

TAVOLA

B/2

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

PROGETTO DI P.d.L. - C2/8 DEL CAPOLUOGO

DATA
12-01-99

VARIANTE 2/2005

SCALA
1:500

AGG.
15/01/04

PROGETTO DI P.d.l.
AREE DA CEDERE AL COMUNE

FILE

AGG.
03/03/05



ARCteam di Franceschini Lorenzo e C. s.n.c.
35127 Padova - Via Olanda n° 2 Z.I.
Tel. 049-6988111, Fax 049-6988088
Part. IVA e Cod. Fisc. 03623740283
e-mail: info@arcteam.it

COMMITTENTE

Alf S.P.A.
Via Olanda,2
35127-PADOVA

Alf
Via Olanda n° 2
35127-PADOVA
Cod. F. e P. IVA 03623740283

Progettazione Design Servizi



Arch. Franceschini

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA	
Provincia di Padova	
PROT. N.	Prot. N.
CH.	Cl. Fasc.
22 MAR. 2005	
ARILE DEL PROCEDIMENTO	

Allegato con la deliberazione di G.C. n. 47 del 19/5/2005

IL SINDACO
Renato Marcon
Dott. Renato Marcon

IL SEGRETARIO GENERALE
Massimiliano Spagnuolo
Dott. Massimiliano Spagnuolo

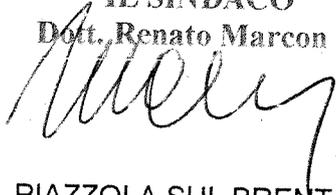
COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

10 MAR. 2005

7
[Signature]

[Handwritten mark]

Allegato con la deliberazione di G.C. n. 47 del 19/5/2005
IL SINDACO
Dott. Renato Marcon
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimiliano Spagnuolo



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Proprietà: Ditta Ali s.p.a.

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 e successiva convenzione Atto Notaio Amelia Cuomo stipulato in data 08/07/2004 Rep. N° 13.720, Racc. N. 3.794.

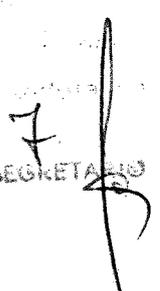
RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA <i>Provincia di Padova</i>	
PROT. N°	Prat. N°
Cat.	Cl. Fasc.
22 MAR. 2005	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	

Progettista: arch. Lorenzo Franceschini – Studio ARCTEAM

Padova, 07/03/2005

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
UFFICIO ...
Elaborato ... Commissione
Edil ... 19 0 MAR. 2005
al N. ...
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 Norme di Attuazione del P.d.L. in relazione al P.R.G. vigente
- 7 Previsione di spesa per opere di urbanizzazione

+ Variante

C.C. n 30 del 26/4/2004

1 - DESCRIZIONE CATASTALE

La Alì 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 Alì spa ha acquistato con Atto Notaio Amelia Cuomo 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 Alì 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.

La Alì spa ha inoltre acquistato con Atto Notaio Corradi Cesare dai Sigg. Mion Giuseppina, Chiarotto Antonio e Chiarotto Stefania il terreno contraddistinto al N.C.T.: Comune di Piazzola Sul Brenta, Foglio 30, Mapp. 910 di mq. 200. Detto mappale risultava interposto alle due proprietà Alì, ma alla verifica con rilievo topografico delle superfici reali si è verificato non avere alcuna consistenza, per cui risulta essere di mq. 0, e apparirà nella presente variante solo come dato catastale. Per cui tutti i dati dimensionali del P.d.L. rimangono inalterati.

DITTE INTESTATE	N.C.T.				
	FOGLIO	MAPPALE	R.D.	SUP. CATASTALE	SUP. REALE
Alì s.p.a.	30	1546	33.11	5.128	5.519
Alì s.p.a.	30	1547	4.36	675	} 1.069
Alì s.p.a.	30	1544	--	370	
Alì s.p.a.	30	910	--	200	0
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE INTERVENTO PER COLLEGAMENTO STRADALE CON VIA FIUME				MQ.6.373	MQ.6.588

✓
✓
✓

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, e successiva Convenzione Atto Notaio Amelia Cuomo stipulato in data 08/07/2004 Rep. N° 13.720, Racc. N° 3.794.

Rispetto a questo si è provveduto a recepire una richiesta dell'Amministrazione Comunale tendente a realizzare una fascia verde in continuità con quella prevista sul retro dell'intervento residenziale in via di realizzazione da parte dell'ATER. Tale soluzione permetterà di realizzare un cono visuale in direzione est-ovest dalla pista ciclabile esistente verso via Nizza.

La modifica della direzione della fascia a verde approvata ci ha indotti a ripensare le previsioni planivolumetriche del P.d.L. ricercando una soluzione architettonica che conferisca maggior risalto alla formazione del nuovo percorso pedonale previsto nella nuova fascia verde.

Il lotto edificabile viene diviso praticamente in due parti, una a nord della fascia verde ed una a sud. Gli edifici sono stati collocati con un sistema a corte in modo tale che gli spazi vuoti che si fronteggiano, sistemati a giardino, possano dare continuità agli stessi anche in direzione nord-sud, costituendo un ampio parco a servizio dei residenti. Per dare maggiore forza al sistema si è pensato di accedere agli edifici dal percorso che attraversa la nuova fascia verde; ciò permetterà una maggiore frequentazione di questo spazio connettendolo anche funzionalmente a tutto l'intervento edilizio.

Le norme prescrittive di P.d.L. prevedono inoltre che non vengano realizzate rampe di accesso a cielo libero ad eventuali autorimesse interrato. A tale scopo il P.R.G. non considera come volumi quelli destinati a garages e relativi spazi di manovra per una quota pari a mq. 25,00 per alloggio.

