

Comune di Piazzola sul Brenta

Lottizzazione "Ostiglia"

Elaborazioni elaborate adeguate alle prescrizioni
della C.E.C. del 15 APR 2008

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Provincia di Padova	
PROT. N.	Prat. N.
Cat.	Cl. Fasc.
28 NOV. 2008	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Il presente progetto è allegato al permesso di costruire
n. 35/08
Piazzola da questo Comune
in data 1.1.D.I.C. 2008



IL CAPO AREA TECNICA
Servizio Urbanistica
arch. Danilo

committente

DITTE PROPRIETARIE (elenco allegato)

oggetto

VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL P.D.L. OSTIGLIA

elaborato

RELAZIONE - NORME - DATI TECNICI

tavola n°

A/r

	DATA	DESCRIZIONE
1	Marzo 2008	Variante di assestamento
2	27 Marzo 08	Adegiamento comunicazione UTC del 25.03.2008
3		
4		
5		

STUDIO ARCHITETTI
CANOVA

STUDIO CANOVA ARCHITETTI
Arch. Paolo Canova
Arch. Alice Canova
Via Giovanni XXIII n°2 Ponte San Nicolò PD
tel.e fax. 049/717733
e-mail studio_canova@libero.it

timbro e firma

STUDIO RB

STUDIO TECNICO RB
professionisti associati
Geom. Antonio Reato
Geom. Enrico Bruni
via Nizza 10/a- 35016 Piazzola sul Brenta
tel. 049/5590677 fax. 049/5590376
e-mail studiorb@tiscalinet.it

timbro e firma



N.B.

a termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi o a ditte concorrenti senza autorizzazione scritta dello studio canova

OGGETTO : Relazione Illustrativa al progetto di variante al Piano di lottizzazione
"Ostiglia".

Premesse

Con delibera di Consiglio Comunale n. 41 in data 26.04.2004 è stato approvato il Piano di lottizzazione "Ostiglia"; successivamente in data 24.06.2004 è stata sottoscritta la convenzione di lottizzazione; con Prot. n. 124611 in data 28.12.2005 l'Azienda U.L.S.S. 15 rilasciava il parere di competenza in merito al Progetto, ed in data 07.03.2006 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 2005/70/E per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Con atto del notaio Corradi in data 10.03.2006 venivano trasferite al Comune tutte le aree pubbliche previste nella convenzione di lottizzazione, con eccezione delle aree indicate con le sigle P1 e P6 nella tavola n. 2 di zonizzazione.

Durante l'approvazione del progetto esecutivo venivano tuttavia introdotte alcune modifiche formali al progetto urbanistico originario, conseguenti soprattutto alla decisione dell'Amministrazione comunale di realizzare su parte dell'area un struttura residenziale per anziani.

Inoltre, in fase di redistribuzione delle aree fra le ditte proprietarie si è reso necessario eseguire qualche "travaso" di volume da un lotto ad un altro, ferma restando la volumetria complessiva prevista.

Con il progetto di variante che viene presentato si intende raccogliere e formalizzare tutte quelle modifiche rese necessarie nel corso del tempo e nel corso dei lavori, in modo da fornire al collaudatore uno strumento di verifica e di controllo, riepilogativo sia della fase urbanistica che di quella esecutiva.

Variante

La variante introduce sostanzialmente le seguenti modifiche al progetto già approvato:

- 1) Adeguamento delle tipologie delle nuove costruzioni
- 2) Aggiustamento dei limiti di altezza relativamente ai lotti a nord della strada di accesso dalla via Nizza
- 3) riposizionamento dell'area a parcheggio P1 già prevista in adiacenza al lotto n. 8
- 4) riposizionamento dell'area a parcheggio P6 già prevista in adiacenza al lotto n. 14
- 5) Estensione del lotto L13 sul lato ovest con conseguente riduzione dell'area di pertinenza P4
- 6) Ricalibratura dei volumi assegnati a ciascun lotto
- 7) Inserimento di un accesso carraio in corrispondenza del lotto n. 12

In particolare per quanto riguarda il secondo punto, si è ritenuto di ridurre il limite di altezza per le nuove costruzioni già previsto dal P.d.L. per i lotti n. 1 e n. 4, per uniformarlo a quello previsto dal P.R.G per le zone B/6 e C1/9 ad essi limitrofe che è pari a ml. 6,80.

