



COMUNE DI
ALBIGNASEGO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Z.T.O. C2-6
"AI CAMPI"
STRALCIO I



INDIRIZZO

VIA S.BELLINO

COMMITTENTE

BUSSOLIN ROSETTA
GARON PAOLA
GARON STEFANO
VIA S.BELLINO 16
35020 ALBIGNASEGO (PD)

SERIE

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO

CARTOGRAFIA DI PROGETTO:
RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

TAVOLA

U18

SCALA

STUDIO INGEGNERE GIUSEPPE GHIRLANDA
VIA SANTO STEFANO, 10/B - 35020 ALBIGNASEGO - PD TEL. 0498625207 FAX 0498625572
E-MAIL: INFO@STUDIOGHIRLANDA.COM - INFO@PEC.STUDIOGHIRLANDA.COM

GRUPPO DI LAVORO

INGEGNERE GIUSEPPE GHIRLANDA
ARCHITETTO GIADA BARISON
INGEGNERE JUSI SCARABOTTOLO
INGEGNERE INGRID CAGOL

| | | | |
|-------------|------|----|-----|
| ELABORATO | U13 | 08 | 038 |
| SOSTITUISCE | U13 | 08 | 018 |
| DISEGNATORE | I.C. | | |
| DATA | 19 | 12 | 13 |

INDICE

| | |
|---|-----------|
| PREMESSE | 2 |
| 1. ELEMENTI DI ANALISI | 2 |
| 1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI | 2 |
| 1.2 L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE. (Tavole U01 - U07 – U08)..... | 3 |
| 1.3 ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE..... | 4 |
| 1.4 LA LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE (Tav. U01 – U06)..... | 7 |
| 1.5 AMBITO DI INTERVENTO (Tav. U01 – U06 – U09)..... | 7 |
| 2. ELEMENTI DI PROGETTO | 10 |
| 2.1 IL PROGETTO – CRITERI DI PROGETTAZIONE E DIMENSIONAMENTO (Tav. U09 – U11 – U13)..... | 10 |
| 2.2. PROGETTO URBANISTICO (Tav. U06 – U09)..... | 11 |
| 2.3. IL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DEGLI EDIFICI (TAV. U08)..... | 12 |
| 2.4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO. (Tavola U07) | 13 |
| 2.5 LE INFRASTRUTTURE (TAV. U13-U14-U15) | 13 |
| 3. LE MODALITA' DI ATTUAZIONE E TERMINI DI VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO. | 14 |
| 4. GLI ELABORATI DEL PROGETTO | 14 |

PREMESSE

Il Comune di Albignasego è dotato di Piano Regolatore Generale – Variante Generale - vigente da giugno 2004, il quale individua, alla tavola di zonizzazione 13.3 B – “ Mandriola - Ferri”, in frazione di Mandriola, un’area di circa mq 13.850 denominata "Z.T.O. C2/6 residenziale di espansione”, delimitata a Sud e ad Ovest da Via San Bellino.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 19/02/2013, ALLA Carta della Trasformabilità conferma le previsioni di PRG .

L’area ha attualmente un utilizzo di tipo prevalentemente agricolo e la viabilità esistente la collega, percorrendo Via San Bellino, alla frazione di Sant’Agostino di Albignasego ed al comune di Albignasego, entrambi distanti non più di un chilometro.

Secondo le NTA del PRG l’edificazione in quest’area deve essere regolata da apposito Strumento Urbanistico Attuativo redatto ai sensi della normativa vigente (art. 19 L.R. 11/2004 e Regolamento Piani Urbanistici Attuativi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 26/10/2010) e secondo i parametri fissati dal Repertorio Normativo delle stesse NTA.

L’area è identificata catastalmente all’NCT del Foglio 3 del comune di Albignasego da porzione delle particelle:

- 51, 96 e 1593: di proprietà dei sig.ri Bussolin Rosetta, Garon Paola e Garon Stefano e facenti parte dello Stralcio n. 1 (situato ad ovest);
- 1198: di proprietà dei sig.ri Brocadello Dario e La Marca Gabriella facente parte dello Stralcio n. 2 (situato ad Est).

Il signore Garon Stefano e le signore Bussolin Rosetta e Garon Paola, d’intesa con il Comune, hanno deciso di stralciare dall’intero ambito della ZTO C2/6 l’area di loro proprietà in modo da dare attuazione al piano più comodamente e in tempi più brevi, indipendentemente dalla volontà dei sig.ri Brocadello Dario e La Marca Gabriella, non favorevoli, che potranno procedere all’attuazione dello Stralcio n. 2 in tempi successivi rispetto alla realizzazione dello Stralcio n. 1.

Questo studio di ingegneria è stato incaricato dai signori Paola e Stefano Garon e Rosetta Bussolin di redigere il progetto del suddetto piano urbanistico attuativo.

1. ELEMENTI DI ANALISI

1.1 RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

La Legge Regionale 11/2004 “Norme per il Governo del Territorio” regola agli articoli 19 e 20 i contenuti, il procedimento di formazione, l’efficacia e le varianti dei Piani Urbanistici Attuativi.

La Legge Urbanistica Regionale n ° 61 del 1985, all’art. 11, ed in particolare al punto 2 così recita:

“2. Rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.”

