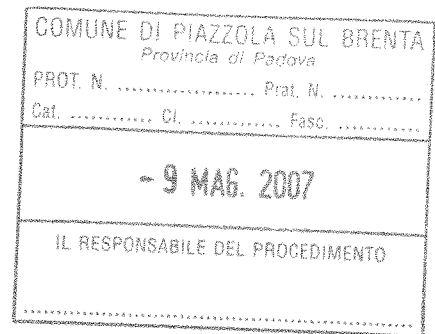


COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

“AL PARCO VERDE”

LOCALIZZATA A TREMIGNON



ALLEGATO A

RELAZIONE TECNICA

Adottato con la deliberazione di G.C. n. 47 del 9/5/2007

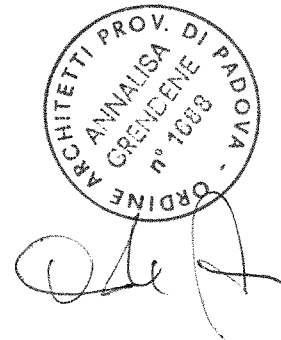
IL SINDACO

Dott. Renato Marcon

IL V. SEGRETARIO GENERALE

Dott. Mario Vio

Piazzola sul Brenta, marzo 2007



INDICE

PREMESSA

1. STATO DI FATTO

Destinazione urbanistica

Definizione del "nuovo ambito di intervento"

Peculiarità dell'area

2. IL PROGETTO

Il nuovo Piano di Lottizzazione

Caratteri dell'urbanizzazione

Riepilogo dimensionale del P.d.L.

PREMESSA

*Il Piano Regolatore Generale del Comune di Piazzola sul Brenta individua, nella frazione di Tremignon, un'area residenziale **C2/5**, di seguito denominata **Piano di Lottizzazione residenziale "Al Parco Verde"**.*

La presente Relazione Tecnica stabilisce i caratteri del "nuovo ambito di intervento" (specificando superfici e volumi), motiva l'inserimento di un'area classificata come C1/8 e definisce le peculiarità del Piano di Lottizzazione.

LO STATO DI FATTO

1.1 LA DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Piazzola sul Brenta è dotato di Piano Regolatore Generale aggiornato con le modifiche introdotte dalla Regione con Delibera di approvazione del P.R.G. D.G.R. n° 1615 dell'11 aprile 2000, aggiornato al 04 settembre 2002.

La Z.T.O. **C2**, prevista per l'espansione degli insediamenti residenziali, è compresa all'interno della "struttura di nuova formazione" e gli interventi sono disciplinati dall'art. 23-14 delle N.T.A. richiamando le destinazioni d'uso nell'art. 19.

La Z.T.O. **C1**, di cui il P.d.L. comprende una piccola area individuata come C1/8, ricade invece all'interno della "struttura urbana consolidata" e viene normata dall'art. 21-14 delle N.T.A.

L'area di intervento **C2/5** ha le seguenti caratteristiche:

- Modalità di intervento: Strumento Urbanistico Attuativo;
- Indice di Densità Territoriale: **mc/mq 0.80**;
- Altezza massima degli edifici: **ml 7.50**.

L'area di intervento **C1/8** ha le seguenti caratteristiche:

- Modalità di intervento: Diretto o Strumento Urbanistico Attuativo;
- Indice di Densità Territoriale: **mc/mq 0.70**;
- Altezza massima degli edifici: **ml 6.80**.

