

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Ditta: ALI' S.p.a. (richiedente)  
Proprietà: Sig. Chiarotto Ottone

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA <i>Provincia di Padova</i>
PROT. N. .... Prat. N. .... Cat. .... Cl. .... Fasc. ....
<b>16 APR. 2004</b>
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Progetto di variante a parziale completamento del comparto C2/8 del capoluogo di cui alla convenzione Atto Notaio Cesare Corradi stipulato in data 27/07/1999 Rep. N° 67.003, Racc. N° 11.009 registrato a Padova il 30/07/1999 al N° 30490.

## RELAZIONE TECNICA

Progettista: arch. Lorenzo Franceschini – Studio ARCTEAM



Approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 26/04/2004  
**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Paolo Fortin



Padova, 15/01/2004

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA  
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Elaborato e approvato dalla Commissione  
Edilizia nella seduta del **23 APR. 2004**  
al N. .... **9**

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

La presente relazione tecnica contiene:

- 1 Descrizione catastale
- 2 Previsioni di P.R.G. - Normativa specifica
- 3 Stato dei luoghi
- 4 Situazioni delle aree contermini
- 5 Progetto del P.d.L.
- 6 Tipologie previste
- 7 Norme di Attuazione del P.d.L. in relazione al P.R.G. vigente
- 8 Previsione di spesa per opere di urbanizzazione

## 1 - DESCRIZIONE CATASTALE

La Ali spa è subentrata alla PIU' s.r.l. e alla Ditta "La Pietra s.a.s." nella proprietà dei terreni facenti parte del P.d.L. approvato con deliberazione C.C. n° 30 del 16/04/1999 relativo alla parte "A" del comparto C2/8 del capoluogo e già realizzato.

La Ali spa ha acquistato con preliminare agli atti del Comune una ulteriore porzione di terreno di proprietà del Sig. Chiarotto Ottone confinante a sud con via Fiume, ad est con altra proprietà, a nord con la strada di lottizzazione già realizzata, ad ovest con proprietà parte della medesima Ali spa e parte altra proprietà.

Il terreno è così catastalmente descritto:

N.C.T.: Comune di Piazzola Sul Brenta, Foglio 30, Mapp. 1546, 1547, 1544 di totali mq. 6.588 reali.

## 2 - PREVISIONI DI P.R.G. VIGENTE - NORMATIVA SPECIFICA

Il P.R.G. vigente destina l'area come zona C2/8 a destinazione commerciale e residenziale normata dall'art. 19 delle N.T.A., zona C2/8 - sd 2 da destinare a parcheggio. Lo strumento urbanistico prescrive per tale zona le seguenti caratteristiche e indici:

- Densità territoriale : mc. /mq. 1.20
  - Altezza : massima ml. 10.00
  - Piani fuori terra : massimo nr. 3
  - Distanze tra edifici, dalle strade, dalle piazze, parcheggi pubblici, esistenti o previsti dal P.R.G. : art. 14 N.T.A.
  - Riferimento principale alle N.T.A. : Art. 23
  - Aree e servizi da prevedere con S.U.A. : il verde ed i parcheggi primari e comunque le aree a servizi indicate nella tav. 13.3 che possono essere computate anche come servizi primari.
- Note : commerciale massimo 60% del volume totale.

## 3 - STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto dell'intervento si trova a sud della strada di lottizzazione già realizzata in direzione nord-sud in prolungamento della stessa fino all'intersezione di via Fiume.

#### 4 - SITUAZIONE DELLE AREE CONTERMINI

L'area confina a nord con la strada di lottizzazione già realizzata e con proprietà della medesima Ditta, a sud con via Fiume, ad est con altra proprietà, ad ovest con area parte di proprietà della medesima Ditta e parte con altra proprietà.

L'area oggetto dell'intervento consentirà il collegamento stradale tra la via Dei Belludi e la via Fiume.

#### 5 - PROGETTO DEL P.d.L.

L'ipotesi progettuale realizza, come da previsioni di P.R.G. vigente, il collegamento tra la via Dei Belludi con la via Fiume (nord-sud) e il completamento delle opere infrastrutturali secondo tutte le modalità esecutive dell'intervento già eseguito e completato, mantenendo tutte le finalità del P.d.L. convenzionato con atto Notaio Cesare Corradi stipulato in data 27/07/1999 Rep. N° 67.003, Racc. N° 11.009 e registrato a Padova il 30/07/1999 al N° 30490.

