

α

febbraio 2019

Tavola sostitutiva della Tav.15 data PEC 09.12.18

APICE

DATA

DESCRIZIONE MODIFICHE



STUDIO TECNICO ASSOCIATO DEI GEOMETRI
BALLARIN GIANNI, MASO ALBERTO e VICENTINI MORENO



STUDIO TECNICO
Ing. Zerbinato Umberto

Via Scaligera 35 - Montagnana (PD)

COMUNE DI VO'

**PROGETTO DI: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE "ZONA C2/6 "
DENOMINATA: "PARCO CITTA' 2"**

**COMMITTENTE: DAL MAR S.R.L.
COMUNE DI VO'**

TAV. n. **15 bis**

**DESCRIZIONE TAVOLA:
RELAZIONE**

SCALA:

I Progettisti :

DATA: **04/03/2019**

DISEGN.

FILE:

BALLARIN geom. GIANNI

ZERBINATO Ing. Umberto

Il committente

Ai sensi di Legge, si vieta la riproduzione e la divulgazione di questo disegno, di proprietà degli studi tecnici:
LINEA 2 STUDIO TECNICO ASSOCIATO DEI GEOMETRI BALLARIN GIANNI, MASO ALBERTO e VICENTINI MORENO
Via Europa, n.7/1 - 36025 NOVENTA VICENTINA (VI) - Tel. e fax: 0444/760413 - e-mail: studio@linea2.net
STUDIO TECNICO Ing. Zerbinato Umberto, Via Scaligera 35 - 35044 Montagnana (PD) - Tel 0429/82245

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI **PADOVA**

COMUNE DI **VO'**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA
Denominato
"Parco Città 2"

RELAZIONE

| |
|---------|
| INDICE: |
|---------|

| | |
|---|--------|
| 1. PREMESSA | Pag. 3 |
| 2. MOTIVAZIONE DEL PIANO E SCELTA DELLE AREE | Pag. 4 |
| 3. CRITERI DI PROGETTAZIONE | Pag. 5 |
| 4. ELABORATI DI PIANO | Pag. 6 |
| 5. CONFORMITA' DEL PDL AGLI STRUMENTI URBANISTICI | Pag. 7 |
| 6. DIMENSIONAMENTO PDL | Pag. 8 |
| 7. CONCLUSIONI | Pag. 9 |

1. PREMESSA

Il Comune di Vò, nella sua programmazione urbanistica, ha individuato in una variante al P.R.G. un'area a completamento del centro abitato, ad uso residenziale di espansione denominata C2/6, con accesso attraverso strade esistenti comunali.

Tale area edificabile s'inserisce nel più generale programma di sviluppo previsto dal P.R.G..

La proprietà intende procedere all'attuazione della previsione di P.R.G..

Il Piano in oggetto interessa nella sua totalità un'area che il vigente P.R.G. sottopone a strumento urbanistico attuativo.

Il Piano è presentato ai sensi dell'art.12 e 52 della L.R.V. 61/85, all'art. 19 e 20 della L.R.V. 11/04 e successive integrazioni.

2. MOTIVAZIONE DEL PIANO E SCELTA DELLE AREE

Il P.R.G. del Comune di Vò individua l'area posta nel centro del capoluogo, contigua all'area residenziale esistente.

Tale zona interessa la proprietà che presenta il presente Piano e che lo sottoscrive.

Il progetto in allegato riguarda le aree di espansione residenziale previste nel P.R.G. ed individuate con le sigle C2/6.

L'area di intervento del Piano è pari a 21.429,50 mq di sup. reale (19112 mq ambito C2/6 + 252,50 strade fuori ambito + 136 mq parcheggio fuori ambito + 1929 verde fuori ambito).

Gli interventi di urbanizzazione del Piano riguardano esclusivamente le zone destinate per gli insediamenti residenziali, aree a standard e viabilità.

La morfologia di tali aree si presenta omogenea, e completamente libera da costruzioni. Risulta contigua ad altra zona residenziale, è ben ubicata rispetto al centro del capoluogo comunale.