La già citata LR 11/2004 all’articolo 48, comma 1 quater, conferma la applicabilità del precedente disposto, visto che il Comune non ha ancora approvato il primo PAT.:

“Art. 48 – Disposizioni transitorie.

1 quater. Fino all’approvazione del primo PAT continua ad applicarsi l’articolo 11 della Legge Urbanistica Regionale n ° 61 del 1985 e successive modificazioni.”

1.2 L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE. (Tavole U01 - U07 – U08)

Come è stato esposto in premessa l'area oggetto di intervento è individuata dal Piano Regolatore Generale – Variante Generale giugno 2004 - come “**C2/6 residenziale di espansione**”, per la cui edificabilità, all'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione, è prevista la redazione ed approvazione di specifico Strumento Urbanistico Attuativo e la stipula di una Convenzione Attuativa.

Poiché la zona C2-6 di espansione è costituita da area di esclusiva proprietà privata, lo strumento attuativo ideale del P.R.G. appare essere il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata come regolamentato dall'art. 19 della citata L.R. 11/2004.

Nella cartografia di progetto alla Tavola 13.3 B “Mandriola - Ferri”, il PRG prevede la dislocazione della viabilità di progetto nella parte centrale dell'area di studio, posta ortogonalmente rispetto alle aree destinate a standard, tra cui verde pubblico e parcheggi, sistemate lungo il lato Ovest del perimetro dell'ambito.

Al riguardo si può notare come le previsioni urbanistiche planivolumetriche del Piano Regolatore Generale, oltre ad individuare una soluzione per la distribuzione degli standards di parcheggio e di verde pubblico, e quindi anche per le aree edificabili, propongono anche la relativa organizzazione della viabilità del piano che, tenuto conto dei rapporti colle aree contermini, mira sostanzialmente a costruire una rete di collegamento interno tra i nuovi insediamenti e la viabilità perimetrale esistente.

Il citato art. 9 delle NTA, al punto 9.2, oltre a richiamare la circostanza che lo strumento urbanistico attuativo possa prevedere le modifiche consentite dall'art. 3 della L.R. 47/93, ora art. 11 della L.R. 61/85, con l'utilizzo di un minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita, ricorda che nello strumento urbanistico attuativo devono essere presenti le aree per parcheggi e verde pubblico almeno nella quantità minima prevista della legislazione vigente e dal Repertorio normativo.

Come si vedrà successivamente nella descrizione dell'impostazione del piano, un'analisi di dettaglio, a scala attuativa, del contesto territoriale ed infrastrutturale, ha portato ad avanzare proposte di modifica all'assetto previsto dal PRG, senza peraltro alterarne l'impostazione strutturale.

1.3 ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 9 - Z.T.O. "C2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge gli 0.5 mc/mq.

9.1 Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 4.2.

9.2 Modi di intervento

9.2.1 Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), d), e.1), e.2), e.3), f) del D.P.R. 380/01; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

9.2.2 Tipo b) con strumento urbanistico attuativo con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita che potrà prevedere le modificazioni consentite dall'art. 3 della L.R. 47/93.
E' ammessa la compensazione dei volumi.
Nello strumento attuativo devono essere presenti le aree per parcheggi e verde pubblico almeno nella quantità minima prevista dalla Legislazione vigente e dal Repertorio normativo.

9.3 Parametri edificatori

9.3.1 Indice di edificabilità

- secondo gli indici espressi nel Repertorio normativo.

9.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 4.3.

9.3.3 Altezze

Quelle previste nel Repertorio normativo.

9.3.4 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

9.3.5 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Lo strumento urbanistico dovrà contenere precise disposizioni planivolumetriche - tipologiche, formali e costruttive, secondo quanto previsto dall'art. 1 lettera c) Legge 443 del 21.12.2001 la cui sussistenza deve essere esplicitamente dichiarata dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani.

9.3.6 Indici ecologici

9.3.6a Indice di permeabilità fondiaria

Non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

9.3.6b Alberature e arbusti

Alberature: non inferiore a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e arbusti: 60 unità/ettaro.

9.3.6c Vasche di accumulo

All'interno delle Z.T.O. C2 con superficie territoriale superiore a 2.00 ettari dovrà essere prevista una vasca di accumulo della capacità di 300 mc/ha, da realizzare anche mediante l'abbassamento di parte dell'area a verde pubblico.

REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO

| ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE | | | | | | | | | | RIF. TAV. 13.3.1 + 13.3.9 | | | | | |
|--|--------|-------------------------|---------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|--------------------------|---------------------------|---------|--------|--------|---------|----------|
| ZONA OMOGENEA | | SUPERFICIE TERRITORIALE | SUPERFICIE FONDARIA | MODI DI INTERVENTO | INDICE | VOLUME DI PROGETTO | H. MAX | TIPOLOGIA EDILIZIA | PARTICOLARI DESTINAZIONI | CARATTERI DI INTERVENTO | ESTRUSZ | A.L.C. | VERDE | PARCHES | NOTE |
| TIPO | N° | MQ. | MQ. | | PROGETTO | | ML. | | | % | | | | | |
| C2 | 1 | 69.200 | | S.U.A. | 0,40 | 27.680 | 12,00 | U-B-S-LC | MINMO 20% C-D-AS | P.P.C - S | | | 49.050 | 3500 | (2)- (4) |
| | 1 bis | 9.500 | | S.U.A. | 0,70 | 6.650 | 9,00 | U-B-S-LC | | P.P.C - S | | | 700 | 350 | (2)- (4) |
| | 2 | 2.200 | | U.M.I. | 1,10 | 2.420 | 9,00 | U-B-S-LC | | | | | | | (3) |
| | 3 | 23.950 | | S.U.A. | 1,10 | 26.345 | 9,00 | U-B-S-LC | | | | | 1.150 | 1.050 | |
| | 4 | 6.450 | | S.U.A. | 0,70 | 4.515 | 9,00 | U-B-S-LC | | S | | | | | |
| | 5 | 17.750 | | S.U.A. | 0,60 | 10.650 | 9,00 | U-B-S-LC | | S | | | 9.650 | 900 | |
| | 6 | 13.850 | | S.U.A. | 0,60 | 8.310 | 9,00 | U-B-S-LC | | S | | | 750 | 1.900 | |
| | 7 | 25.800 | | S.U.A. | 0,60 | 15.480 | 9,00 | U-B-S-LC | | S | | | 4.650 | 1.700 | |
| | 8 | 36.400 | | S.U.A. | 0,50 | 18.200 | 9,00 | U-B-S-LC | | P.P.C - S | 1.650 | - | 9.400 | 3.000 | |
| | 9 | 72.700 | | S.U.A. | 0,60 | 43.620 | 9,00 | U-B-S-LC | MINMO 20% C-D-AS | S | | | 17.100 | 5.450 | (4) |
| | 10 | 27.400 | | S.U.A. | 0,70 | 19.180 | 9,00 | U-B-S-LC | | | | | 3.950 | 3.200 | |
| | 11 | 3.850 | | S.U.A. | 0,70 | 2.695 | 9,00 | U-B-S | | | | | 300 | 500 | |
| | 12 | 40.550 | | S.U.A. | 0,70 | 28.385 | 9,00 | U-B-S-LC | | P.P.C - S | | | 2.850 | 1.100 | |
| | 13 | 3.231 | | U.M.I. VIGENTE | | 4.661 | | U-B-S-LC | | | | | | | (1) |
| | 14 | 19.500 | | s.u.a. | 0,70 | 13.650 | 9,00 | U-B-S-LC | | | | | 2.100 | 1.350 | |
| | 15 | 57.900 | | s.u.a. | 0,60 | 34.740 | 9,00 | U-B-S-LC | | P.P.C - S | | | 8.500 | 3.200 | |
| | 16 | 3.300 | | S.U.A. VIGENTE | | 7.853 | | U-B-S | | S | | | 520 | 892 | (1) |
| | 17 | 62.300 | | s.u.a. | 0,60 | 37.380 | 9,00 | U-B-S-LC | MINMO 20% C-D-AS | P.P.C - S | | | 7.400 | 6.000 | |
| | 18 | | | | | | | | | | | | | | (5) |
| | 19 | 48.300 | | s.u.a. | 1,00 | 48.300 | 12,00 | U-B-S-LC-T | MINMO 30% C-D-AS | P.P.C - S - PZ - P | | | 13.650 | 3.300 | (4) |
| | 20 | 45.250 | | P.E.E.P. | | 34.296 | | U-B-S-LC | | P.P.C - S | | | 4.100 | 4.200 | (1) |
| | 21 | 42.000 | | s.u.a. | 1,00 | 42.000 | 12,00 | U-B-S-LC | MINMO 30% C-D-AS | P.P.C - S - PZ - P | | 7.900 | 12.900 | 4.400 | (4) |
| | 22 | 29.700 | | s.u.a. | 0,70 | 20.790 | 9,00 | U-B-S-LC | | P.P.C - S | | | 1.200 | 2.050 | |
| | 23 | 3.550 | | s.u.a. | 1,50 | 5.250 | 9,00 | U-B-S-LC | | | | | 500 | - | |
| | 24 | 65.601 | | S.U.A. VIGENTE | | 78.721 | | U-B-S-LC | | | | | 7.270 | 2.300 | (1) |
| | 25 | 8.550 | | s.u.a. | 0,70 | 5.985 | 9,00 | U-B-S-LC | | | | | 900 | 450 | |
| | 26 | 7.350 | | s.u.a. | 0,70 | 5.145 | 9,00 | U-B-S-LC | | | | | | | |
| 27 | 30.350 | | s.u.a. | 0,70 | 21.245 | 9,00 | U-B-S-LC | | | | | 13.000 | 1.700 | | |

1 - SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO O UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO VIGENTE
 2 - L'ORGANIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA POTRA VARIARE IN RELAZIONE ALL'EVENTUALE URBANIZZAZIONE E SOLUZIONE PROGETUALE NELLA ZONA LIMITROFA IN COMUNE DI PADOVA.
 OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE NEL TRATTO ANTISTANTE L'AREA OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE.
 3 - PARCHEGGIO DA REALIZZARE A CURA DEL PRIVATO SU AREA DI PROPRIETÀ DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.
 4 - OBBLIGO DI RAPPRESENTAZIONE DEL S.U.A. CON PLANIVOLUMETRICO E/O RENDERING.
 5 - Z.T.O. STRALCIATA D.G.R.V. N° 1341 DEL 07 MAGGIO 2004

1.4 LA LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE (Tav. U01 – U06)

L'area C2/6 investita dal Piano di Lottizzazione "Ai campi" è situata al margine Est del quartiere di Mandriola di Albignasego ed è costituita da un'area pianeggiante, a quota pressoché costante, delimitata a Sud e ad Ovest da Via S. Bellino.

