14/03/1940;
 - Lunati Rosetta, nata a Piazzola sul Brenta l'11/03/1944;
 - Chiarotto Florindo, nato a Piazzola sul Brenta il 18/11/1938;
 - Chiarotto Antonio, nato a Padova il 05/7/1961;
 - Pierpaoli Adriana, nata a Piazzola sul Brenta il 06/2/1932;
 - Pierpaoli Bruno, nato a Piazzola sul Brenta il 04/9/1918;
 - Pierpaoli Tarcisio, nato a Piazzola sul Brenta il 26/5/1922;
 - Nuresi Stefano Renato, nato a Campo San Martino il 14/5/1965;
 - Sartori Oriana, nata a Piazzola sul Brenta il 16/4/1966;
 - Coppo Luigino, nato a Piazzola sul Brenta il 23/08/1941;
 - Bergamin Luigina, nata a Piazzola sul Brenta il 12/06/1935,
- proprietari, ognuno per la propria parte, degli immobili identificati al Catasto Terreni alla Sezione Unica del Comune di Piazzola sul Brenta Foglio 32, mappali 655-502-322/b-125-596-262-261-458-360/b-359-143-415-194-191/b-191/c-127-637/b.

DESCRIZIONE INTERVENTO

L'area di intervento è sita in zona centrale a sud della piazza di Villa Camerini.

La zona è servita da viabilità e sottoservizi e risulta tangente ad est a Viale Camerini e ad ovest alle aree già edificate lungo Via XX Settembre.

Il P.R.G. e le aree vicine, in fase di sviluppo (nuova lottizzazione ad est Via Camerini di fronte alla lottizzazione in oggetto) nonché la previsione di eliminazione della tangenziale (tratto di strada a nord) e la lettura del tessuto urbano originario ed attuale hanno dettato l'organizzazione urbanistica dell'area. Tale scelta ha reso necessaria l'individuazione più precisa ed ampia dell'area di intervento, che comprende strade private, aree destinate a verde, piccole porzioni residenziali (si veda tav. n.2).

Gli indirizzi progettuali principali risultano: localizzazione delle aree verdi principalmente lungo Viale Camerini, distribuendo la parte rimanente (di aree previste dal P.R.G.) nella Zona Centrale.

La viabilità è conseguente a tali scelte (collocazione del verde) e limitata all'unica possibilità di accesso e risulta così strutturata: asse di collegamento (su strada privata già esistente a sud) tra Viale Camerini e Via XX Settembre, unica strada di penetrazione, con orientamento ortogonale (direzione nord sud) e due assi trasversali.

L'area sarà dotata di quattro marciapiedi tangenti l'edificazione con orientamento/collegamento est ovest, pista ciclo pedonale con orientamento nord sud, una parallela alla viabilità principale di lottizzazione, (tale percorso troverà la sua conclusione/prosecuzione nel Nuovo Piano Generale di Coordinamento).

DATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Zona Territoriale	=	C1/27
- Superficie reale	=	97 mq
- Densità territoriale	=	0.80 mc/mq
- Volume massimo netto	=	77 mc
- Zona territoriale	=	B/10
- Superficie reale	=	93 mq
- Densità territoriale	=	1.10 mc/mq
- Volume massimo netto	=	102 mc
- Zona Territoriale	=	C2/5
- Superficie reale	=	26934 mq
- Densità territoriale	=	0.70 mc/mq
- Volume massimo netto	=	18853 mc
- Totale volume realizzabile netto	=	19032 mc
- Volume massimo teorico in zona C2/5 (18853 x 1.25)	=	23566 mc
- Abitanti insediabili (23566/150 mc/ab)	=	157,11

DIMENSIONAMENTO STANDARDS

- Parcheggio (ab. 157,11 x 3,50 mq/ab.)	=	549,89 mq
- Verde primario (157,11 x 5,00 mq/ab.)	=	785,55 mq

- Verde aggiuntivo (157,11 x 3,00 mq/ab) = 471,33 mq
con minimo 1000 mq = 1000,00 mq
- TOTALE VERDE PRIMARIO/AGGIUNTIVO = 1785,55 mq

STANDARDS A VERDE TOTALI PREVISTI ALL'INTERNO
DELL'AMBITO DI INTERVENTO (desunti dalla cartografia di P.R.G.)

- Verde/area attrezzata parco gioco sport
5735+955 mq = 6690,00 mq

VERIFICA STANDARDS

- Verde previsto in progetto 6693,29 mq > 6690,00 mq
- Parcheggio primario previsto 562,50 mq > 549,89 mq

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA RESIDENZIALE “LE
MAGNOLIE”
NORME DI ATTUAZIONE**

Le norme fanno riferimento a quanto previsto dal vigente P.R.G. per le zone oggetto di lottizzazione:

- a) destinazioni d'uso: residenze, così come previsto dall'art. 19 N.T.A.;
- b) superfici e volumi sono quelli previsti nella tavola n. 4 e risultano quale redistribuzione delle capacità edificatorie delle zone facenti parte dell'ambito di intervento;
- c) altezza massima del fabbricato: $H = 7.50$ m (calcolata come art. 6 N.T.A.);
- d) distanza minima tra gli edifici: in aderenza o non inferiore a 10 m per pareti finestrate; tra pareti cieche/con sola luce saranno sempre possibili distacchi inferiori e comunque mai inferiori a 3,00 m.
- e) distanza minima dal ciglio stradale: così come prevista nella tav. n. 5;
- f) distanza minima dai confini: 5.00 m salvo quanto previsto nella tavola n. 5 (trattandosi di piano di lottizzazione con previsione planivolumetrica-art.9 D.M. 1444/68).

