

Comune di Piazzola sul Brenta

Piano Particolareggiato

"DALMAZIA SUD"

Deliberazione consigliere n. 58 del 22.07.2004

Edilizia nella seduta del 25.07.2004
al N. 66

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

mittenti

NATO TERESINA	ZANIOLO JOLE
NATO GIANLUCA	BAGNOLI LIDO
NDIN GABRIELLA	DE SANDRE ANNA MARIA
NATO MATTEO	CORRADIN ANGELO
NIOLO GRAZIANO	BONATO AMPELIA
RIGGIOLA NATALINA	NUCIFORO GIAMPAOLO
NATO SEVERINO	MION SANDRA ANTONIETTA

Adottato con deliberazione di G.C. n. 83 del 26/10/2005
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimiliano Spagnuolo

porato

RELAZIONE - NORME - DATI TECNICI

ola n°	DATA	DESCRIZIONE
1	1	Luglio 2005 Piano particolareggiato
	2	Ottobre 2005 Aggiorn. C.E.C. del 20.08.2005
	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 

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

RELAZIONE

L'area e l'edificazione esistente.

L'area oggetto di intervento è ubicata a sud della via Dalmazia, alla quale è collegata a mezzo di una strada privata della larghezza di circa 7 metri corrente con direzione nord-sud.

Hanno accesso alla strada una decina di abitazioni e sulla stessa sono già stati posati i principali sottoservizi quali: Gas, energia elettrica e acquedotto.

L'area ha una superficie di mq 6431 e, a partire dall'anzidetta strada e fino al limite est dell'ambito d'intervento, il terreno degrada da ovest verso est, con un salto di quota di circa 150 cm.

Intorno all'ambito considerato, l'edificazione esistente è costituita da edifici unifamiliari, bifamiliari e piccoli condomini con non più di quattro alloggi ciascuno.

Le proprietà e la Ditta Lottizzante

La tabella 1 della tavola n. 1 di progetto riporta l'elenco delle ditte proprietarie delle aree interessate all'intervento. In effetti si devono distinguere due tipi di soggetti:

- a) i Cedenti: che concorrono all'opere solamente cedendo al Comune il sedime stradale attuale
- b) La Ditta Attuatrice che si assume gli oneri dell'intervento e cede le aree di uso pubblico

I primi sono: Bonato Severino, Bagnoli Lidio, Nuciforo Giampaolo e Corradin Angelo.

La ditta Lottizzante, la quale si assume tutti gli oneri nei confronti del Comune è rappresentata dai signori: Bonato Teresina, Toniolo Graziano, Loriggiola Natalina, Bonato Gianluca, Mondin Gabriella e Bonato Matteo.

Le previsioni del P.R.G.

Con la Variante al P.R.G. N. 15/2004, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 in data 22.07.2004 l'area è classificata "zona omogenea C1" soggetta a Piano Particolareggiato

Definizione dell'ambito d'intervento

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 in data 24.11.2003 è stato approvato l'ambito d'intervento sul quale si sviluppa l'allegata progettazione.

Determinazione del volume complessivo

L'indice di edificabilità dell'area è di 0,8 mc/mq.

Essendo la superficie di mq 6431, il volume netto trattato è di mc 5144,80.

Ai fini del dimensionamento degli standards viene considerato il volume lordo (mc 6431) ottenuto moltiplicando il volume netto mc 5144,80 per il coefficiente 1,25.

Elementi condizionanti del progetto

La presenza del tratto di strada esistente compreso fra due murette di recinzione è già parzialmente dotato di opere di urbanizzazione, la presenza di lotti già costituiti e il degradare dell'area verso est ha orientato la progettazione verso una soluzione abbastanza obbligata ma che in ogni caso riqualifica l'esistente mediante la sistemazione del percorso viario e la dotazione di aree a parcheggio e a verde.

Descrizione del Progetto

Assetto Urbanistico

Considerata la modesta entità dell'intervento si è ritenuto di adottare una soluzione che privilegiasse lo spazio a favore dei pedoni, rallentando il traffico motorizzato che del resto si prevede già molto contenuto essendo limitato solamente ai residenti.

L'innesto della strada in progetto alla strada Provinciale verrà modificato come autorizzato dalla Provincia di Padova con decreto dirigenziale n. 23867 in data 29.04.2002 e sarà bitumato fino all'inizio del tratto rettilineo.

La sede stradale, pavimentata con betonella grigia del tipo a doppio T, avrà una larghezza di m 3,30, larghezza che raggiunge i 4 m comprendendo la parte piana della canaletta alla francese che delimita la betonella.

Il marciapiede, delimitato sul lato verso strada dalla canaletta alla francese di tipo ribassato, ha una larghezza di cm 215, potrà consentire la salita delle auto che si incrociano e sarà protetto con dei dissuasori posti ad intervallo di circa 20 m.