Il contesto urbano circostante è caratterizzato soprattutto ad Ovest (oltre Via San Bellino) da diffusi episodi di edilizia residenziale di piccole-medie dimensioni - alcuni inseriti in piani di lottizzazione di recente realizzazione - mentre ad Est permane ampia area agricola coltivata prevalentemente a seminativo.

La zona in esame presenta accessibilità che può definirsi buona in tutte le direzioni e distinguersi, secondo due differenti livelli:

- il primo è rappresentato dal collegamento attraverso Via San Bellino con la Strada Statale 16 Adriatica, la quale garantisce un rapido collegamento con il centro di Padova e Monselice;
- il secondo è costituito dalla viabilità comunale, verso Est, la quale garantisce agile collegamento col centro abitato di Albignasego e della Guizza e con la viabilità provinciale ed autostradale.

In conclusione la localizzazione dell'area interessata dal progetto di PdL può definirsi "ideale" ai fini dell'insediamento residenziale previsto dal P.R.G. sia rispetto all'ambito locale di quartiere che a quello più vasto verso il capoluogo e la città di Padova.

1.5 AMBITO DI INTERVENTO (Tav. U01 – U06 – U09)

Il progetto preliminare del Piano di Lottizzazione dell'area C2/6 investe l'intera area residenziale di espansione a ciò destinata dal vigente PRG, che si colloca a Mandriola costeggiata lungo i lati Ovest e Sud da Via San Bellino.

Interessa una superficie territoriale che il PRG al Repertorio Normativo indica di mq 13.850, e che può essere fisicamente così delimitata:

- a Nord: da strada privata di accesso a fabbricati esistenti – area residenziale (individuata dal PRG come ZTO C1) di completamento;
- ad Ovest e a Sud: da Via San Bellino;
- ad Est: da recinzioni di separazione con lotti edificati ed agricoli - area residenziale (individuata dal PRG come ZTO C1) di completamento e sottozona E3.

In seguito all'analisi dei dati del rilievo topografico dell'area e della Carta Tecnica Regionale, la superficie dell'area interna al perimetro dell'ambito risulta essere leggermente superiore a quella riportata dal Repertorio Normativo del PRG di mq 9,86 e quindi essere pari a mq 13.859,86.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI METRICI DELLE AREE INTERESSATE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E DEL VALORE DEGLI IMMOBILI SULLA BASE DELL'IMPONIBILE CATASTALE. (N.C.T. Comune di Albignasego Foglio 3).

| DITTE | MAPPALI CATASTALI | SUPERFICIE REALE | | IMPONIBILE CATASTALE = REDDITO DOMINICALE | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|------------------------------------|
| | | Superfici parziali [mq] | Superfici totali [mq] | Imponibile catastale parziale (ricavato dal prodotto della superficie considerata e del reddito dominicale unitario) [€] | Imponibile catastale totale [€] |
| STRALCIO 1 | | | | | |
| BUSSOLIN ROSETTA - GARON PAOLA - GARON STEFANO sottoscrittore | 1593(p) 96 (p) 51 (p) | 489,51 6.821,15 2.683,17 | 9.993,83 | 489,51 x 0,00878 = 4,29 6.821,15 x 0,00878 = 59,89 2.683,17 x 0,00878 = 23,56 | 87,74 |
| TOTALE STRALCIO1 | | | 9.993,83 | | 87,74 |
| STRALCIO 2 | | | | | |
| BROCADELLO DARIO - LA MARCA GABRIELLA non sottoscrittori | 1198(p) | 3.866,03 | 3.866,03 | 3.866,03 x 0,00878 = 33,94 | 33,94 |
| TOTALE STRALCIO2 | | | 3.866,03 | | 33,94 |
| TOTALE PDL | | | 13.859,86 | | 121,68 |

* L'imponibile catastale assegnato alla ditta Bussolin-Garon è calcolato per difetto non potendo tener conto del contributo della particella 1593, di circa mq 471, in quanto allo stato delle cose a tale particella, frutto di recente frazionamento, l'Agenzia del Territorio, non ha ancora assegnato rendita.

La cartografia d'appoggio utilizzata per definire l'ambito catastale del Piano di Lottizzazione "Ai Campi" (Tav. U05 e Tav. U09) potrebbe indurre ad inserire anche i mappali 1620-1621 (del foglio 3 dell'N.C.T. del Comune di Albignasego) all'interno dell'ambito della Z.T.O. C2/6. In realtà questi due mappali sono stati originati da tipo di frazionamento, del luglio 2013, predisposto in conformità alle previsioni della cartografia di PRG quale trasposizione sulla cartografia catastale del lato Nord del perimetro della zona C2/6.

