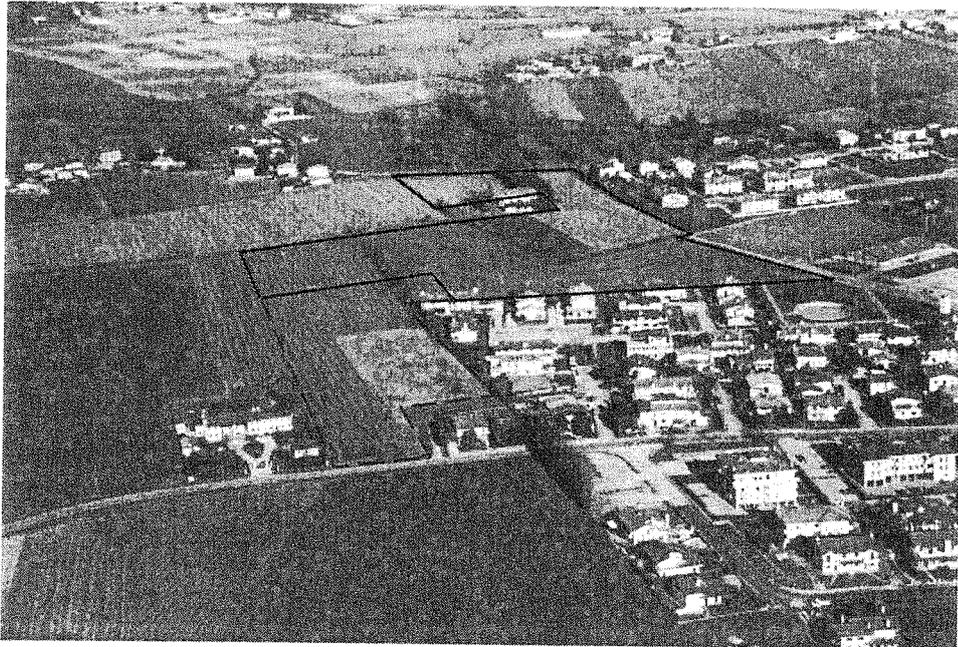


COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

LOTTIZZAZIONE "PRIMAVERA"

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

PIANO URBANISTICO DI LOTTIZZAZIONE QUOTA PRIVATA DEL COMPARTO 1
VACCARINO DI PIAZZOLA SUL BRENTA



RELAZIONE

Allegato alla Dgc n° 99 del 2.11.2006

IL SINDACO

dott. Marcon

IL SEGRETARIO

dott. Spagnuolo

LIMENA, 25/10/2006

IL PROGETTISTA
ING. FRANCO CECCHINI



RELAZIONE

A seguito del frazionamento finale dei lotti e della variazione delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. si presenta questa variante urbanistica che non incide sui parametri principali convenzionati con atto notarile in data 16 luglio 2004; infatti:

- la sotto riportata tabella estratta dalla tav. 5 allegata alla convenzione rimane immutata.

DIMENSIONAMENTO ZONA PRIVATI			
DESCRIZIONE	U.M.	DOVUTI	DI PROGETTO
Superficie territoriale Privati	mq.	$59.757 \cdot 0,70 = 41.830$	41.830
Volume lordo costruibile dai privati	mc.	$57.647 \cdot 0,70 = 40.353$	40.353
Abitanti	n°	$384 \cdot 0,70 = 269$	
Verde primario	mq.	$269 \cdot 6 + 1000 = 2.614$	
Parcheggio primario	mq.	$1.344 \cdot 0,70 = 940$	
Area a verde attrezzato di PRG ($13.775 \cdot 0,70$)	mq.	$13.775 \cdot 0,70 = 9.643$	9.996
Area a parcheggio di PRG	mq.	$1.345 \cdot 0,70 = 942$	1.607

Il frazionamento catastale dei lotti ha prodotto delle differenze sulle superfici degli stessi, le variazioni comunque sono tutte inferiori al 10% e quindi, in base all'art. 3 delle Norme Tecniche d'Attuazione approvate, non costituiscono variante.

Le varianti richieste riguardano:

- 1) Modifica di alcune tipologie edilizie previste all'interno dei lotti come risulta dalle tabelle di seguito riportate:

a) tabella "Suddivisione lotti" estratta da tav. 5 del Permesso di Costruire n. 92/03 del 08/04/05

SUDDIVISIONE LOTTI					
LOTTO (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	*VOLUME LORDO COSTRUIBILE (mq)	*VOLUME NETTO COSTRUIBILE (mq)	TIPOLOGIA EDILIZIA	ALTEZZA MASSIMA (m)
1	2.292	3.553	2.842,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
2	2.112	2.843	2.354,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
3	2.076	2.884	2.315,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
4	2.052	2.903	2.322,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
5	1.697	2.618	2.084,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
6	1.785	2.524	2.019,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
7	2.576	3.588	2.870,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
8	2.121	2.957	2.365,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
9	2.060	2.900	2.320	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
10	2.077	2.885	2.316	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
11	1.103	1.720	1.376	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
12	2.045	3.847	3.077,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
13	1.925	2.919	2.335,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
14	1.341	2.092	1.673,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	7,50
	27.312	40.353	32.282,4		
<p>* 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, ferma restando il volume massimo costruibile.</p>					
<p>Non è considerata variante del planivolumetrico in sede di Concessione Edilizia degli edifici, la modifica del sedime entro il massimo inviluppo prescrittivo, ferma restando gli allineamenti obbligatori ed il distacco minimo di m 3,00 tra edifici diversi.</p>					

b) tabella "Suddivisione lotti" dove sono riportate le superfici del P.C. 92/03, le nuove superfici dei lotti, le % di variazione delle stesse, le tipologie edilizie da permesso di costruire e in variante.