Gli edifici in progetto dovranno rispettare le prescrizioni/indicazioni risultanti dagli elaborati grafici e così come previste nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La composizione planimetrica dei nuovi edifici sarà realizzata così come indicata nelle tavole 4 e 5, nelle quali risultano evidenziati:

- Obbligo allineamenti/profilo regolatori;
- Limite lotti con tipologie uni/bifamiliare/schiera (con esclusione linea/blocco);
- Limite massimo edificabile;
- Pareti cieche;
- Sagoma indicativa/ipotesi di edificazione;
- Unità minime di intervento.

In particolare la configurazione architettonica risulterà dalle seguenti **prescrizioni:**

- Copertura a falde con inclinazione del 35% e con colmo posto longitudinalmente parallelo all'asse stradale di riferimento. E' consentito l'inserimento per parti limitate di terrazze piane.
- Cornici di gronda non superiori a 60 cm nei lati paralleli al colmo e nessun sporto lateralmente;
- Tutte le recinzioni, parallele alla viabilità principale, lungo marciapiedi/piste ciclabili, saranno realizzate preferibilmente in mattoni facciavista con altezza fissa 1.20 m misurata dal marciapiede. La posa dei mattoni sarà del tipo a "struttura a grigliato" posti inclinati con lato maggiore orizzontale alternato con corsi orizzontali. Tutte le emergenze oltre 1.20 m, per inserimento di citofoni, cassette postali, vani tecnici, contatori, dovranno essere realizzati in metallo. Al fine di garantire continuità compositiva è consentita la realizzazione di recinzioni con altezza sino a 1.80 m a collegamento/proseguimento delle pareti cieche (tavola 5).

- I cancelli/accessi carrai e/o i portoni delle autorimesse dovranno essere arretrati 5.00 m dalla strada;

Indicazioni:

Unità minime di intervento

Relativamente alle U.M.I., indicate nella planimetria di progetto si prescrive che:

- a) unità minime di intervento: rappresentano la minima aggregazione di lotti per richiedere un permesso di costruire unitario;
- b) lotti minimi: individuano i perimetri minimi delle aree di pertinenza dei fabbricati e quindi delle richieste dei permessi di costruzione in assenza di U.M.I.;
- c) le singole U.M.I. non possono essere aggregate per sommatoria;
- d) Accessi: stabiliscono il numero di accessi carrabili ai lotti; non sono consentiti ulteriori accessi carrabili oltre a quelli individuati nelle tavole di progetto;
- e) Rientri per gli accessi: individuano la porzione delle aperture e delle recinzioni in corrispondenza degli accessi carrai.

Indicazioni progettuali con possibilità di scostamento motivata:

- oscuri: in legno al naturale e/o verniciati, preferibilmente a scorrere sulla facciata;
- tinteggiature: nel progettare le U.M.I. con tipologia a schiera, sviluppare “un piano colore”, anche attraverso la eventuale differenziazione delle singole unità;
- pompeiane/gazebi: sempre senza copertura, lato superiore orizzontale, sostegni verticali a 1.50 m dai confini e 3.00 dai corpi di fabbrica,

preferibilmente appoggiati alle pareti sud-sud/ovest, escluso il fronte sulla strada principale;

- manto di copertura: in coppi di laterizio e per zone limitate rame e/o reizink;
- permeabilità: ridurre al minimo le zone pavimentate; sotto quest'ultime realizzare vasche di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione degli spazi verdi.

Con riferimento alla sagoma indicativa/ipotesi di edificazione, all'interno delle unità minime di intervento, sarà sempre consentita deroga da parte del Dirigente dello Sportello Unico su parere conforme della Commissione Edilizia Integrata a dette norme nel caso di interventi oggetto di attento studio compositivo/progettazione architettonica documentata mediante:

- descrizione del progetto con riferimento alla tradizione architettonica locale e/o alla nuova matrice culturale;
- presentazione in scala adeguata con indicazione di tutti i dettagli ed i materiali da impiegare;
- immagini realistiche, prospettive, fotomontaggi estesi con l'inserimento delle aree circostanti.

Per quanto riguarda l'obbligo degli allineamenti gli stessi vanno intesi come profili regolatori allo scopo di ordinare l'insieme di edifici interni alle unità minime di intervento, ovvero idoneo punto di contatto finalizzato a garantire continuità-allineamento (questo non implica la necessità del mero realizzo in tale posizione della facciata).

I Progettisti

Dott. Arch. Mauro Muttin
Dott. Arch. Massimo Muttin