PREVISIONI DI P.R.G. VIGENTE

Rif. tav. B/1

#### VERIFICA DATI DIMENSIONALI COMPARTO C2/8 SECONDO P.R.G. VIGENTE

	PREVISIONI DI P.R.G. VIGENTE 1998	STRALCIO ESECUTIVO	FUTURO STRALCIO A COMPLETAMENTO	TOTALI (A+B)
	ZONA C2/8	(A)	(B)	
SUPERFICIE TERRITORIALE = St	45.462	31.794	13.668	45.462
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	1,20	1,20	—
VOLUME MASSIMO NETTO = Vn	(St x 1.20)	54.554	16.402	54.554
VOLUME MASSIMO LORDO = Vl	(Vn x 1.25)	68.193	20.503	68.193
VOLUME COMMERCIALE MASSIMO	(Vl x 60%)	40.915	12.301	40.915
VOLUME RESIDENZIALE MASSIMO	(Vl x 75%)	51.144	15.377	51.144
STANDARDS NECESSARI	(parcheggi e verde)	9.970	2.998	9.970

STRALCIO AREA (B)			
	STRALCIO (B)	PROPRIETA' Chiarotto O. RICHIEDENTE ALI' s.p.a.	ALTRA PROPRIETA'
SUPERFICIE TERRITORIALE = St	13.668	5.519	8.149
DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ	1,20	1,20	1,20
VOLUME MASSIMO NETTO = Vn (St x 1.20)	16.402	6.623	9.779
VOLUME MASSIMO LORDO = VI (Vn x 1.25)	20.503	8.279	12.224
VOLUME COMMERCIALE MASSIMO (VI x 60%)	12.301	4.967	7.334
VOLUME RESIDENZIALE MASSIMO (VI x 75%)	15.377	6.209	9.168
STANDARDS NECESSARI (parcheggi e verde)	2.998	1.211*	1.787

#### AREE DA CEDERE AL PUBBLICO

Strade e marciapiedi	MQ. 2.344	
Parcheggi	MQ. 883	] > MQ. 1.211
Verde Pubblico	MQ. 452	
Tot.	MQ. 3.679	
Banchina stradale di proprietà della Provincia di Padova	MQ. 120	
Verde privato	MQ. 173	
Tot. Ambito di intervento	MQ. 3.972	

#### PREVISIONI DI P.d.L.

L'ambito di intervento è stato limitato alle sole aree interessanti il completamento stradale, il soddisfacimento degli standards a verde e parcheggio ed una fascia a verde privato di ml. 1.50 fiancheggiante la strada lungo il lato est per mq. 3.972 comprensivi di mq. 120 costituenti la banchina stradale di proprietà della Provincia di Padova.

Le previsioni edificatorie di cui alla precedente tabella potranno essere realizzate a seguito di accordi che dovranno intervenire tra le proprietà dei terreni facenti parti dello stralcio denominato (B) con compensazione proporzionale al volume edificabile dei costi di urbanizzazione del presente intervento e delle future opere di completamento degli standards a parcheggi e verde.

## 6 - NORME DI ATTUAZIONE DEL P.d.L. IN RELAZIONE AL P.R.G. VIGENTE

Le norme di attuazione del piano contenute negli elaborati sono redatte sulla base della normativa generale del P.R.G. vigente e sono rispettate integralmente.

La disciplina urbanistica-edilizia è definita nella tav. B/1.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro la data di scadenza della convenzione precitata (26/07/2009), secondo le medesime modalità esecutive, secondo le direttive degli Enti erogatori dei pubblici servizi e del computo metrico estimativo allegato al progetto.

## 7 - PREVISIONE DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La previsione di spesa è contenuta nell'allegato computo metrico-estimativo nel quale sono considerati i costi delle opere di urbanizzazione a prezzi correnti e che comprende pure i costi e i contributi da versare agli Enti.

I costi delle opere di urbanizzazione previsti sono:

### OPERE DI URBANIZZAZIONE

A1	OPERE STRADALI	= €	183.233,00
A2	OPERE DI FOGNATURA	= €	27.127,00
A3	OPERE ELETTRICHE	= €	7.596,00
A4	OPERE TELEFONICHE	= €	5.932,00
A5	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	= €	28.370,00
A6	RETE GAS	= €	13.617,00
A7	RETE ACQUEDOTTO	= €	26.400,00
A8	SISTEMAZIONE DEL VERDE E IRRIGAZIONE	= €	6.600,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE		= €	298.875,00

IL PROGETTISTA

(arch) Lorenzo Franceschini



*L. Franceschini*

**ELENCO TAVOLE:**

- TAV. 1/1 – ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO – STRALCIO P.R.G. VIGENTE -  
ESTRATTO CATASTALE – AMBITO DI INTERVENTO – AREA DI PROPRIETA'
- TAV. 2/1 – RILIEVO TOPOGRAFICO
- TAV. B/1 – PROGETTO DI P.d.L. – COORDINAMENTO URBANISTICO (art. 8 N.T.A.)  
P.R.G. VIGENTE – AREE DA CEDERE AL COMUNE
- TAV. 3/1 – PROGETTO DEL VERDE – ADEGUAMENTO IMPIANTO DI IRRIGAZIONE
- TAV. 4/1 – RETE ENEL E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 5/1 – RETE ACQUE BIANCHE – RETE ACQUE NERE
- TAV. 6/1 – RETE GAS
- TAV. 7/1 – RETE TELEFONO
- TAV. 8/1 – RETE ACQUEDOTTO
- TAV. A - VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO – SEGNALETICA STRADALE –  
NULLA OSTA O.S.A.P.

**ELENCO ALLEGATI:**

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- ATTI DI PROPRIETA'
- COMPUTO METRICO-ESTIMATIVO
- SCHEMA DI CONVENZIONE