Sul marciapiede, in aderenza alle recinzioni, verranno posati i sostegni dell'illuminazione pubblica; sul lato opposto della carreggiata verrà realizzata una aiuola sulla quale potranno essere poste a dimora delle piante di dimensioni contenute *Ligustrum Japonicum aureumarginatum*.

Piante di maggiori dimensioni quali i *Pyrus Calleryana* e *Canticlee* troveranno spazio adeguato in una posizione un po' più arretrata rispetto alla strada, a margine del parcheggio in fronte alle nuove costruzioni.

Si è ritenuto opportuno di mantenere e rendere riconoscibile anche dopo l'intervento il declivio del terreno; infatti gli stalli per la sosta degli autoveicoli si adagiano sulla attuale pendenza, la quale prosegue anche all'interno dei lotti.

Sull'area destinata all'edificazione sono previsti edifici di tipo unifamiliare, bifamiliare, oppure plurifamiliari a blocco o in linea.

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

Standard

Gli standard sono stati calcolati sul volume lordo di 6431 mc, corrispondente a 43 abitanti insediabili.

La dotazione richiesta è pertanto di:

- Parcheggio: ab. 43 x 3,5 mq/ab. = mq 150,5 ✓
- Verde: ab. 43 x 5 mq/ab. = mq 215 ✓

Parcheggi

La dotazione di parcheggi prevista in progetto è di mq 283,76 ed è localizzata in corrispondenza delle nuove costruzioni, in modo da risultare razionale ed effettivamente fruibile dall'utenza.

La loro pavimentazione sarà costituita da moduli forati in calcestruzzo entro i quali verrà realizzata una semina di graminacee ed altre erbe resistenti al calpestio.

Verde pubblico

La superficie a verde prevista in progetto è di 230 mq, più altri 100mq circa distribuiti sulle aiuole ai lati del parcheggio.

Per le aree a verdi sia pubbliche che private, è stato prodotto un apposito studio dal prof.

Paolo Mela, riportato alla tavola di progetto n. 12, individuando le essenze più idonee per

ottenere un gradevole effetto sia nelle fasi di fioritura che nello sviluppo delle masse arboree.

Sul prolungamento dell'asse stradale è stata collocata una piccola area a verde alberata e attrezzata con panchine, in modo da consentire l'apertura di un cono visuale sulla campagna più a sud e per favorire inoltre l'incontro e la socializzazione dei residenti. ✓

Reti tecnologiche

Acque Meteoriche

Il Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta con Prot.n. 2296 in data 24 febbraio 2004 ha autorizzato lo scarico delle acque meteoriche come indicato nella tavola di progetto n. 7. L'area è lambita sul lato est da uno scolo consorziale sul quale hanno possibilità di scaricare i lotti posti ad est della strada. ✓

La zona non presenta particolari sofferenze idrauliche, tuttavia si è concordato con il Consorzio di Bonifica di adottare qualche accorgimento per ritardare l'afflusso delle acque meteoriche allo scolo in caso di piovvaschi violenti (sovradimensionamento delle tubazioni, costruzione di vasche di trattamento).

Acque nere

La zona non è attualmente servita dalla rete di fognatura pubblica, la quale tuttavia passa su via Dalmazia. ✓

La richiesta di autorizzazione allo scarico per la fognatura delle acque nere è stata presentata alla S.E.T.A. in data 07.11.2003.

A seguito dei rilievi eseguiti e dei contatti intercorsi con i tecnici della S.E.T.A., al fine anche di evitare la costruzione e gli oneri di gestione di un impianto di sollevamento, si è convenuto di allacciare l'insediamento alla condotta passante su via Ticino.

I proprietari dell'area sulla quale andrà a passare la nuova condotta si sono dichiarati disponibili a costituire la relativa servitù.

Rete elettrica

La distribuzione dell'energia elettrica nella zona è già stata realizzata, in progetto si prevedono solamente gli allacciamenti ai lotti di nuova costituzione.

E' di fondamentale importanza invece ai fini della edificazione, l'interramento della linea aerea di media tensione la quale attraversa in diagonale tutta l'area. Al proposito sono già stati presi numerosi contatti con l'Enel.

Illuminazione Pubblica

L'illuminazione pubblica viene realizzata con pali troncoconici in acciaio zincato e verniciato, aventi altezza fuori terra di m 5,00, dotati di armature tipo "Argo" della "I Guzzini". I punti luce avranno una equidistanza di circa 20 metri.

Il punto luce posto attualmente sull'incrocio con via Dalmazia verrà spostato in modo da non interferire con la circolazione.

Rete telefonica

La rete telefonica è stata progettata sulla base delle indicazioni fornite dalla Telecom con tubazioni di tipo flessibile interrate sotto i marciapiedi.