SUDDIVISIONE LOTTI								
LOTTO (UM)	SUPERFICIE FONDARIA APPROVATA (MC)	SUPERFICIE FONDARIA IN VARIANTE (MC)	% DI VARIAZIONE	VOLUME LORDO INVARIATO (MC)	VOLUME NETTO INVARIATO (MC)	TIPOLOGIA EDILIZIA APPROVATA	TIPOLOGIA EDILIZIA IN VARIANTE	ALTEZZA MASSIMA (ML)
1	2.292	2.399	+4,7	3.553	2.842,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
2	2.112	2.086	+1,2	2.943	2.354,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
3	2.076	2.047	+1,4	2.894	2.315,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
4	2.082	2.047	+1,7	2.903	2.322,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
5	1.897	1.851	+9,1	2.618	2.094,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
6	1.785	1.785	0	2.524	2.019,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
7	2.576	2.533	-1,7	3.588	2.870,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
8	2.121	2.070	-2,4	2.957	2.365,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
9	2.080	2.030	-2,4	2.900	2.320	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
10	2.077	2.030	-2,3	2.895	2.316	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
11	1.103	1.103	0	1.720	1.376	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
12	2.045	2.065	+1,0	3.847	3.077,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
13	1.925	1.925	0	2.919	2.335,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
14	1.341	1.341	0	2.092	1.673,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE FINO 8 UNITA', CASE IN LINEA	UNI-BI FAMILIARI, SCHIERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
	27.312	27.312		40.353	32.282,4			

c) nuova tabella "Suddivisione lotti" in variante

SUDDIVISIONE LOTTI					
LOTTO (UM)	SUPERFICIE FONDARIA (MQ)	*VOLUME LORDO COSTRUIBILE (MC)	*VOLUME NETTO COSTRUIBILE (MC)	TIPOLOGIA EDILIZIA	ALTEZZA MASSIMA (ML)
1	2.399	3.553	2.842,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
2	2.086	2.943	2.354,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
3	2.047	2.894	2.315,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
4	2.047	2.903	2.322,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
5	1.851	2.618	2.094,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
6	1.785	2.524	2.019,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
7	2.533	3.588	2.870,4	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
8	2.088	2.957	2.365,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
9	2.048	2.900	2.320	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
10	2.047	2.895	2.316	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
11	1.103	1.720	1.376	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
12	2.065	3.847	3.077,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
13	1.925	2.919	2.335,2	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
14	1.341	2.092	1.673,6	UNI-BI FAMILIARI, SCHERE, CASE IN LINEA, CASE A BLOCCO	7,50
	27.365	40.353	32.282,4		
<p>* 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% e l'accorpamento di due lotti contigui non costituisce variante al piano, fermo restando il volume massimo costruibile.</p>					
<p>Non è considerato variante del planivolumetrico in sede di Permesso di Costruire degli edifici, la modifica del sedime entro il massimo involucro prescrittivo, fermo restando gli allineamenti obbligatori ed il distacco minimo di m 3,00 tra edifici diversi.</p>					

2) modifica del limite di massimo involucro degli edifici all'interno dei lotti ed entro i limiti previsto dalle N.T. del P.R.G.

Le modifiche si rendono necessarie perché le Norme Tecniche di Attuazione ora vigenti, permettendo la costruzione dei garages fuori terra e delle scale senza calcolarne il volume, consentono la possibilità di costruire maggiori volumi fuori terra. I volumi costruibili richiedono un limite di massimo involucro più ampio per permettere una migliore collocazione degli stessi.

- 3) In conseguenza delle modifiche di cui sopra si è rivista la tavola della Disciplina Edilizia (tav.6) e articoli delle norme sempre mantenendo particolare attenzione ai materiali, alla composizione dei volumi, alle recinzioni, alle aperture sulle testate degli edifici, alle soluzioni di finitura per ottenere un insieme costruibile armonico, alla permeabilità ciclo pedonale delle U.M.I. 1-2-3-4-9
- 4) La nuova Permeabilità Ciclo Pedonale delle U.M.I., (tav. 5") indica per le U.M.I. 1-2-3-4-9 il passaggio di m. 2,50 in corrispondenza dell'accesso alla pista ciclabile e dell'area a verde pubblico. Il passaggio libero costituirà accesso pubblico incondizionato ciclo-pedonale.

Elenco elaborati del Permesso di Costruire variati:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. n. 1: aggiornata con ultimo estratto catastale
- Tav. n. 2: non si presenta perché non variata
- Tav. n. 5: modifica del massimo inviluppo degli edifici; reale suddivisione dei lotti a seguito del frazionamento; modifica della tabella "Suddivisione lotti" ; riposizionamento cabina Enel; previsione di accorpamento di due lotti contigui.
- Tav. n. 6: modifica della disciplina edilizia per rendere possibile uno sviluppo armonico dei progetti edilizi e a seguito del maggior volume costruibile;
- Tav. n. 7 - 14 : non si presentano in quanto le opere di urbanizzazione sono in corso di esecuzione e in base all'art.3 comma C) delle Norme Tecniche approvate, le "Modifiche alle opere di urbanizzazione...." non necessitano di variante al planivolumetrico.

Elenco elaborati nuovi:

- Tav. n. 5': Comparazione limite di massimo inviluppo edifici Stato Approvato-Variante in Corso d'Opera, scala 1:1000.
- Tav. n. 5" Permeabilità Ciclo Pedonale delle U.M.I. –Variante in Corso d'Opera, scala 1:1000.

Il Direttore dei Lavori



A circular stamp with the text "CANTIERE" at the top and "GRUPPO - 19051" at the bottom. In the center, the name "CECCHI" is visible. A handwritten signature is written across the stamp.