La mancata corrispondenza tra le due linee - perimetro dell'ambito / linea di frazionamento - nella sovrapposizione PRG / estratto di mappa catastale deriva da non perfetta rispondenza della cartografia catastale con lo stato dei luoghi rappresentato da rilievo topografico.

Dalla tabella che precede si può ricavare :

rispetto all'intero ambito di intervento zona C2/6:

a) la quota del valore degli immobili, sulla base dell'imponibile catastale, detenuta dai proprietari delle aree interessate dal primo stralcio risulta pari a :

| | | |
|-------------------------------------|--------|----------------------|
| imponibile catastale sottoscrittori | 87,74 | |
| ----- | = | ----- = 72,10% > 51% |
| totale imponibile catastale | 121,68 | |

b) la quota delle aree inserite nel Piano detenuta dai proprietari delle aree interessate dal primo stralcio, sottoscrittori del Piano, risulta pari a :

| | | |
|---------------------|-----------|---------------------|
| aree sottoscrittori | 9.993,83 | |
| ----- | = | ----- = 72,1% < 75% |
| totale aree | 13.859,86 | |

Per quanto riguarda quindi il valore (catastale) degli immobili compresi nell'ambito del PdL la ditta sottoscrittrice detiene più del 72% del totale, valore questo maggiore del minimo di Legge (L.R. 11/2004 art. 20.6) pari al 51%.

rispetto all'ambito dello Stralcio 1

a) la quota del valore degli immobili, sulla base dell'imponibile catastale, detenuta dai proprietari delle aree interessate dal primo stralcio sottoscrittori del Piano, risulta pari a:

| | | |
|-------------------------------------|-------|--------------|
| imponibile catastale sottoscrittori | 87,74 | |
| ----- | = | ----- = 100% |
| totale imponibile catastale | 87,74 | |

b) la quota delle aree inserite nel Piano detenuta dai proprietari delle aree interessate dal primo stralcio sottoscrittori del Piano che risulta pari a:

| | | |
|---------------------|----------|--------------|
| aree sottoscrittori | 9.993,83 | |
| ----- | = | ----- = 100% |
| totale aree | 9.993,83 | |

Il signor Garon Stefano e le signore Bussolin Rosetta e Garon Paola detengono quindi del 51% del valore degli immobili del Piano e il 100% del valore degli immobili dello Stralcio 1 e risultano essere proprietari del 100% delle aree ricadenti all'interno dello Stralcio 1 e meno del 75% di quelle interne all'ambito del Piano di Lottizzazione.

2. ELEMENTI DI PROGETTO

2.1 IL PROGETTO – CRITERI DI PROGETTAZIONE E DIMENSIONAMENTO (Tav. U09 – U11 – U13)

Nell'elaborazione del progetto sono stati considerati in modo molto attento i caratteri morfologici dell'insediamento urbano circostante (caratterizzato da quartieri residenziali suddivisi in piccoli appezzamenti con edifici di dimensioni contenute, mono e bifamiliari ed a schiera) e le emergenze ambientali più importanti come le aree agricole.

Il volume di progetto e per conseguenza i valori corrispondenti quanto ad abitanti insediandi e superfici minime di standards di aree pubbliche è stato ripartito tra i due stralci in base alle quote percentuali di proprietà di superficie territoriale compresa all'interno dell'ambito di ZTO C2/6 detenute dalle due Ditte Garon/Brocadello.

Secondo la tabella sintetica riportata nell'elaborato grafico U06 " Cartografia di progetto- Carta Tecnica Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento dei fabbricati, delle tipologie, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e verdi." le due Ditte detengono rispettivamente:

- a) Ditta Garon – Bussolin: mq 9.993,83 pari al 72,1% del totale;
- b) Ditta Brocadello – La Marca: mq 3.866,03 pari al 27,9 % del totale.

Il piano è stato dimensionato secondo le prescrizioni delle N.T.A del P.R.G. ed i valori minimi e massimi dei parametri urbanistici riportati dal Repertorio Normativo.

Stralcio 1

L'area dello Stralcio 1, di proprietà della ditta Garon – Bussolin, occupa la maggior parte delle superficie dell'ambito del piano e ne interessa la porzione Ovest, prospiciente Via San Bellino, e la porzione Nord.

L'accesso all'area in esame avviene attraverso un ingresso carrabile posto in maniera ortogonale rispetto a via San Bellino, ad un unico senso di marcia, che permette l'immissione nel tratto di strada destinato alla manovra per i parcheggi destinati a standard e che successivamente sbocca nuovamente in via San Bellino sempre attraverso una strada a un unico senso di marcia.

Il tratto di pista ciclo-pedonale di progetto (che delimita la zona lungo tutta Via San Bellino) completa così l'intera infrastruttura e permette il collegamento fino al Centro Infanzia posto più a Sud e con le aree edificate ed edificande a Nord ed a Sud e con le due aree destinate a verde pubblico e a parco giochi.

L'area edificabile dello stralcio 1 è suddivisa in **Quattro Lotti Minimi di Intervento**: le N.T.A. del presente Piano di Lottizzazione (tav. U19_Norme tecniche di attuazione) specificano i valori minimi e massimi dei principali parametri urbanistici.