Per gli altri lotti posti a nord della strada di accesso dalla via Nizza il limite di altezza è stato elevato a ml 8,50 (originariamente erano stati previsti ml 8,00) avendo verificato la difficoltà ad utilizzare, sui due piani ed in superfici fondiariae così ridotte, il volume previsto dal P.R.G. ma volendo comunque compiere uno sforzo per integrare questa parte di nuova edificazione con quella esistente che si attesta su via Fiume.

Comparti edificatori o lotti

Sono previsti 16 comparti edificatori o lotti. Per ognuno di questi lotti sono definiti i seguenti dati:

- la superficie fondiaria netta;
- le distanze minime da rispettare dai confini e dalle strade;
- gli allineamenti obbligatori per i fabbricati che si attestano sull'asse della viabilità principale;
- le altezze dei fabbricati;
- la volumetria massima costruibile e la tipologia prevista in ogni singolo lotto.

Tutti questi elementi sono rilevabili nelle tabelle dei dati tecnici allegati alla presente e indicati nelle Tavola n' 2/r - planivolumetrico.

Il piano di lottizzazione prevede che nei lotti posti a Nord della nuova strada di penetrazione siano realizzati degli edifici residenziali aventi un'altezza massima di ml. 8,50 escludendo la tipologia a blocco articolato o in linea.

Per gli altri lotti, il piano prevede una tipologia di edifici plurifamiliari a blocco o in linea aventi un'altezza massima di ml. 9,50. In questi lotti sarà possibile realizzare delle abitazioni di tipo condominiale la cui dimensione e ubicazione definitiva è demandata al progetto edilizio.

I 16 comparti edificatori o lotti, comprendono più fabbricati al proprio interno (fanno eccezione solo tre lotti 1, 5 e 16 che prevedono un solo fabbricato). In sede di progetto edilizio ogni comparto dovrà essere definito in modo unitario per gli edifici presenti al suo interno. Si precisa che "intervento unitario" non significa edifici ripetuti o identici, ma un insieme integrato di interventi relazionati tra di loro per forma dimensione finiture che saranno in parte uguali ed in parte analoghe a seconda dei casi con ricorso ad elementi costanti ed elementi di variabilità.

Per tutto quanto riguarda i dati sul dimensionamento e ogni altro elemento della lottizzazione si rimanda ai dati e alle tabelle allegate.

Lotti di frangia

Sul margine nord dell'area d'intervento, l'ambito ricomprende due porzioni di terreno le quali costituiscono pertinenza di edifici esistenti.

La volumetria espressa da queste aree è stata utilizzata all'interno della lottizzazione. Nella normativa allegata alla presente, un apposito articolo regola l'edificazione su queste aree.

Zona E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica)

Il presente Piano definisce con precisione il comparto destinato a "Zona E.R.P."; individua due grandi lotti o comparti edificatori: lotto n' 9 e n' 10 che rappresentano esattamente il 30% della superficie fondiaria edificabile e il 30% della volumetria totale costruibile, per cui l'indice di densità fondiaria della zona E.R.P. è uguale all'indice medio dell'intera zona C2 = 1,1 mc/mq.

Per questi due lotti un piano di dettaglio determinerà in base a specifiche esigenze le ulteriori fasi di progettazione.

