

## **PIANO DI LOTTIZZAZIONE MODIGLIANI LOTTO C2/29**

### **Relazione tecnica**

#### **- PREMESSA**

L'intervento di cui al presente progetto è relativo alla realizzazione di un Piano di Lottizzazione in un'area di espansione sita nel quartiere Sant'Agostino di Albignasego. Più precisamente detta area è compresa fra un'area a verde pubblico di proprietà del comune di Albignasego a nord, un lotto inedificato ad est, una nuova strada di lottizzazione (altro P.d.L.) a sud di prossima cessione al comune di Albignasego e la via Modigliani con relativa pista ciclo-pedonale ad ovest.

Il lotto oggetto di edificazione è così catastalmente censito:

N.C.T.

Comune di Albignasego - Foglio 1 – Mappale: 592.

Il vigente Piano Regolatore Generale classifica il lotto di cui alla presente domanda in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/29", come si evince dall'estratto del P.R.G. della tavola grafica n° 1.

La ditta proprietaria che sottoscrive la domanda di approvazione del P.U.A ha incaricato lo scrivente di redigere il progetto urbanistico del piano stesso.

**- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il P.R.G. classifica l'area oggetto della presente domanda quale Zona Territoriale Omogenea tipo "C2/29", assegnando un indice di edificabilità territoriale pari a 1,0 mc/mq; è fatto l'obbligo di reperire gli standards a verde pubblico e parcheggio pubblico.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle residenziali con tipologie edilizie consone con il contesto di riferimento (edifici trifamiliari in linea o plurifamiliari a blocco).

L'intera area oggetto d'intervento non è soggetta ad alcun tipo di vincolo paesaggistico – ambientale, di elettrodotto o idro – geologico.

**- DITTA RICHIEDENTE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**Barison Mario e Oscar S.r.L.**

via Roma 293 – 35020 Albignasego - P. IVA 03776170288

legale Rappresentante Sig. Barison Mario

**Si precisa che la ditta di cui sopra si è aggiudicata, dopo regolare asta pubblica in data 25.11.2011 con determinazione n. 02 del 11.01.2012, il lotto oggetto del presente P.U.A.\_ L'atto di compravendita con il trasferimento di proprietà del bene dall'attuale proprietario, Comune di Albignasego, all'aggiudicatario dell'asta pubblica, Barison Mario e Oscar S.r.L., verrà rogato entro sessanta giorni circa dalla presentazione del P.U.A. e comunque prima della sua approvazione.**

**- LO STATO DI FATTO**

Lo stato di fatto evidenzia l'area oggetto del presente piano attuativo con un paesaggio rappresentato da colture definite catastalmente a seminativo arborato.

Sono presenti alcune alberature lungo il lato nord del lotto a confine con l'area a verde pubblico, ma non si tratta di essenze arboree di pregio.

I servizi a rete sono tutti già esistenti e sono collocati lungo la via Modigliani così come la pista ciclo-pedonale anch'essa già realizzata. Gli allacciamenti al lotto di tutti i sottoservizi saranno quindi realizzati verso la via Modigliani.

Nell'area oggetto di domanda di P.D.L. è presente un impianto tecnologico, più precisamente delle pompe di sollevamento complete di quadri elettrici a servizio della fognatura delle acque nere gestita dal Centro Veneto Servizi di Monselice come si

evince dalle tavole grafiche allegate. Nel progetto del presente piano è previsto l'abbassamento del volume edilizio, di modeste dimensioni, che ospita le pompe di sollevamento con la realizzazione di una apposita soletta in c.a. completata da chiusini in ghisa per permettere l'accesso alle pompe stesse da parte del personale addetto. L'area occupata dalle pompe di sollevamento verrà frazionata e ceduta al C.V.S.

**- DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE NELL'INTERVENTO DEL P.D.L.**

		Rilievo	Previsione P.R.G
Superficie Fondiaria edificabile zona C2	mq	1368,98	1368,98
Superficie a parcheggio (da cedere)	mq	63,34	> 49
Superficie a verde (da cedere)	mq	112,68	> 112
Superficie lotto pompe sollevamento (da cedere al C.V.S.)	mq	25	
<b>Sup. Territoriale complessiva</b>	<b>mq</b>	<b>1570</b>	

**- IL PROGETTO URBANISTICO**

Il profilo edilizio disciplina la costruzione del nuovo edificio per il quale viene previsto il limite di massimo inviluppo (riguardo a distanze dai confini, dai fabbricati e dalla strada), altezza e destinazione d'uso; la sagoma del nuovo edificio è da intendersi indicativa in quanto la stessa sarà meglio definita in sede di progettazione esecutiva ed architettonica.

**- IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione del P.U.A. sono costituite dalla realizzazione del verde pubblico, del parcheggio pubblico e dagli allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici (acque bianche, acque nere, energia elettrica, linea telefonica, linea di adduzione del gas e dell'acqua).