Stralcio 2

L'area dello Stralcio 2, di proprietà dei signori Brocadello Dario e La Marca Gabriella, occupa l'area Sud Est dell'ambito.

Il progetto del Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un tratto di strada pubblica con accesso da Sud da Via San Bellino. Sul lato ad Est del tratto di strada pubblica sono situate le aree destinate a standards pubblico.

L'area edificabile dello stralcio 2 è accorpata in **Un Lotto Minimo di Intervento** i cui parametri sono riportati nell'elaborato (U06_Cartografia di progetto_Carta Tecnica, Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento dei fabbricati, delle tipologie, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e

verdi) ma non vengono considerati vincolanti in quanto lo stralcio 2 dovrà essere oggetto di separata domanda di approvazione secondo il Piano Urbanistico Attuativo.

2.2. PROGETTO URBANISTICO (Tav. U06 – U09)

Aspetti tecnici normativi

La proposta del Piano di Lottizzazione propone e comporta:

- il rispetto dei valori minimi e massimi dei parametri qualificanti l'area, come prescritti da Repertorio Normativo;
- una localizzazione e distribuzione delle aree a standard di parcheggio e di verde pubblico, sostanzialmente conforme alle previsioni di Piano, anche se più funzionalmente distribuita verso i punti di domanda del servizio, ma sempre, nel pieno rispetto dei minimi di repertorio;
- la conformità alle norme urbanistiche previste dal vigente Piano Regolatore Generale;
- un nuovo assetto viario interno all'area edificabile che collega l'area destinata a parcheggio e i lotti con la viabilità esistente;
- Norme Tecniche di Attuazione integrative a quelle di PRG;

Aspetti tecnici ambientali

L'impostazione culturale del progetto del Piano di Lottizzazione "Mandriola – San Bellino – Stralcio1" intende trasferire progettualmente nella scelta dei criteri di organizzazione dell'insediamento degli edifici e delle aree a servizi i concetti sempre più attuali di:

- costruire sostenibile,
- architettura bioecologica;
- architettura bioclimatica

Le problematiche

Alla luce di questi criteri il progetto del Piano di Lottizzazione ha tentato di dare soluzioni articolate e qualificate e qualificanti ad alcune questioni generali cui occorreva dare risposte adeguate quali per esempio:

- a) congestione viaria in previsione dei nuovi insediamenti;
- b) scarsa "permeabilità" per i collegamenti sia carrabili sia pedonali nelle varie direzioni ;
- c) eccessivo frazionamento del tessuto edilizio, parcellizzato in tanti lotti "estranei" tra loro;
- d) assenza di luoghi e spazi per attività comuni, l'incontro, la sosta, il transito protetto dalle strade;
- e) mancanza di " identità " complessiva in relazione alle configurazioni architettoniche ed al rapporto con il contesto circostante.

Le proposte

Le proposte progettuali qualificanti si possono riassumere secondo queste cinque aree tematiche:

- Le relazioni.

Il Piano intende privilegiare il ruolo di tramite e collegamento, oltre che di luogo di incontro e di integrazione, dell'area e degli abitanti del nuovo insediamento con il contesto e con le comunità presenti, e delle comunità già presenti tra loro, attraverso un sistema di percorsi ed aree a ciò soprattutto finalizzato.

- Il principio insediativo.

La volontà è quella di costruire un sistema residenziale aperto, relazionale al luogo e articolato attorno a spazi di verde pubblico e privato, intesi come elementi unificanti, ricercando un'identità specifica che s'integri al

contesto circostante e risolva questa parte di territorio, margine tra periferia e campagna, assicurando il dialogo con la campagna ed il paesaggio naturale che fa da sfondo all'area all'intorno.

- L'edificato.

L'obiettivo è favorire le relazioni dirette tra alloggio e territorio e, parallelamente, progettare spazi che corrispondano alle nuove esigenze di socialità.

Gli spazi di transizione, che rappresentano la relazione fra lo spazio dell'alloggio e quello urbano, assumono un'importanza determinante per la qualità abitativa e la soddisfazione degli abitanti, costituendo dei potenziali luoghi di appropriazione.

L'orientamento prevalente degli edifici è stato scelto in funzione della migliore esposizione solare.

- Il sistema del verde.

Il sistema dello spazio verde interno al Piano di Lottizzazione è composto da varie tipologie di utilizzo, anche ricreative, con la presenza di spazi attrezzati a giochi per bambini. Le due zone destinate a verde sono site a Nord e a Sud del suddetto piano e sono collegate dalla pista ciclo-pedonale che costeggia il perimetro del piano. La pista ciclo-pedonale è delimitata verso la viabilità esistente da un filare di alberi e siepi che fungono da protezione.

- Il sistema della viabilità.

A parte alcune contenute aste di penetrazione a scala locale, la nuova viabilità di progetto propone un solo tratto di strada carrabile che corre parallelo alla strada attuale in direzione Nord destinata ad area di manovra per i parcheggi e per ingresso ai lotti.

Per il resto il traffico veicolare interno è praticamente inesistente: vi sono solamente gli accessi agli edifici ed ai posti auto coperti e scoperti privati e comuni.