Questa possibilità, invero assai opportuna, in quanto finalmente permette di eliminare la costruzione sottosuolo, con le problematiche tecniche connesse alla presenza di falde acquifere superficiali caratterizzanti i nostri territori, di autorimesse e cantine, unita alla volontà di non ingombrare gli spazi esterni agli edifici con viabilità carrabili e accessi a tutti i garages soprassuolo, ci ha portati a progettare gli edifici in modo da ottenere per quanto riguarda il piano terreno i seguenti obiettivi:

- 1) riduzione degli spazi carrabili a vantaggio degli spazi verdi usufruibili dai residenti.
- 2) Esclusione dalla vista della consistente teoria di portoni di accesso ai garages (n° 64).

La larghezza degli edifici è stata perciò fissata in ml. 16,00 circa in modo da permettere la realizzazione di garages di profondità ml. 5.00 ed uno spazio di manovra di ml. 6.00. Tale spazio di manovra servirà anche come via carrabile che attraversa gli edifici permettendo gli accessi ai garages dall'interno e riducendo così gli accessi veicolari dalle strade pubbliche soltanto a due.

La tipologia degli edifici prevede n° 8 alloggi per blocco divisi su due piani. Gli alloggi al secondo piano usufruiranno inoltre di mansarde sotto il tetto affacciate sugli spazi

*V. De Simone
acc. S. L. A.
a. S. M. G.
con
un
cell. 700
cel. 900
12 a OVEST*

di soggiorno sottostanti. Le dimensioni degli alloggi sono tali da permettere una residenza stabile con buona qualità di vita. Tutti gli alloggi godono di un doppio orientamento. Le facciate sono caratterizzate da pannelli prefabbricati in cui i pieni ed i vuoti dettano ritmi che riconducono tutto il complesso ad una unità formale che sempre dovrebbe caratterizzare la buona architettura. Le variazioni cromatiche delle superfici unite al gioco di luci ed ombre daranno ai singoli blocchi specifica autonomia.

Tutto il complesso sarà immerso nel verde; lo studio è stato affidato ad un professionista in materia; l'elaborato grafico fa parte integrante del progetto.

Allegati alle tavole di P.d.L. i grafici illustranti i progetti edilizi in scala 1:200. L'approvazione contestuale di tali grafici costituirà vincolo planivolumetrico ed estetico-architettonico per poter procedere nell'iter atto ad ottenere il permesso a costruire per mezzo dell'istituto della "Super D.I.A. così come previsto dalla Legge 21/12/2001 n° 443 all'Art. 1 comma 6.

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	
	ZONA C2/8	(A)	(B)	TOTALI (A+B)
SUPERFICIE TERRITORIALE = St	45.462	31.794 ✓	13.668	45.462
DENSITA' TERRITORIALE MC/MQ	1,20	1,20 ✓	1,20	—
VOLUME MASSIMO NETTO = Vn (St x 1.20)	54.554	38.152 ✓	16.402	54.554
VOLUME MASSIMO LORDO = VI (Vn x 1.25)	68.193	47.690 ✓	20.503	68.193
VOLUME COMMERCIALE MASSIMO (VI x 60%)	40.915	28.614 ✓	12.301	40.915
VOLUME RESIDENZIALE MASSIMO (VI x 75%)	51.144	35.767 ✓	15.377	51.144
STANDARDS NECESSARI (parcheggi e verde)	9.970	6.972 ✓	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 = Vl (Vn x 1.25)	20.503 ✓	8.279 ✓	12.224
VOLUME COMMERCIALE MASSIMO (Vl x 60%)	12.301 ✓	4.967 ✓	7.334
VOLUME RESIDENZIALE MASSIMO (Vl 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



ELENCO TAVOLE:

TAV. 1/2 – ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO – STRALCIO P.R.G. VIGENTE -
ESTRATTO CATASTALE – AMBITO DI INTERVENTO – AREA DI PROPRIETA'

TAV. 2/2 – RILIEVO TOPOGRAFICO

TAV. B/2 – PROGETTO DI P.d.L. – COORDINAMENTO URBANISTICO (art. 8 N.T.A.)
P.R.G. VIGENTE – AREE DA CEDERE AL COMUNE

TAV. 3/2 – PROGETTO DEL VERDE – ADEGUAMENTO IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

TAV. 4/2 – RETE ENEL E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV. 5/2 – RETE ACQUE BIANCHE – RETE ACQUE NERE

TAV. 6/2 – RETE GAS

TAV. 7/2 – RETE TELEFONO

TAV. 8/2 – RETE ACQUEDOTTO

PROGETTO EDILIZIO (1° STRALCIO)

TAV. P 1 – PIANTA PIANO TERRA

TAV. P 2 – PIANTA PIANO PRIMO

TAV. P 3 – PIANTA PIANO SECONDO

TAV. P 4 – PIANTA SOTTOTETTO

TAV. P 5 – PIANTA COPERTURA

TAV. P 6 – PROSPETTI E SEZIONI

PROGETTO EDILIZIO (2° STRALCIO)

TAV. P 7 – PIANTA PIANO TERRA

TAV. P 8 – PIANTA PIANO PRIMO

TAV. P 9 – PIANTA PIANO SECONDO

TAV. P 10 – PIANTA SOTTOTETTO

TAV. P 11 – PIANTA COPERTURA

TAV. P 12 – PROSPETTI E SEZIONI

TAV. P/V – PROGETTO DEL VERDE PRIVATO

ELENCO ALLEGATI:

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- ATTI DI PROPRIETA'