Tale area risulta pertanto rispondere ai seguenti fattori:

- Idoneità urbanistica prevista dal P.R.G.;
- Buon grado di urbanizzazione primaria già esistente;
- Miglioramento delle opere di urbanizzazione e dei servizi, anche a favore delle aree già edificate.

Il Piano denominato "Parco Città 2" è presentato da aventi titolo, rappresentanti il 100% del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale.

3. CRITERI DI PROGETTAZIONE

Considerato che il PDL comprende aree residenziali individuate come aree di intervento omogeneo, il progetto è stato studiato in modo da garantire il coordinamento tra le previsioni urbanistiche già definite dal P.R.G. e l'esistente.

Sono state tenute presenti le indicazioni raccolte relative all'esigenza di realizzare un piano a favore di una pluralità di soggetti, puntando su lotti dalle dimensioni tali da favorire un'utilizzazione più diffusa.

Trattandosi di area residenziale, nell'organizzazione della stessa si è valutato prioritariamente l'aspetto funzionale delle opere di urbanizzazione, tenendo però ben presenti le situazioni di fatto esistenti.

L'IMPIANTO URBANISTICO

Il progetto riguarda:

- a. il sistema di circolazione, distinguendo, per quanto possibile, i percorsi pedonali e veicolari, ed uniformando le caratteristiche tecniche delle sedi stradali e dei relativi impianti;
- b. l'aggiunta di parcheggi e delle aree a verde, le quali vengono disposte in modo da favorire l'integrazione funzionale del verde pubblico previsto con le aree esterne;
- c. la tipologia degli edifici e l'utilizzazione delle aree scoperte di pertinenza –accessi veicolari, parcheggi privati, verde privato– quest'ultimo da sistemare contenendo al minimo gli elementi di separazione con gli spazi a verde pubblico che, in tal modo, risulteranno complementari degli spazi privati.

Il piano è stato organizzato tenendo ben presente l'organizzazione dei percorsi carrai e pedonali.

GLI EDIFICI

Prevalentemente le tipologie edilizie adottate rispondono all'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative di edifici unifamiliari/bifamiliari, linea-corte, schiera.

Rispetto a quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del PDL, le tipologie indicate potranno essere modificate, senza comportare varianti, allo scopo di adeguarle ad oggettive necessità degli utilizzatori.

Le caratteristiche del PDL sono evidenziate negli elaborati allegati alla presente.

La normativa particolare di attuazione è stata definita in modo da suggerire un'attenta cura nella realizzazione del piano, e per favorire una migliore integrazione nel contesto. La definizione degli elementi guida, permette di uniformare gli interventi realizzati da più soggetti privati.

| |
|------------------------------|
| 4. ELABORATI DI PIANO |
|------------------------------|

Il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati tecnici:

| | | |
|---------|--|------------------|
| 1. bis | Planimetrie | Scala 1:2000/500 |
| 2. | Morfologia dello Stato di fatto | Scala 1:500 |
| 3. | Organizzazione Urbanistica – Parametri Urbanistici | Scala 1:500 |
| 3a. | Sistemazione area a verde | Scala 1:250 |
| 4. | Documentazione fotografica | |
| 5. | Planivolumetrico e sezione stradale tipo | Scala 1:500/50 |
| 6. | Morfologia delle aree pubbliche | Scala 1:500 |
| 7. | Individuazione aree da cedere al Comune | Scala 1:500 |
| 8. | Schema rete fognatura acque bianche-nere e profili | Scala 1:500 |
| 9. bis | Schema rete illuminazione pubblica e fibra ottica | Scala 1:500 |
| 10. | Schema rete gas_metano | Scala 1:500 |
| 11. | Schema rete acquedotto | Scala 1:500 |
| 12. | Schema rete energia elettrica | Scala 1:500 |
| 13. | Schema rete telefonica | Scala 1:500 |
| 14. | Norme particolari di attuazione | |
| 15. bis | Relazione | |
| 16. bis | Computo metrico estimativo | |
| 17. ter | Bozza di Convenzione | |

5. CONFORMITA' DEL PDL AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione rispetta la normativa della zona C2/6 residenziale di espansione nel vigente P.R.G.