Molto più diffusa e ramificata invece è la viabilità pedonale-ciclabile che attraversa e interseca tutta l'area, garantendo la massima fruibilità e accessibilità a pedoni e ciclisti residenti e non residenti.

2.3. IL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DEGLI EDIFICI (TAV. U08)

Il progetto di Piano di Lottizzazione propone anche un Progetto di Massima Planivolumetrico de:

- a) il tracciato e l'organizzazione interna dei percorsi di accesso ai fabbricati ed alle aree verdi e di sosta comuni, che verificano le norme;
- b) la suddivisione dell'area privata in lotti edificabili;
- c) il perimetro di massimo inviluppo planimetrico degli edifici;
- d) la sagoma indicativa della superficie coperta degli edifici, la loro tipologia e la dotazione delle rispettive aree di servizio, di parcheggio scoperto e gli accessi carrabili.

Il progetto planivolumetrico, proposto con un livello di specificazione sufficientemente elevato da potersi considerare "progetto di massima" delle costruzioni, si prefigge alcuni fondamentali obiettivi:

- garantire la funzionalità del sistema dei percorsi e la fruibilità delle aree e isole di parcheggio;
- indurre la progettazione esecutiva degli edifici al rispetto del principio di unitarietà del piano anche sotto i profili tipologico e formale;
- garantire un'ottimale esposizione e orientamento degli edifici prevalentemente lungo l'asse Est-Ovest;
- frammentare la volumetria e favorire l'aggregazione di edifici consentendo di conseguenza il recupero di spazi e di aree verdi comuni.
- elaborare tipologie edilizie attente al contesto, introducendo elementi innovativi attenti all'ambiente e con esso compatibili.
- garantire la ripartizione dell'intervento in zone pressoché autonome suddivise in unità minime di intervento, per agevolarne la realizzazione da parte di più operatori.

Anche per queste ragioni le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico raccomandano, ai fini del rilascio dei singoli atti autorizzativi, la produzione preventiva di un Progetto di Massima esteso almeno ad un Lotto Minimo di Intervento, il quale dovrà anche dettagliare la scelta dei materiali e dei cromatismi, nonché quella degli arredi e della sistemazione delle aree verdi.

L'edificazione potrà dunque avvenire per singoli Permessi, riguardanti parti o complessi di fabbricati e la stessa attuazione del Piano potrà avvenire per parti, comunque non inferiori a quelle individuate nei Lotti Minimi di Intervento; il tutto nell'ambito di un coordinamento temporale, intersoggettivo e tipologico – formale che il Piano attribuisce al progetto planivolumetrico di massima degli edifici.

2.4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO. (Tavola U07)

Ambito di intervento.

Il progetto del Piano di Lottizzazione dell'area C2/6 "Ai Campi" investe l'intera area residenziale di espansione, a ciò destinata dal vigente PRG, che si colloca a Mandriola e che via San Bellino costeggia ad Ovest e a Sud ed interessa una superficie complessivamente stimata in mq 13.850.

Per completare ed adeguare la sistemazione dei collegamenti con la viabilità ed i sottoservizi circostanti il progetto prevede che si intervenga anche fuori ambito a Nord in area privata sulla strada di collegamento agli edifici esistenti per la realizzazione del collegamento del percorso ciclo – pedonale, e a Sud, su Via San Bellino, in area comunale e in area privata, per la realizzazione di sistemi di moderazione del traffico sulla scorta di indicazioni ricevute dal settore LL.PP. del Comune di Albignasego.

L'area di intervento così definita, esterna all'ambito di PdL, ricade in proprietà pubblica per quanto riguarda l'incrocio di Via San Bellino, mentre parte del percorso ciclo – pedonale risulta in proprietà dei privati frontisti. Il progetto può essere quindi concretamente portato ad attuazione nei termini temporali di norma, senza necessità di procedere ad espropriazione di aree private, né ad occupazioni temporanee delle stesse.

Dimensionamento Stralcio1

Come detto, per quanto riguarda il dimensionamento del Piano, esso conferma integralmente i valori dei parametri urbanistici da Repertorio Normativo per quanto concerne:

- a) volume massimo edificabile, mc 5.992,
- b) tipologia ed altezza massima dei fabbricati;

verifica inoltre il rispetto dei valori minimi di norma per quanto riguarda la dotazione di aree a standard di verde e parcheggio pubblico, come dimostrato nell'elaborato U27-Scheda sintetica degli Standard - in cui sono riassunti i dati metrici delle aree interessate dal Piano Urbanistico sia globalmente che per singolo Stralcio.

2.5 LE INFRASTRUTTURE (TAV. U13-U14-U15)

Come già accennato, fin dall'impostazione, i criteri che hanno presieduto allo sviluppo del progetto di variante urbanistica hanno privilegiato la valorizzazione ed accentuazione degli aspetti della vivibilità, sicurezza e qualità ambientale dell'insediamento.

Per quanto riguarda la viabilità, richiamato il concetto informatore delle previsioni del PRG, confermato dal progetto di PdL, che intervengono esclusivamente in scala locale di quartiere, oltre a dotare l'area di un sistema di percorsi ciclabili e pedonali che circonda tutto l'insediamento servendolo sui fronti principali, il traffico veicolare è stato confinato al perimetro della zona abitata.