La segnaletica di progetto, che è coerente con le vigenti norme di sicurezza della circolazione, potrà essere integrata con eventuali prescrizioni in sede esecutiva da parte del locale Comando di Polizia Municipale.

La pubblica illuminazione non verrà sostituita e/o integrata in quanto la limitata superficie a parcheggio da illuminare è ampiamente soddisfatta dai punti luce esistenti

lungo la via Modigliani.

Non sono altresì previste piantumazioni di nuove alberature in quanto l'area a verde da cedere al comune, anch'essa di limitate dimensioni, insiste attorno al volume dell'impianto tecnologico del C.V.S. ed è quindi consigliabile avere l'area seminata a verde per eventuali interventi di scavo per manutentare e/o sostituire le tubazioni in arrivo e partenza dalle pompe di sollevamento.

Le opere sono state progettate nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche sugli spazi pubblici, ai sensi del DPR 503/1996 e s.m.i.\_

I terminali delle reti Enel e Telecom, nonché gli idranti (se previsti), saranno collocati sui marciapiedi in modo da consentire comunque un idoneo percorso anche ai soggetti portatori di handicap.

Le reti dei pubblici servizi sono state progettate previo confronto preliminare con gli Enti erogatori pubblici, con l'osservanza delle consuete e normali regole tecniche.

Ulteriori elementi potranno essere desunti dai disegni di progetto.

**- DIMENSIONAMENTO**

Il Piano Urbanistico Attuativo è stato dimensionato secondo le prescrizioni del "Repertorio Normativo" del P.R.G., come risulta dalla tabella seguente:

Parcheggio (mq)		Verde (mq)	
Previsione P.R.G.	Progetto	Previsione P.R.G.	Progetto
Mq 49	<b>Mq 63,34</b>	Mq 112	<b>Mq 112,68</b>

Le aree a parcheggio e verde comprendono sia la quota di standard afferente alla residenza che quella riferita agli usi diversi; la tabella seguente evidenzia le quantità minime stabilite dall'ex art. 25 della L.R. n. 61/1985, vigente sino all'approvazione del P.A.T. del Comune di Albignasego:

Uso	Volume (V) (mc)	Vol. ai fini del calcolo standards $V1 = (V \times 1.25)$	Abitanti equivalenti (Vol./150 mc/ab.)	Park minimo (3,5 mq/ab. X n. ab.)	Verde minimo (8 mq/ab. X n. ab.)	Verde a parco art.26 L.R. 61/85 (3 mq/ab X n.ab)
Residenziale	<b>1.570,00</b>	$1.570 \times 1.25 =$ <b>1962,50</b>	$8.312,50/150 =$ <b>13,08 = 14</b>	$3,5 \times 14 =$ <b>49,00</b>	$8 \times 14 =$ <b>112,00</b>	$3 \times 14 =$ <b>42,00</b>

## **- Norme Tecniche di Attuazione del P.D.L.**

Le aree comprese nell'ambito di intervento individuato negli elaborati grafici di progetto sono soggette alla disciplina sotto descritta.

Le definizioni e i metodi di misurazione degli elementi geometrici sono quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio allegato alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente.

### DESTINAZIONI D'USO

L'area oggetto di domanda del presente Piano di Lottizzazione ha destinazione residenziale ed in essa sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

### INDICE DI EDIFICABILITÀ

L'indice di edificabilità relativo al lotto oggetto del P.U.A. è il seguente:

- Lotto 1: mc/mq 1,0

### DISTANZE

La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00 ad eccezione della distanza con le aree a verde pubblico pari a m. 3,00\_

La distanza minima dal confine di proprietà lato via Modigliani non deve essere inferiore a m. 10,00\_

### ALTRE DISTANZE:

- con il consenso dei terzi confinanti previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10,00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona.

L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

#### DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI

- Tra pareti finestrate, limitatamente alla parte fronteggiante anche con strada o spazio pubblico interposto, la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m. 10,00; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2,40 (duevirgolaquaranta) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento; è in ogni caso prescritta una distanza minima di m. 5,00 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.
- Da edifici a confine: m. 10,00 oppure in aderenza;
- Tra pareti non finestrate: m. 5,00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874 – 875 – 876 – 877 del Codice Civile;

#### DISTANZA MINIMA TRA I CORPI DI FABBRICA

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- m. 5,00 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici, qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/ 3.

