



Studio tecnico RB

via Dei Belludi, 21 - 35016 Piazzola sul Brenta (PD) - tel. 049559 0677 - fax 0495590376 - e-mail: studio@tiscalinet.it

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Provincia di Padova

PROT. N. Pratic. N.

Cat. Cl. Fasc.

23 LUG. 2007

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMMITTENTE

FRACASSO ALDO
FRACASSO LUIGI
FRACASSO GIANI
BOTTEON ANTONIA
ANSELMI EGIDIO

Luciano Claut
Fracasso Luigi
Botteon Antonia
Anselmi Egidio

TITOLO DEL LAVORO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"LA FERROVIA"

I PROGETTISTI :

Arch. Luciano Claut



CONTENUTO ALLEGATO :

- RELAZIONE TECNICA
- NORME DI ATTUAZIONE DEL PDL

ALLEGATO N.

A

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Il presente progetto è allegato al permesso di costruire n. 2006/5 rilasciato da questo Comune in data 10 DIC. 2006



IL CAPO AREA TECNICA
Sportello Unico per l'Edilizia
arch. Danilo Rossetto



RELAZIONE

L'area e l'edificazione esistente.

L'area oggetto di intervento è ubicata ad est di via Garibaldi ed è ricompresa fra l'edificato posto a nord di via Vittorio Emanuele e quello posto a sud della via F.lli Cervi.

A partire dalla via Garibaldi e fino al limite est dell'ambito, il terreno degrada leggermente da ovest verso est, fino a finire in un'ampia fossa profonda circa 3 metri, la quale raccoglie le acque meteoriche provenienti dalla via Garibaldi e da parte della via Vittorio Emanuele e le scarica nella roggetta Contarini.

L'area ha una superficie di mq 10741 ed è quasi esclusivamente in proprietà dei signori Fracasso Aldo e Fracasso Luigi.

Intorno all'ambito considerato, l'edificazione esistente è costituita prevalentemente da edifici unifamiliari e bifamiliari.

Le proprietà e la Ditta Lottizzante

La tabella 1 della tavola n. 2 di progetto riporta l'elenco delle ditte proprietarie delle aree comprese nell'ambito d'intervento

In essa vanno distinti due tipi di soggetti:

- a) i Cedenti: cioè i soggetti che concorrono all'opera solamente cedendo al Comune piccole porzioni di area necessaria alla realizzazione delle strade previste in progetto;
- b) La Ditta Attuatrice : cioè i soggetti che si assumono gli oneri dell'intervento e cedono le aree di uso pubblico

I primi sono: Anselmi Egidio e Botteon Antonia i quali vengono interessati dall'innesto della nuova strada alla via Garibaldi per una superficie di circa 38 mq.

La ditta Attuatrice è rappresentata dai signori: Fracasso Aldo, Fracasso Luigi e Fracasso Gianni.

Le previsioni del P.R.G. e la formazione dell'ambito

Urbanisticamente l'area è classificata per la maggior parte in "zona omogenea C2" e ricade nell'ambito di tutela della roggetta Contarini.

Dal confronto fra il rilievo dell'area e la corrispondente tavola del P.R.G. è risultato che una piccola porzione di zona C1/13 posta sul confine nord (mq 123,60), ricade all'interno dell'ambito della proprietà così come rilevata.

La quantificazione delle superfici, la loro estensione e la loro destinazione urbanistica è stata rappresentata nella Tab. 3 della Tav. n. 2.

La superficie complessiva dell'ambito è costituita dall'area di proprietà dei signori Fracasso (ditta Attuatrice) per mq 10.641, dall'area dei signori Anselmi-Botteon (Cedenti) pari a mq 38, e dall'area pubblica di via Garibaldi interessata agli interventi (mq 62).

L'edificabilità dell'area di proprietà dei signori Anselmi-Botteon non è stata utilizzata all'interno del P.d.L. come evidenziato nella sopraccitata Tab. 3.

Determinazione del volume complessivo

Il volume edificabile è di complessivi mc 6375,98, di cui mc 6289,46 dovuti alla zona C2 e mc 86,52 alla porzione di zona C1/13 ricadente all'interno dell'ambito e della proprietà come illustrato nella allegata Tab. 3.