Tutte le reti e le canalizzazioni riportate nelle tavole allegate sono state eseguite in conformità alle richieste ed alle prescrizioni impartite dagli Enti erogatori dei servizi ed in particolare:

- Per la rete di smaltimento delle acque bianche: Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta autorizzazione in data 7 febbraio 2005, Prot. n. 1801.
- Per la rete di fognatura: SETA Prot.n. 12695 del 14.05.2003
- Per la rete Elettrica: ENEL Prot. n. 75242/5 in data 26.05.2005
- Per la rete telefonica :TELECOM: Prot. n. NSU.VS.NST PD/RO 041750 del 17.11.2005
- Per la rete acquedotto : ETRA Convenzione con determinazione del contributo Prot. n. 28374 del 03.08.2006 – Pratica n. 405
- Per la rete del Gas : ENELretegas Prot. n. 06/011/RM/3386/ING in data 28.04.2006

Si propone qui di seguito una tabella nella quale vengono raffrontate le superfici delle aree pubbliche e private indicate nel progetto urbanistico e quelle rilevate nel progetto definitivo, nonché la dimostrazione che la quantità degli standards è superiore a quanto previsto dal P.R.G. e richiesto dalla normativa.

	IN PROGETTO			IN VARIANTE		
COMPARTI EDIFICATORI	L1	mq	865,87		865,87	
	L2	mq	2587,56		2587,56	
	L3	mq	2401,47		2401,47	
	L4	mq	595,86		595,86	
	L5	mq	935,86		935,86	
	L6	mq	2559,92		2559,92	
	L7	mq	2554,91		2554,91	
	L8	mq	3732,20		3567,00	
	L9	mq	6788,85		4712,04	
	L10	mq	6260,03		8336,84	
	L11	mq	4503,09		4503,09	
	L12	mq	4559,58		4559,58	
	L13	mq	1846,52		2128,16	
	L14	mq	2989,27		2988,99	
	L15	mq	3255,15		3255,15	
	L16	mq	959,37		1000,00	
	TOTALE	mq		47395,51		47552,30
VERDE PUBBLICO	V1	mq	996,72		1160,32	
	V2	mq	3673,58		3673,58	
	V3	mq	6917,64		6917,64	
	V4	mq	2218,83		2505,43	
	V5	mq	1667,81		289,66	
	V6	mq	1133,88		233,97	
	V7	mq	7648,24		9493,56	
	TOTALE	mq		24256,7		24274,16
ARE DI PERTINENZA	AP1	mq	826,60		826,60	
	AP2	mq	95,86		95,86	
	AP3	mq	551,43		644,83	
	AP4	mq	1983,53		1701,89	
	TOTALE	mq		3457,42		3269,18
PARCHEGGI	P1	mq	1094,83		898,00	
	P2	mq	1032,62		1250,86	
	P3	mq	1032,62		789,12	
	P4	mq	348,42		271,05	
	P5	mq	207,56		244,87	
	P6	mq	590,89		723,00	
	P7	mq	-		54,77	
	P8	mq	-		54,77	
	P9	mq	-		54,77	
	P10	mq	-		42,27	
	TOTALE	mq		4306,94		4383,48
MARCIAPIEDI E SLARGHI PEDONALI	MS1	mq	1448,19		1084,01	
	MS2	mq	224,78		224,78	
	MS3	mq	1270,90		1273,62	
	MS4	mq	220,02		262,87	
	TOTALE	mq		3163,89		2845,28
STRADE			4676,14		4932,20	
			4676,14		4932,20	
AMBITO D'INTERVENTO PROPOSTO			87256,60		87256,60	

DATI TECNICI di P.R.G.