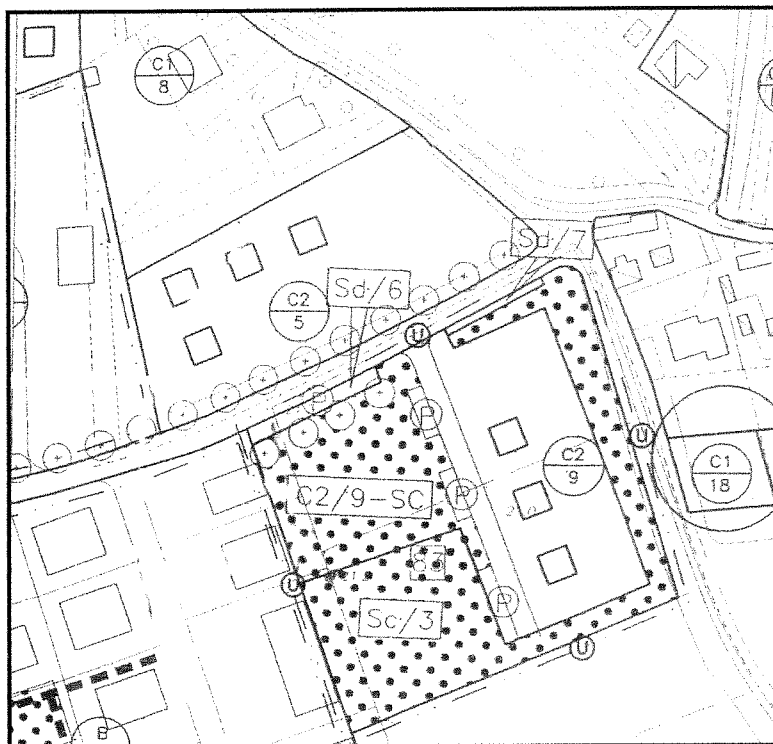


Fig. 1: ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE

1.2 DEFINIZIONE DEL "NUOVO" AMBITO DI INTERVENTO

A nord del "nuovo" ambito di intervento, ricade una porzione di area classificata come C1/8, mentre a sud è stata inserita una fascia di terra, con larghezza media di circa 8.00, per la realizzazione di una strada, a fronte dell'accessibilità della lottizzazione futura.

Zona C2/5

Il dimensionamento della zona **C2/5** da P.R.G. è di mq 7.027,00 mentre da rilievo risulta essere di mq 6.993,67; dal "nuovo" ambito è stata stralciata un'area pari a mq 471,26, con cessione però della volumetria da essa sviluppata all'interno della lottizzazione.

➤ Superficie Territoriale	mq 6.993,67 – mq 471,26 =	mq 6.522,41
➤ Volume netto	mq 6.522,41 x 0.80 =	mc 5.217,93
	mq 471.26 x 0.80 =	mc 377,00
	tot.	mc 5.594,93

Zona C1/8

Rientra all'interno del "nuovo" ambito di intervento, una piccola superficie di area residenziale classificata come **C1/8** avente le seguenti caratteristiche:

➤ Superficie Territoriale		mq 120.11
➤ Volume netto	mq 120.11 x 0.70 =	mc 84,08

Riepilogando, il "nuovo" ambito di intervento è così definito:

➤ C2/5	mq 6.522,41	mc 5.594,93
➤ C1/8	mq 120,11	mc 84,08
➤ Superficie a strada	mq 1.464,84	mc 0,00

La superficie complessiva dell'intervento del Piano di Lottizzazione è pari a **mq 8.107,36**, mentre la cubatura totale è pari a **mc 5.679,01**.

1.3 PECULIARITA' DELL'AREA

Il P.d.L. denominato "**Al Parco Verde**" trova collocazione nella frazione di Tremignon, Comune di Piazzola sul Brenta.

L'area, oggetto dell'intervento, confina a Nord con un'area residenziale edificata, classificata C1/8, ad Est con una strada bianca - a sua volta confinante con una zona agricola, a Sud con l'ambito della zona C2/9 - a sua volta posta a ridosso di un'area verde, futuro "filtro"

con la zona edificata B/3 -, mentre ad Ovest con l'ambito C1/16.

La lottizzazione, oggetto dell'intervento, risulta essere un po' il margine estremo di edificazione lungo il lato Est.

IL PROGETTO

2.1 IL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione (*Tav. 05 – Inquadramento urbanistico*) prevede la realizzazione di sei lotti di dimensione variabile, tre aree a parcheggio poste a Sud della lottizzazione, lungo la viabilità principale, e una fascia di verde, con larghezza minima di ml 3.00, compresa tra la recinzione dei lotti e i parcheggi lungo la strada.

Le aree a parcheggio e a verde sono entrambe ricavate come standards urbanistici e nella *Tav. 08 – Regime delle aree*, sono tutte identificate con una sigla di riferimento.

La fascia di verde è pressoché continua, interrotta solo in corrispondenza delle due strade di accesso, interne alla lottizzazione.

Come da indicazione del P.R.G. è stato inserito un filare di alberi lungo la fascia di verde, il quale, oltre ad essere un elemento di arredo urbano, è anche un elemento funzionale per i parcheggi posti lungo la strada.

Nella fascia di verde, tra gli alberi, è presente una viabilità pedonale secondaria, una sorta di viottolo in sassi.

Un'attenzione particolare è stata rivolta alla progettazione della strada principale, unione di due aree residenziali; l'obiettivo principale del progetto è quello di non realizzare solo un nastro di asfalto, ma di dare indicazione, mediante porzioni di strada rialzate e mediante i parcheggi, la percezione, sempre diversa, dei luoghi, secondo quale tratto di strada si viene a percorrere.