#### DISTANZA MINIMA DAI LIMITI DI ZONA

- Da zone a destinazione pubblica, nello specifico fra le aree a verde pubblico lato nord e ovest ed il corpo di fabbrica oggetto del presente P.U.A., la distanza sarà pari a m. 4,00 ;
- da zone a destinazione privata la distanza dovrà essere pari a m. 5,00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### ALTEZZE DEI FABBRICATI

L'altezza prevista del fabbricato è la seguente:

- H m. 9,00 (tipologia a blocco);

## TIPOLOGIA DEI FABBRICATI

L'edificazione deve uniformarsi, per quanto possibile, ai caratteri di semplicità dell'edilizia tradizionale e comunque la scelta delle tonalità dei rivestimenti, dei materiali, degli sporti e delle finiture esterne ai fabbricati dovranno essere preventivamente concordate in sede di Permesso a Costruire con l' U.T.C.

Anche i prospetti dei fabbricati dovranno essere preventivamente concordati con l' U.T.C. in fase di presentazione della domanda di Permesso a Costruire.

In questo senso :

- la geometria della copertura dovrà prevedere soluzioni a due o quattro falde con l'inserimento di abbaini;
- il manto di copertura dovrà essere costituito da materiali che, nella foggia, riproducano quelli tradizionalmente usati in zona;
- le tinteggiature esterne dovranno essere di colore tenue;
- si dovrà porre particolare cura nella scelta della distribuzione, del dimensionamento e del proporzionamento delle fonometrie;
- le scale esterne saranno ammesse solo fino al primo piano\_

## RECINZIONI

Le recinzioni fronte strada dovranno essere realizzate con muretti in calcestruzzo opportunamente tinteggiato (tinte tenui) alte cm 50 con sovrastante ringhiera metallica a semplice disegno alta cm 100, totalizzando un'altezza di cm 150 e comunque concordate con l' U.T.C. .mantenendo criteri di uniformità nelle dimensioni e nei materiali.

Sono ammesse coperture sui soli ingressi pedonali con materiali che permettono la realizzazione di manufatti leggeri a livello visivo quali acciaio colorato e plexiglass.

Tra lotti confinanti dovranno essere realizzate recinzioni in rete metallica eventualmente affiancata da siepe formata da arbusti sempreverdi.

## SISTEMAZIONI ESTERNE

La sistemazione dell'area esterna al fabbricato, in particolare verso il fronte strada, dovrà prevedere in via prevalente la realizzazione dei giardini o comunque la realizzazione di una siepe lungo il confine stradale.

I percorsi carrai e pedonali dovranno essere lastricati con pavimentazione tipiche da esterni quali pietra naturale o masselli in calcestruzzo autobloccante o betonella.

#### PARCHEGGI

Ogni fabbricato dovrà prevedere almeno un posto macchina coperto (garage) interno per ogni alloggio e la superficie dei parcheggi, scoperti e coperti, in proprietà privata dovrà rispettare i rapporti minimi di legge.

#### FASCIA DI RISPETTO

La presenza all'interno del lotto della tubazione della fognatura nera a gravità parallela alla via Modigliani che si immette nelle pompe di sollevamento gestite dal Centro Veneto Servizi, determinerà la costituzione di una fascia di rispetto di m. 5,00 pari alla larghezza dell'impianto tecnologico delle pompe stesse così come meglio indicato nella tavola grafica n. 4.

#### EDIFICABILITÀ

Il rilascio del P.C. delle opere di urbanizzazione (progetto esecutivo) comprenderà anche il rilascio del P.C. relativo alla realizzazione dell'edificio all'interno dell'unico lotto del P.U.A.\_ L'inizio dei lavori per la realizzazione delle poche opere di urbanizzazione previste potrà quindi essere contestuale all'inizio dei lavori per la realizzazione dell'unico edificio previsto nel P.U.A.\_

Il progettista  
Arch. Enzo Ambrosecchia

**- ELABORATI E DOCUMENTI ALLEGATI ALLA DOMANDA DEL P.D.L.**

Il progetto del P.D.L. della Z.T.O. (C2/29) è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. A – Relazione tecnica – dichiarazioni e asseverazione del progettista
- Tav. B – Documentazione fotografica
- Tav. C – Atto di proprietà - Elenco visure catastali
- Tav. D – Libretto delle misure
- Tav. E – Computo metrico estimativo
- Tav. F – Schema di convenzione
- Tav. G – Prontuario per la mitigazione ambientale
- Tav. H – Relazione di valutazione di clima e impatto acustico.
  
- Tav. 01 – Estratti: P.R.G. – A.F.G. – N.C.T.
- Tav. 02 – Planimetria stato di fatto - rilievo topografico – verifica analitica superficie territoriale
- Tav. 03 – Planimetria di progetto – Aree a standards urbanistici da cedere
- Tav. 04 – Planimetria di progetto – Linee fognatura nera, bianca, enel, acquedotto, telecom, fibre ottiche, gas ed illuminazione pubblica esistente e di progetto
- Tav. 05 – Planimetria di progetto – Parcheggio pubblico, planimetria, sezione e particolare – segnaletica stradale – sistemazione aree a verde pubblico
- Tav. 06 – Planimetria di progetto – Planivolumetrico