- Superficie territoriale dell'ambito di intervento previsto dal P.R.G. mq. 87.430,60

- Superficie territoriale dell'ambito di intervento proposto a seguito di accurato rilievo dei luoghi; tale dato diventa il parametro iniziale e fondamentale per il dimensionamento generale del piano di coordinamento. mq. 87.256,60

di cui : zona C2 mq. 84.954,60
in altre zone mq. 2.302,00

- Volumetria edificabile netta con indice 0,6 mc/mq,
(84.954,60x0,60) = mc 50.972,76

- Volumetria lorda per verifica standard (mc. 50.972,76 x 1,25) mc. 63.715,95

- Abitanti teorici (63.715,95 / 150 mc/abitante) N° 425

Standard obbligatori

- Verde pubblico
Superficie "S" calcolata sul P.R.G.
(19.125+6.352) mq 25.447,00

- Parcheggio minimo ab. 425 x 3,5 mq/ab mq 1.487,50

Totale verde + parcheggio mq 26.934,50

DATI TECNICI DI P.d.L.

- Superficie territoriale mq. 87.256,60

- Verde mq. 24.274,16

comprensivo di verde primario mq. $5+3 \times \text{ab. } 425 = \text{mq. } 3.400$
la differenza di mq. $24.274,16 - 3.400 = \text{mq. } 20.874,16$ è stata considerata
secondaria e ripartita tra :
zona E.S.A.C. 30% = mq. 6.262,25
zona privata = mq. 14.611,91

- Parcheggio mq. 4.383,48

- Superficie fondiaria lotti mq. 47.552,30

- Strade e marciapiedi (mq. $4.932,20 + 2.845,28$) mq. 7.777,48

- Aree di pertinenza dei fabbricati esistenti mq. 3.269,18

- Volumetria mc. 52.602,16

di cui : - Zona C2 mq. $84.954,60 \times 0,6 = \text{mc. } 50.972,76$

- Zona C1 mq. 2.050 x 0,7 = mc. 1.435,00 *(compreso volume esistente)

- Zona B6 mq. 162 x 1,20 = mc. 194,40

Volume Zona C2

mc. 50972,76 da ripartire:

- 70% intervento privato mc. 35.680
- 30% zona E.R.P. mc. 15.292,76

Volume competenza zona privata Consorzio Ostiglia

Zona C2	mc.	35.680
Zona C1	mc.	1.435
Zona B	mc.	<u>194,40</u>
Totale	mc.	37.309,40

Verifica standard di progetto

Verde pubblico in progetto (primario e secondario)	mq.	24.274,16 +
Parcheggio in progetto	mq.	<u>4.383,48 =</u>
TOTALE	mq.	28.657,64
Verde di P.R.G.	mq	25.447,00
Parcheggio (standard richiesti)	mq	<u>1.487,50</u>
TOTALE	mq	26.934,50
Differenza di progetto	+ mq	1.723,14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme Prescrittive

L'edificazione di ogni singolo lotto sarà subordinata al rilascio del permesso di costruzione specifico nei termini previsti dalla convenzione a lottizzare.

Ogni nuovo intervento edilizio, oltre al rispetto di tutte le norme di carattere generale sulle edificazioni previste dal P.R.G. e dal Regolamento edilizio, dovrà rispettare anche le seguenti norme, che diventano parte integrante delle Norme di P.R.G. limitatamente alla zona C2/12.

Gli accessi privati comuni a più edifici dovranno essere completati prima del rilascio del certificato di abitabilità relativo agli edifici serviti dall'accesso medesimo.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO

L'unità minima di intervento è costituita dai singoli lotti.

La progettazione edilizia dei singoli edifici dovrà avere come riferimento un progetto unitario riguardante l'intero lotto il quale deve prevedere l'edificazione di almeno il 75% del volume massimo consentito sul lotto stesso.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale ed eventuali altre destinazioni compatibili con la residenza previste dal P.R.G.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Per ogni singolo lotto sono ammesse le tipologie edilizie indicate nella tabella 1/R riportata in calce alla presente e nella tavola di progetto n 2/r "Planivolumetrico"

VOLUME EDIFICABILE

Indipendentemente dalla superficie e dall'indice, la volumetria è predeterminata e fissata per ogni singolo lotto come risulta dalla tabella 1/R riportata nella tavola di progetto n. 2R - Planivolumetrico , e allegata in calce alle presenti norme.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Ove non diversamente specificato nella tavola n. 2/R "Planivolumetrico", la distanza dai confini è di metri lineari 5,00.