TAB.3 - Superficie e capacità edificatoria rilevata da PRG

Area	Destinazione di zona	Indice territoriale mc/mq	Superficie mq	Volume mc
1 	A/12	—	36.46	—
2 	C1/13	0,7	123.60	86.52
3 	C2/2	non utilizzato	23.60	—
4 	C1/13	non utilizzato	14.20	—
5 	A-C2/2-C1/13	non utilizzato strada	61.46	—
6 	C2/2	0,6	10482.44	6289.46
TOTALE			10741	6375.98

Elementi condizionanti del progetto

L'innesto obbligato sulla via Garibaldi, la prescrizione di P.R.G. di individuare con alberature il sedime dell'ex ferrovia per Carmignano, l'edificazione esistente sui lotti adiacenti al lato sud, il fabbricato edificato sul mappale 315, il lieve declinare dell'area verso est e la profonda depressione del fosso su quel lato, sono gli elementi che hanno orientato e condizionato la progettazione.

Descrizione del Progetto

Assetto Urbanistico di Previsione

Viabilità

Considerata l'ubicazione favorevole dell'area rispetto ai servizi pubblici, si è ritenuto di adottare una soluzione che favorisca la moderazione del traffico da automobili, e possa incentivare invece una mobilità alternativa di tipo pedonale o ciclabile.

L'innesto della strada in progetto alla via Garibaldi è stato impostato come previsto nel P.R.G. immediatamente a nord della proprietà Anselmi/Botteon.

Va segnalato che il nuovo innesto rende poco funzionale se non addirittura fonte di pericolo l'intervento sperimentale di limitazione del traffico su via Garibaldi, in quanto il restringimento della carreggiata su via Garibaldi, attualmente presente in quel punto, viene a spostare il traffico proprio sul lato dell'innesto. Si dovrà pertanto prevedere in questo punto una soluzione alternativa.

Qui la sede stradale assume una larghezza di m 4,60, con spazi di sosta sul lato sud e marciapiede sul lato nord.

Il marciapiede ed il filare alberato sono gli elementi che caratterizzano con la loro continuità da ovest ad est l'ingresso all'area ed il proseguimento della passeggiata fino alla naturale depressione del fosso.

L'intersecazione della strada di accesso con il sedime dell'ex ferrovia viene marcato sulla sede stradale con un cambio cromatico della pavimentazione e l'inserimento di alcuni elementi: traversine e piatto in acciaio Corten

Sul percorso verde con direzione Sud-Nord previsto dal P.R.G vengono riproposti i segni ed i materiali della ferrovia: il basalto della massicciata, l'acciaio delle rotaie, il legno delle traversine.

Per l'accesso al fabbricato esistente di proprietà di Fracasso Gianni, viene utilizzata la stessa pavimentazione con spolvero superficiale in basalto impiegata per il percorso ciclo-pedonale; sarà diversa solo la granulometria per differenziare i due tipi di percorsi mantenendo lo stesso cromatismo. In corrispondenza del cancello d'ingresso verrà creata una rampa da quota 27.25 a quota 27.40, ed alla base della stessa verrà posta una canaletta con griglia in ghisa.

Anche sull'area centrale viene ripreso un elemento tipico della ferrovia: la banchina della stazione, con i suoi bordi massicci e lisci e la pavimentazione in mattonelle di asfalto. Qui come nella stazione ferroviaria la banchina diventa un luogo d'incontro, riparato non da pensiline ma da alberature, che nella loro disposizione rimarcano ancora la direzione della ferrovia di una volta.

Parcheggi

La dotazione di parcheggi prevista in progetto è di mq 260 ed è distribuita in maniera omogenea su tutta l'area, in modo da risultare razionale ed effettivamente fruibile dall'utenza.

La loro pavimentazione sarà di tipo drenante, costituita da un piano in masselli forati in calcestruzzo tipo Erborella, sui quali verrà eseguita una semina di graminacee ed altre erbe resistenti.

Verde pubblico

Il P.R.G. individua sull'ambito in oggetto una superficie a verde di mq 2713.

Il verde previsto in progetto ha una superficie di mq 2720.

Le aree a verde sono spalmate all'interno dell'intervento ed assolvono funzioni specifiche dettate sia dalle prescrizioni del P.R.G. sia dalle condizioni morfologiche ambientali.

Una prima fascia verde è collocata a sud della strada di accesso ed assolve la funzione di mitigare la vista sul retro dei fabbricati esistenti su quel lato. In essa verranno poste a dimora delle piante di olmo campestre (*ulmus minor*) ad interasse di circa 8 m in modo da formare un viale che delimiti l'intervento sul lato sud.