E' stata studiata una corretta integrazione di tali aree con il Piano di Lottizzazione adiacente denominato "Parco città".

Il Piano confina a Nord con la strada pubblica Via Risorgimento e bacino di laminazione esistente, a Est con Via Roberto Marin e zone residenziali, a Sud con zona Industriale, a Ovest con zona "F", verde pubblico e bacino di laminazione.

La normativa per la zona C2/6 è quella individuata nelle Norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., e dalle Norme particolari di Attuazione in allegato.

| |
|--------------------------------------|
| 6. DIMENSIONAMENTO DEL P.D.L. |
|--------------------------------------|

| | | |
|---|----|-----------|
| - Superficie aree ricomprese nell'ambito | Mq | 19.112,00 |
| - Superficie strade e marciapiede : di nuovo realizzo | Mq | 1.519,24 |
| esistenti | Mq | 3.271,76 |
| di nuovo realizzo fuori ambito | Mq | 252,50 |
| - Superficie a parcheggio : di nuovo realizzo | Mq | / |
| esistenti | Mq | 937,00 |
| di nuovo realizzo fuori ambito | Mq | 136,00 |
| - Superficie a verde : di nuovo realizzo fuori ambito | Mq | 1.929,00 |
| esistenti | Mq | 363,00 |
| - Superficie lotti | Mq | 13.021,00 |

DESCRIZIONE

Il P.D.L. in progetto è così individuato (ditta intestataria e richiedente, dati catastali):

- La società **DAL MAR SRL**, con sede in Noventa Vicentina (VI) – via Roma n. 92, codice fiscale e partita Iva numero 02617490244, iscritta nel Registro Imprese di Vicenza REA VI-260778, legale rappresentante Signor Martinello Eugenio, nato a Lozzo Atestino, (Pd) il 13.03.39, residente in Vò (Pd) in via Risorgimento n.244,

Per i Mapp. porzione 877-902-903-904-905-909-910-911-912

- II **COMUNE DI VO'**, con sede in Vò (PD), Piazza Liberazione n°1, CF. 82001170289

Per i Mapp. porzione 839-porzione 856-859-porzione 898

La ditta richiedente il P.P. in progetto rappresenta il 100% del valore degli immobili, sulla base dell'imponibile catastale.

IL PROGETTO

Il P.D.L. è caratterizzato dagli elementi risultanti negli elaborati di progetto.

Si fa presente che:

- a. Il Piano soddisfa gli standard urbanistici in quanto sono totalmente soddisfatti a seguito del precedente P.D.L. denominato "PARCO CITTA'" i quali sono stati calcolati in base al disposto dell'art.25 e 26 della L.R. 61, e al P.R.G. vigente al momento dell'attuazione del P.R.G.
- b. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

7. CONCLUSIONI

Come evidenziato, il P.D.L., pur nella particolarità dell'intervento, attua le previsioni di P.R.G.; cerca di organizzare con coerenza e omogeneità di sistema una parte a margine del centro abitato. Il progetto individua elementi formali di valorizzazione.

Pur riguardando un'area a destinazione prevalentemente residenziale, si vuole dare identità formale e rappresentativa al luogo, oltre che con l'applicazione di norme generali di riferimento, utilizzando sia gli elementi di progetto (impostazione del Piano, verde, parcheggi, percorsi interni, collegamento dei percorsi pedonali, ecc.), sia con una particolare attenzione ai materiali impiegati che definiscono le singole funzioni. Il piano tiene conto delle normative vigenti, del Codice della Strada e in particolare della mobilità delle persone con impedite o limitate capacità motorie.

Prevede la soluzione degli incroci con le strade esistenti che sarà comunque sottoposto all'approvazione esecutiva.

L'intervento proposto diventa elemento di riferimento anche per gli altri operatori, e costruisce traccia per una corretta e qualificata gestione dello sviluppo urbano.

Noventa Vic.na, 04/03/2019