DISTANZA DAI FABBRICATI

Salvo il caso di specifiche disposizioni riportate nella Tavola n. 2/R "Planivolumetrico", la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, sia in senso orizzontale che verticale, non deve essere inferiore a m. 10. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5,00 tra pareti entrambe non finestrate.

DISTANZA TRA CORPI DI FABBRICA DELLO STESSO EDIFICIO

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, sia in senso orizzontale che verticale, non deve essere inferiore:

- 1) a m 10 in caso di pareti finestrate di locali abitabili,
- 2) a m. 5 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici allorquando il rapporto dato dalla somma della profondità rientranza (P) e dell'altezza del corpo di fabbrica (H) diviso la larghezza (L) delle rientranze è inferiore a 1,4 $[(P+H) : L \leq 1,4]$

DISTANZA DALLE STRADE E DALLE AREE PUBBLICHE

Secondo le indicazioni grafiche, con l'obbligo del rispetto degli allineamenti sui fronti stradali ove espressamente indicato.

ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza massima dei fabbricati è riferita ad ogni singolo lotto ed è indicata nella tabella 1/R riportata in calce alla presente e nella tavola di progetto n 2/r "Planivolumetrico". Per i lotti n' 9 e n' 10 si rimanda a specifico progetto attuativo.

LOTTE DI FRANGIA (Tav. n. 14/r)

DEFINIZIONE

Vengono definiti "lotti di frangia" quei lotti edificati la cui superficie ricade: in parte in zona residenziale di completamento B/6 ed in parte in zona C2 di espansione.

Essi sono individuati nella Tavola di Progetto n. 14/r.

La volumetria edificabile in questi lotti è data solamente dall'indice di edificabilità proprio della zona di completamento in essi ricompresa, secondo i dati della seguente tabella:

Lotto	Z.T.O	Superfici		Densità Fondiaria	Volumi			Destin. d'uso principale	Altezza
		Del lotto	Della zona B/6		AmMESSO (4 x 5)	Esistente	Ampliam.		
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	B/6	Mq 1785	Mq 1008	1,20	1210	637	573	Art. 19 N.T.A.	6,80
B	B/6	Mq 2042	Mq 1412	1,20	1694	1459	235	„	6,80

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per gli insediamenti residenziali di cui all'art. 19 del P.R.G.

INTERVENTI

Gli interventi sono diretti ad una riqualificazione e riorganizzazione degli edifici esistenti. Sono consentiti gli interventi di ampliamento, demolizione, ricostruzione e nuova costruzione con parziale trasposizione anche dei volumi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di densità fondiaria e altezza indicate nella tabella soprariportata.

Indirizzi di Piano

COPERTURE

Le coperture saranno preferibilmente a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30 ed il 45%.

Sono altresì ammesse coperture a volta o a vela se armoniosamente inserite nel contesto ambientale di riferimento.

Le coperture piane sono ammesse solo se previste nei progetti unitari riguardanti le singole U.M.I.

Le cornici dovranno essere proporzionate per forma e dimensione all'effettivo volume e altezza del fabbricato con uno sporto massimo di cm 80.

Per gli elementi di tenuta o manti di copertura, sono ammessi i coppi e le tegole di cemento preferibilmente di color mattone. Potranno essere utilizzate anche coperture con lastre o tegole di rame.

PARAMENTI ESTERNI

In generale sono prescritti trattamenti unitari e coordinati, in cromia e materiali, per l'intero fabbricato o per facciate contigue. Nel caso di fabbricati a schiera in alternativa al trattamento unitario potranno essere eseguiti interventi coordinati secondo uno specifico piano del colore.

Le pareti saranno intonacate e tinteggiate nelle tonalità terrose, chiare a bassa saturazione.