L'asse centrale con direzione nord-sud vuole richiamare, con l'allineamento di forme arboree, segni e materiali il tracciato dell'ex ferrovia per Carmignano. Esso viene proposto come un percorso ciclo-pedonale nella traccia indicata nel P.R.G., auspicando che in futuro si possa realizzare il collegamento a nord con la via F.lli Cervi e a sud con via Vittorio Emanuele.

L'estensione del verde verso est introduce infine alla scoperta, al "giardino segreto" ad un'area magica, dedicata al gioco dei più piccoli ed al relax per gli anziani. La costruzione di una barriera sul limite nord della fossa stessa consentirà di realizzare in essa un naturale bacino di laminazione per la regolazione dello scarico delle acque meteoriche.

Formazione dei lotti

Sono previsti 3 lotti.

Per ognuno di questi sono definiti i seguenti dati:

- la superficie fondiaria netta;
- le distanze minime da rispettare dai confini e dalle strade
- le altezze dei fabbricati
- la volumetria massima costruibile e la tipologia prevista in ogni singolo lotto.

Sull'area destinata all'edificazione sono previsti edifici di tipo unifamiliare, bifamiliare ed a schiera. L'unità minima di intervento è rappresentata dai singoli lotti.

Sui lotti n. 3 e 4, essendo già state definite le caratteristiche degli edifici si intende avvalersi dell'Istituto della Super-Dia.

Reti tecnologiche

Acque Meteoriche

La richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche è stata presentata al Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta in data 13.10.2004 ottenendone la prescritta autorizzazione idraulica in data 31.01.2005 n. 1244..

A partire dalla via Garibaldi e fino al limite est dell'ambito, il terreno degrada leggermente da ovest verso est, fino a finire in un'ampia fossa profonda circa 3 metri, la quale raccoglie le acque meteoriche provenienti dalla via Garibaldi e da parte della via Vittorio Emanuele e le scarica nella roggetta Contarini.

L'anzidetta fossa è quanto rimane di un ampio fossato, ancora leggibile nella Carta Tecnica Regionale, che fino a pochi anni fa, delimitava sui lati sud ed est l'area in oggetto.

Sul lato sud, la parte iniziale del fosso, quella più vicina alla via Garibaldi, è stata tombinata intorno agli anni '60, dai proprietari dei fabbricati latitanti il fosso medesimo, con tubi in cemento del diametro di 60cm. La parte finale di questo fosso è stata tombinata invece intorno alla metà degli anni '80, con tubazioni in cemento del diametro di cm 80 poste ad una profondità di oltre due metri.

Anche sul lato nord esisteva un fosso di discrete dimensioni; questo è stato tombinato con tubi del diametro di 50cm

Per la definizione del progetto sono state rilevate le quote delle condotte e dei ricettori che delimitano l'area sui lati sud ed est. Si è accertato che la tubazione sul lato sud, nel tratto compreso fra il pozzetto "D" e fino allo scarico a cielo aperto, ha un dislivello di 240cm su un lunghezza di 100 metri.

Al fine di ricavare un adeguato volume di invaso si è ritenuto di utilizzare la profonda fossa posta sul lato est.

Per fare questo il tratto di tubazione esistente dal pozzetto "D" fino allo scarico verrà riposizionato ad una quota più alta in modo che la condotta non si saturi a seguito dell'invaso della fossa.

La costruzione di uno sbarramento in calcestruzzo a valle della fossa garantirà un invaso di circa 240 mc. Nella parte inferiore dello sbarramento verrà predisposto un foro munito di paratoia di regolazione per lo svuotamento completo dell'invaso.

Acque nere

La richiesta di autorizzazione allo scarico per la fognatura delle acque nere è stata presentata alla S.E.T.A. in data 05.08.2004 ottenendone il parere preventivo in data 08.09.2004, prot. n. 20947.

A seguito dei rilievi eseguiti è emersa l'impossibilità di allacciare la fognatura di quest'area a quella di via Garibaldi senza la costruzione di un impianto di sollevamento. Dall'altra parte, l'Ente gestore della fognatura è restio al proliferare di impianti che comportano aumenti nel costo di gestione.

Per questo motivo si è convenuto di allacciare l'insediamento al pozzetto di sollevamento sito su via dei F.lli Cervi.