Extra ambito, in corrispondenza dell'incrocio di Via San Bellino, è previsto un intervento di "moderazione del traffico", quale passaggio pedonale rialzato, che può contribuire ad innalzare i livelli di sicurezza ed abbassare quelli di inquinamento acustico ed atmosferico.

Le reti tecnologiche, compresa anche la linea trasmissione dati, sono concepite nelle loro dimensioni e percorsi in modo da servire anche future espansioni nelle aree contigue circostanti e ad integrare e potenziare, per quanto possibile, i sottoservizi esistenti.

3. LE MODALITA' DI ATTUAZIONE E TERMINI DI VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

Le modalità di attuazione, i termini di validità e l'efficacia del Piano Urbanistico Attuativo sono regolamentate dall'art.20 della Legge Regionale n° 11/2004, "Norme per il governo del territorio".

4. GLI ELABORATI DEL PROGETTO

Il progetto di Piano di Lottizzazione "Mandriola – Via San Bellino" in Mandriola di Albignasego è contenuto e descritto dai seguenti elaborati, che riportano gli elementi di analisi territoriale e di progettazione urbanistica prescritti dall'art. 19 della Legge Regionale 11/2004:

| | | |
|----------|--|-------------|
| TAV U01 | Cartografia di analisi: Estratti cartografici: CTR, NCT e PRG; | scale varie |
| TAV U02 | Cartografia di analisi: Estratto autentico di mappa | scale 1:200 |
| TAV U03 | Cartografia di progetto: Rilievo topografico con indicazione del piano quotato, delle costruzioni, dei manufatti, della rete viaria suddivisa in percorsi carrabili, delle essenze vegetali e della toponomastica, della linea acquedotto, acque bianche e nere, energia elettrica, telefonia ed illuminazione pubblica | scala 1:500 |
| TAV U03A | Cartografia di progetto: Rilievo topografico con calcolo della superficie reale dell'ambito | scala 1:500 |
| TAV U04 | Cartografia di progetto: Documentazione fotografica | |
| TAV U05 | Cartografia di progetto: Planimetria catastale con indicazione del mosaico delle proprietà | scala 1:500 |
| TAV U06 | Cartografia di progetto- Carta Tecnica Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento dei fabbricati, delle tipologie, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e verdi. | scala 1:500 |
| TAV U07 | Cartografia di progetto:carta tecnica: STRALCIO 1 Dimostrazione delle superfici a standard di verde pubblico e di parcheggio | scala 1:500 |
| TAV.U08 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1- Progetto planivolumetrico: Planimetria generale con indicazione dei LMI con i parametri edificatori, dei fabbricati con le tipologie, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e verdi. | scala 1:500 |
| TAV.U09 | Cartografia di progetto:STRALCIO 1 Planimetria catastale e generale con indicazione della zonizzazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione distinte per proprietà e delle aree da cedere e/o da asservire all'uso pubblico | scala 1:500 |
| TAV.U10 | Cartografia di progetto:STRALCIO 1 | |

| | | |
|---------|--|-------------|
| | Sezioni e profili regolatori | scala 1:500 |
| TAV.U11 | Cartografia di progetto:STRALCIO 1 Planimetria generale dell'area verde con indicazione degli arredi e delle attrezzature da gioco per bambini. e delle essenze arboree ed arbustive | scala 1:250 |
| TAV.U12 | Cartografia di progetto:STRALCIO 1 Sezioni stradali tipo Particolari esecutivi di pavimentazioni, condotte, e vasca di raccolta acque bianche, recinzioni prospettanti il suolo pubblico e corpi illuminanti | scala varie |
| TAV.U13 | Cartografia di progetto:STRALCIO1 Reti tecnologiche-Linee acque nere e bianche | scala 1:300 |
| TAV.U14 | Cartografia di progetto:STRALCIO1 Reti tecnologiche- energia elettrica , illuminazione pubblica, telefonia e trasmissione dati | scala 1:300 |
| TAV.U15 | Cartografia di progetto:STRALCIO 1 Reti tecnologiche-Linee acquedotto e gasdotto | scala 1:500 |
| TAV.U16 | Cartografia di progetto:STRALCIO 1 Segnaletica orizzontale e verticale e verifica accessibilità per disabili. | scala 1:500 |
| TAV.U17 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Viste assonometriche | scale varie |
| TAV.U18 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Relazione tecnica illustrativa | |
| TAV.U19 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Norme tecniche di attuazione | |
| TAV.U20 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Prontuario di mitigazione ambientale | |
| TAV.U21 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Schema di convenzione | |
| TAV.U22 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Preventivo sommario di spesa | |
| TAV.U23 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Relazione finanziaria | |
| TAV.U24 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Verifica della compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica | |
| TAV.U25 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Documentazione previsionale di clima e impatto acustico | |
| TAV.U26 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Disciplinare tecnico | |
| TAV.U27 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Scheda sintetica standard | |
| TAV.U28 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Relazione sulla situazione idraulica del sito e calcolo del volume di invaso di progetto | |
| TAV.U29 | Cartografia di progetto: STRALCIO 1 Valutazione ambientale strategica ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della Direttiva 2001/42/CE | |

Albignasego, 17 dicembre 2013