Cornici, zoccolature, modanature e membrature possono essere realizzate con materiali lapidei e laterizi.

Sono ammessi i paramenti con murature in mattoni a faccia vista.

Sono da escludere pareti o grandi pannellature in calcestruzzo a vista.

RAMPE DI ACCESSO A PIANI INTERRATI

I piani interrati destinati ad autorimessa dovranno essere disimpegnati a mezzo di rampe comprese nella sagoma dell'edificio od opportunamente coperte in modo da evitare allagamenti del piano interrato.

RECINZIONI

Nell'ambito delle singole unità minime di intervento dovrà essere previsto, sul lato prospettante la pubblica via un unico tipo di recinzione.

Le recinzioni saranno obbligatoriamente formate da siepi con essenze locali a scelta tra le seguenti specie sempreverdi, *Ligustro*, *Evonimus*, *Viburnum*, *piracanta*, *Photinia*, *bosso*, *cipresso leilandia*

A protezione di queste, in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito potranno essere realizzate recinzioni con materiali non pericolosi e durevoli, con zoccolatura di altezza non superiore a cm 20 dalla quota dello spazio pubblico su cui prospettano ed avere una trasparenza pari ad almeno il 60% della superficie.

L'altezza massima sarà di m 1,50.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni potranno essere realizzati in legno o metallo, con altezza non superiore a m. 1,50, con senso di apertura verso l'interno delle costruzioni o a scorrere.

ANTENNE SATELLITARI

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro dell'ambiente costruito e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle facciate, nei terrazzi che non siano di copertura, sui comignoli e nei giardini o cortili quando siano visibili dal piano della strada della pubblica via.

APPARECCHIATURE PER IL TRATTAMENTO DELL'ARIA

Le apparecchiature per gli impianti di condizionamento o di trattamento dell'aria in genere dovranno essere collocate in modo da garantire il decoro dell'ambiente costruito ed il rispetto dell'impatto visivo e ambientale.

Sono vietate le installazioni di queste apparecchiature in sporgenza sulle facciate degli edifici.

In sede di approvazione del progetto edilizio dovranno essere individuati appositi spazi per l'alloggiamento di tali apparecchiature.

Tabella 1/R

COMPARTO PRIVATO-OSTIGLIA
 Superficie fondiaria Mq. 34.503,42
 Volume costruibile Mc. 37.309,40

Lotto N°	Superficie mq.	Volume mc.	Indice	Altezza Max- ml	Tipologia
L1	865,87	942,00	1,08	6,80	Mono e Bifamiliare
L4	595,86	418,00*	compreso esistente	6,80	
L2	2.587,56	2.880,00	1,11	8,50	Bifamiliari - Case a schiera Plurifamiliari fino ad un max di 4 alloggi e edifici a blocco
L3	2.401,47	2.880,00	1,20	8,50	
L5	935,86	946,00	1,01	8,50	
L6	2.559,92	2.880,00	1,13	8,50	
L7	2.554,91	2.880,00	1,12	8,50	
L8	3.567,00	4.230,00	1,18	8,50	
L13	2.128,16	2.100,00	1,13	8,50	
L15	3.255,15	1.435,00*	compreso esistente	8,50	
L16	1000,00	1000,00	1,04	8,50	
L9 L10	E.R.P. Edilizia Residenziale Pubblica				
L11	4.503,09	5.465,00	1,21	9,50	Bifamiliari – Case a schiera Edifici a blocco, a blocco articolato e in linea
L12	4.559,58	5.535,00	1,21	9,50	
L14	2.988,99	3.718,40	1,24	9,50	
TOTALI	34.503,42	37.309,40			

* STRALCIO E.R.P.

Lotto N°	Superficie mq	Volume mc.
L9	6.788,85	15292,76
L10	6.260,03	
TOTALI	13.048,88	15292,76

TOTALI	47.552,30	52.602,16
---------------	------------------	------------------