I proprietari dell'area sulla quale andrà a passare la nuova condotta: Zamunari Ascanio, Faccin Luigi e Cela Bèsmir, si sono dichiarati disponibili a costituire la relativa servitù.

Rete elettrica

L'allacciamento della zona alla rete dell'energia elettrica avverrà da via Vittorio Emanuele con il passaggio di una condotta interrata sulla proprietà del signor Maddalosso Giovanni con il quale è stato già raggiunto un accordo in tal senso.

Non è prevista la costruzione di alcuna cabina elettrica di trasformazione.

Il parere preliminare dell'Enel è stato acquisito in data 12.11.2004 prot. n. 3095.

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 Guzzini Mod. Argo . I punti luce avranno una equidistanza di circa 15 metri.

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

Le reti di distribuzione del gas e dell'acqua. saranno eseguiti direttamente dagli Enti erogatori i quali hanno già espresso il loro parere nel merito dell'intervento.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme prescrittive

DESTINAZIONE D'USO

E' consentita la sola destinazione d'uso residenziale

TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli edifici dovranno essere di tipo unifamiliari, Bifamiliari o plurifamiliari a schiera con non più di 4 alloggi in linea.

VOLUME EDIFICABILE

Indipendentemente dalla superficie e dall'indice la volumetria è predeterminata e fissa come riportato nella tabella che segue e riprodotta della Tav. 3 di progetto.

Lotto N	Superficie mq	Volume netto mc	Indice di edificabilità	Altezza Max	Tipologia
L1	185	0	--	--	- Unifamiliari -Bifamliari -case a schiera
L2	840	1000,00	1,18	7,50	
L3	3971	4325,98	1,09	7,50	
L4	1173	1050,00	0,89	7,50	
L5	84	0	--	--	

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai confini sono indicate nella tavola n. 3.

DISTANZA TRA FABBRICATI

La distanza fra pareti non finestrate di locali non abitabili dello stesso edificio, non potrà essere inferiore a m. 3,00.

La distanza fra pareti finestrate di locali accessori non potrà essere inferiore a m 5,00.

DISTANZA DALLE AREE PUBBLICHE

Secondo le indicazioni grafiche riportate nel planivolumetrico di tavola n. 3

DISTANZA DALLE STRADE

Il distacco dalle strade non potrà essere minore di m 5,00.

ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

L'altezza dei fabbricati, come previsto nel repertorio normativo del P.R.G., è fissata in ml 7,50

RECINZIONI

Ove non espressamente indicato nelle tavole di progetto (Tavola n. 17, dettaglio 1, e prospetti sud ed est), le recinzioni verso gli spazi pubblici saranno costituite da un muretto in calcestruzzo di altezza non superiore a cm 40, con soprastante ringhiera metallica a disegno semplice tipo Orsogril Mod. Anticlea con verniciatura in colore grigio 223. (Vedesi scheda allegata)



Indirizzi di Piano

SISTEMAZIONE DELLE AREE

Le recinzioni prospettanti su spazi pubblici, dovranno prevedere sul lato interno la piantumazione di una siepe la cui altezza non dovrà essere superiore a cm 180.

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.

COPERTURE

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

Sono ammesse coperture piane e pensiline metalliche per la copertura di ingressi o corpi di fabbrica minori. Le cornici dovranno essere proporzionate per forma e dimensione all'effettivo volume e all'altezza del fabbricato con uno sporto massimo di cm 60.

Per gli elementi di tenuta o manti di copertura, sono da preferire i coppi rossi in laterizio, il rame o il zinco-titanio.

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.

Sono ammessi rivestimenti in mattoni a vista e pietra.

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. 10.692

- 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 mq. 10.741

di cui : in zona C2 mq. 10.482,44
in altre zone mq 258,60

- Volumetria edificabile netta con indice 0,6 mc/mq,
(mq 10.482,44 x 0,6 mc/mq) = mc 6.289,46

- Volumetria lorda per verifica standard (mc. 6289,46 x 1,25) = mc. 7861,83

- Abitanti teorici (mc 7862 : 150 mc/abitante) N° 53

Standard obbligatori

- Verde pubblico
Superficie "S" calcolata sul P.R.G. mq 2713

- Parcheggio minimo ab. 53 x 3,5 mq/ab mq 185,50

Totale verde + parcheggio mq 2898,50

DATI TECNICI DI P.d.L.