Rete acquedotto e gas

La distribuzione del gas e dell'acqua è già stata realizzata. Saranno eseguiti direttamente dagli Enti erogatori gli allacci ai nuovi lotti nel corso della esecuzione dei lavori.

Descrizione del Progetto edilizio

Il P.P. oltre a prevedere l'assetto urbanistico dell'area fornisce dettagliate e specifiche indicazioni sul tipo di progetto edilizio che molto probabilmente si andrà a realizzare.

Lotti n. 3, 4 e 5

Data la dimensione, l'ubicazione e conformazione si è pensato ad un intervento unitario che prevede la ripetizione dello stesso edificio nei lotti 3, 4, 5.

Viene mantenuto il naturale declivio del terreno verso il paleo-alveo già descritto in relazione, e questa pendenza viene utilizzata per l'accesso ai garage.

Due soli accessi carrai pertanto disimpegnano i vani garage dei 12 alloggi previsti.

La sistemazione del terreno a lavori finiti sarà pari alla situazione esistente

Caratteri distributivi

Ogni edificio prevede quattro alloggi con accesso indipendente, si sviluppano su due piani ed hanno un collegamento interno con il vano garage; questa soluzione consente un rapporto diretto col il piano campagna e ogni unità sarà dotata di un giardinetto esclusivo.

Caratteri compositivi

Gli elementi che definiscono tali edifici sono:

- sagoma rettangolare di pianta; eventuali articolazioni di volumi sono ricavate all'interno del perimetro, vedi logge poste sui quattro lati, che determinano un gioco contenuto di ombra e luce.
- copertura a due falde non collegate sul colmo determina una articolazione dei volumi sempre all'interno della sagoma degli edifici; lo stacco consente altresì di illuminare con luce zenitale le scale di distribuzione interna.
- logge rientranti e /o sporgenti delimitate frontalmente da elementi opachi (pannelli in muratura o elementi leggeri che si andranno a definire con il progetto esecutivo) connotano le fronti in modo peculiare; viene esclusa la possibilità dello sporto a poggiatesta di tipo tradizionale
- serramenti esterni del tipo persiane pieghevoli che si impacchettano sugli stipiti laterali delle finestre (tipo Ital jolly)

Lotto n. 2

Sono previsti due fabbricati, a sagoma rettangolare non uguali a motivo della particolare forma del lotto, con la previsione di quattro alloggi condominiali per fabbricato

I due volumi destinati a residenza poggiano su un unico piano seminterrato destinato a garage e la piccola rampa che serve per vincere il dislivello è prevista all'interno della sagoma degli edifici.

Il piano seminterrato è collegato alla parte residenziale solo con rampa e scala esterna

I prospetti dell'intero edificio sono risolti in analogia con gli edifici delle quadrifamiliari dei contigui lotti 3, 4 e 5 al fine di ottenere una unità di stile.

Gli elementi di relazione e similitudine sono:

- tetto a due falde
- analoga conformazione delle logge
- paramento esterno intonacato rifinito con marcature orizzontali
- serramenti esterni e definizione cromatica.

Gli elementi peculiari dell'intervento sono:

- il basamento unico che fa da collegamento ai due edifici
- pensilina di protezione dell'accesso carraio e pedonale.

Giardini privati

La tavola n. 12 di progetto, fornisce tutte le indicazioni per la sistemazione del verde delle aree pubbliche. Oltre a questo essa prevede anche una ipotesi progettuale per le aree private interne ai lotti. Tale previsione pur non essendo prescrittiva costituisce una indicazione importante a cui i privati dovranno attenersi nella realizzazione del proprio giardino.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme prescrittive

DESTINAZIONE D'USO

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per gli insediamenti residenziali ed elencate all'art. 19 delle N.T.A.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli edifici dovranno essere di tipo unifamiliari, Bifamiliari o plurifamiliari a blocco o a schiera.

VOLUME EDIFICABILE

Indipendentemente dalla superficie e dall'indice la volumetria è predeterminata e fissa come riportato nella tabella sottoelencata e riprodotta della Tav. 2 di progetto.

Lotto N	Superficie mq	Volume netto mc	Indice edificabilità	Intervento realizzabile mediante:
L1	416,25	510	1,25	Permesso di costruire
L2	1123,55	1505,80	1,34	D.I.A. per interventi di cui all'art.22, Comma 3, Lettera b, del T.U.
L3	987,86	1043,00	1,05	
L4	964,86	1043,00	1,08	
L5	914,07	1043,00	1,14	

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Metri 5,00

DISTANZA TRA FABBRICATI

La distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10,00.

DISTANZA DALLE STRADE

Il distacco dalle strade non potrà essere minore di m 5,00, salvo gli allineamenti imposti nelle tavole del P.d.L. per i lotti L3, L4 e L5.

ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 7,80.

Tale parametro viene definito usufruendo delle possibilità di deroga concesse al Piano Particolareggiato (Altezza di P.R.G. +15% = ml 6,80 + 6,80 x 15.% = ml 7,82)

RECINZIONI

Le recinzioni dei lotti L4 ed L5 saranno arretrate di cm 120 dal limite delle aree pubbliche.

Le recinzioni, non devono superare l'altezza di m. 1,50.

Esse potranno essere realizzate con reti stirate, lamiere forate o grigliati metallici su muretti in calcestruzzo. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni dovranno essere realizzati dello stesso materiale della recinzione e con senso di apertura verso la proprietà privata o a scorrere.

Indirizzi di Piano

SISTEMAZIONE DELLE AREE

Sui lotti L3, L4 ed L5 la sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati dovrà essere eseguita in modo da rendere riconoscibile il degradare del terreno verso il paleoalveo.

Essa potrà essere sistemata mantenendo l'attuale pendenza naturale del terreno.

Le pavimentazioni lastricate esterne dovranno essere ridotte allo stretto indispensabile e comunque impiegate in misura non superiore al 40% della superficie scoperta di pertinenza. E' consigliabile l'impiego di pavimentazioni esterne di tipo permeabile.

Per le aree di pertinenza dei fabbricati, ed in particolare per quelle disposte sui lati est e sud dell'ambito, **si raccomanda** la sistemazione del verde come indicato nella tavola n. 12 di progetto, in modo da ottenere un effetto di unitarietà d'insieme ed una mitigazione dell'intervento verso la campagna.

COPERTURE

Le coperture saranno preferibilmente a falde inclinate, anche discontinue, con pendenze comprese fra il 30 ed il 40%.

Le cornici dovranno essere proporzionate per forma e dimensione all'effettivo volume e altezza del fabbricato con uno sporto massimo di cm 60.

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

PARAMENTI ESTERNI

Sono prescritti trattamenti unitari e coordinati, in cromia e materiali, per i singoli edifici e l'intero ambito di edificazione. Sui 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.

Cornici, zoccolature e modanature possono essere realizzati con materiali lapidei.

Sono ammessi i paramenti con murature in mattoni a faccia o materiali lapidei.

RAMPE

E' vietata l'esecuzione di rampe esterne alla sagoma degli edifici per l'accesso ad autorimesse poste in locali seminterrati allorquando la loro esecuzione comporti una variazione nella pendenza naturale del terreno.

ANTENNE SATELLITARI

E' da preferire un sistema centralizzato di antenna parabolica posta al servizio di tutti gli edifici della lottizzazione.

L'eventuale installazione di apparati di ricezione, singoli delle trasmissioni satellitari deve ispirarsi ai principi di 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 quando siano visibili dal piano della pubblica via.

APPARECCHIATURE PER IL TRATTAMENTO DELL'ARIA

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

Sono da evitare 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.

DATI TECNICI DI P.R.G.

- Superficie territoriale dell'ambito di intervento previsto dal P.R.G.	Mq 5.281
- Superficie territoriale dell'ambito di intervento proposto a seguito del rilievo dei luoghi	Mq 6.431
- Indice di edificabilità	0,8 mc/mq
- Volume edificabile: mq 6.431 x 0,8	Mc 5.144,80
- Volumetria lorda per verifica standard (mc 5144,80 x 1,25)	Mc 6.431
- Abitanti teorici (mc 6.431 : 150 mc/abitante) = 35,21	N. 43

Standard obbligatori

- Verde pubblico minimo : ab. 43 x 5/ abitante	Mq 215
- Parcheggio Minimo : ab. 43 x 3,5 mq/abitante	Mq 150,50

DATI TECNICI del Piano Particolareggiato

		<i>Aree da cedere al Comune</i>
- Superficie territoriale	Mq 6.431	
- Verde primario	Mq 230,00	Mq 230,00
- Parcheggi : di uso pubblico (standard)	Mq 283,76	Mq 283,76
- Strade e marciapiedi	Mq 1.505,40	Mq 1.505,40
- Superficie fondiaria dei lotti	Mq 4.402,33	
- Volume complessivo trattato	Mc 5.144,80	
- Indice di edificabilità medio	1,17 mc/mq	
Totale aree da cedere al Comune		Mq 2.019,61

Verifica Standard di Progetto

<i>Tipo di standard</i>	<i>Quantità minima richiesta</i>	<i>Quantità in Progetto</i>
Verde	Mq 215,00	Mq 230,00
Parcheggi	Mq 150,50	Mq 283,76
Totale Verde + parcheggio	Mq 306,00	Mq 513,76

I Progettisti

Arch. Paolo Canova

geom. Antonio Reato