- Superficie territoriale dell'ambito proposto mq. 10.741

- Verde mq. 2.720

comprensivo di verde primario mq. 5 x ab. 53 = mq. 265
la differenza di mq. 2602 - 265 = mq 2337 sarà considerata
verde secondario

- Parcheggio mq. 260

- Superficie fondiaria lotti mq. 5.984

- Strade e marciapiedi (mq. 1078 + 465) mq. 1.508

- Aree di pertinenza dei fabbricati esistenti mq. 269

- Volumetria mc. 6.375,98

di cui : - Zona C2 mq. 10482,44 x 0,6 = mc. 6289,46

- Zona C1 mq. 123,60 x 0,7 = mc. 86,52

Verifica standard di progetto

- Verde	mq. 2720
- Parcheggio	mq. 260 > mq. 182
- Totale verde + parcheggio diff. + mq. 85	mq. 2.980 > mq. 2895

CON RIFERIMENTO TAV. 3 ZONIZZAZIONE

MISURAZIONE DELLE FIGURE GEOMETRICHE				
Comparti edificatori	L2	mq.	840	mq. 5984
	L3	mq.	3971	
	L4	mq.	1173	
Area di pertinenza	L1	mq.	185	mq. 269
	L5	mq.	84	
Parcheggi	P1	mq.	130	mq. 260
	P2	mq.	130	
Verde	V1	mq.	155	mq. 2720
	V2	mq.	2082	
	V3	mq.	120	
	V4	mq.	263	
Marciapiedi	M2	mq.	130	mq. 428
	M3	mq.	166	
	M4	mq.	97	
	M5	mq.	35	
Strade	S1	mq.	1080	mq. 1080
Ambito di intervento proposto				mq. 10741

Verde pubblico in progetto (primario e secondario)	mq. 2.720 +
Parcheeggio in progetto	<u>mq. 260 =</u>
TOTALE	mq. 2.980
Verde di P.R.G.	mq 2.713
Parcheeggio (standard richiesti)	<u>mq 185,5</u>
TOTALE	mq 2.898,5
Differenza di progetto	+ mq 81,5



Note relative ai fabbricati di nuova costruzione

I fabbricati di nuova costruzione da edificarsi sui lotti 3 e 4, e per i quali sono state previste precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, avranno **esclusivamente destinazione residenziale**. I requisiti igienico sanitari delle costruzioni sono rispondenti ai disposti del D.M. 5 luglio 1975 ed alle norme del Regolamento edilizio comunale in particolare per quanto riguarda la superficie minima dei locali e degli alloggi..

Sul lotto 3 sono previsti alloggi a schiera, di dimensione costante, con passo di circa 7 metri, eventuale parte interrata, e tetto a falde. Il tipo edilizio è declinato in due versioni (Nord e Sud del lotto) che variano per la posizione dell'autorimessa e per le caratteristiche della zona giorno. La zona notte al primo piano ha invece le stesse caratteristiche in entrambe le versioni.

Le dimensioni di ciascun alloggio si possono così riassumere:

Superficie lorda del P.T.	Mq 72,97
Superficie lorda del P.I°	Mq 80,62
Totale Superficie lorda dei piani	Mq 153,59
Superficie lorda autorimessa	Mq 23,86

Sul lotto 4 è prevista la costruzione di un fabbricato di tipo bifamiliare su due piani fuori terra ed autorimessa separata. Ogni alloggio è composto dai seguenti locali: cucina, pranzo-soggiorno, servizio igienico e lavanderia al pianterreno; tre camere un bagno ed un guardaroba al primo piano.

Le dimensioni di ciascun alloggio si possono così riassumere:

Superficie lorda del P.T.	Mq 99,80
Superficie lorda del P.I°	Mq 96,76
Totale Superficie lorda dei piani	Mq 196,56
Superficie lorda autorimessa	Mq 43,50

Indice

1 - L'area oggetto dell'intervento, le proprietà	pag. 1
2 - Le previsioni del P.R.G.	pag. 1
3 - L'assetto urbanistico di progetto	pag. 2
4 - Le reti tecnologiche	pag. 4
5 - Le Norme Tecniche di attuazione	pag. 6
6 - Gli indirizzi di Piano	pag. 7
7 - I dati Tecnici del P.R.G.	pag. 8
8 - I dati tecnici del P.d.L.	pag. 9
9 - I fabbricati in progetto	pag. 12