



COMUNE DI  
ALBIGNASEGO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
Z.T.O. C2-49  
"LION SUD"  
STRALCIO I

INDIRIZZO

VIA P.MASCAGNI  
VICOLO S.LORENZO  
VIA S.GIUSTINA

COMMITTENTE

BELLAVERE STEFANO .....

BERION MARIA GRAZIA .....

CESARO GINO .....

GALLINARO ANTONIO .....

SATTIN LUCIANO .....

SERIE

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO

CARTOGRAFIA DI PROGETTO:  
RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA  
AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2017

TAVOLA

U18

SCALA

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

GRUPPO DI LAVORO  
INGEGNERE GIUSEPPE GHIRLANDA  
ARCHITETTO GIADA BARISON

ELABORATO	U15	03	020
SOSTITUISCE	U15	03	000
DISEGNATORE	G.B.		
DATA	10	02	17

# **INDICE**

PREMESSE (Tav. U01 – U02 - U03 – U04 - U05)	2
1. ELEMENTI DI ANALISI	2
1.1 LA LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE (Tav. U01 – U06a)	2
1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI	3
1.3 L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ( Tavole U01 - U06a – U08a)	3
1.4 ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	5
1.5 ACCORDO PUBBLICO PRIVATO art.6 LR 11/2004 (tavola U05)	8
1.6 AMBITO DI INTERVENTO (TAV. U01 - U03 – U04 - U06B – U08A) E RIPERIMETRAZIONE	8
2. ELEMENTI DI PROGETTO	12
2.1 IL PROGETTO – CRITERI DI PROGETTAZIONE E DIMENSIONAMENTO (Tav. U08a – U09 – U11)	12
2.2 IL PROGETTO – LO STRALCIO FUNZIONALE 1 CRITERI DI PROGETTAZIONE E DIMENSIONAMENTO	13
2.3. PROGETTO URBANISTICO (Tav. U08a – U09)	14
2.4. IL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DEGLI EDIFICI (TAV. U09)	17
2.5. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO. (Tavola U08A)	18
2.6 LE INFRASTRUTTURE (TAV. U14-U15-U16)	24
3. LE MODALITA' DI ATTUAZIONE E TERMINI DI VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	25
4. GLI ELABORATI DEL PROGETTO	25

## **PREMESSE**

### **(Tav. U01 – U02 - U03 – U04 - U05)**

Il Comune di Albignasego è dotato di Piano Regolatore Generale – Variante Generale - vigente da giugno 2004, che, alla tavola di zonizzazione 13.3 H – “ Zona significativa Lion”, individua un’area di oltre mq 31.000 che denomina “area C2/49 residenziale di espansione”.

L’area, a forma circa di “ELLE specchiato”, è compresa tra Via P. Mascagni a Est, Via San Andrea e Vicolo San Lorenzo a Nord e Via Santa Giustina ad Ovest : ha attualmente un utilizzo di tipo prevalentemente agricolo e la viabilità esistente la collega al centro della frazione di Lion da cui dista non più di qualche centinaio di metri.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 19/02/2013, approvato definitivamente dalla Provincia di Padova nel gennaio 2015 alla Carta della Trasformabilità conferma le previsioni di PI.

Secondo le NTA del PI 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.

Con atto notaio Speranza di Albignasego, del 19 maggio 2016 i proprietari hanno stipulato ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ex articolo 6 LR 11/2004 nell’ambito della Variante n° 2 al Piano degli Interventi con cui sono stati definiti contenuti e condizioni tecnico economiche per l’attuazione urbanistica dello stralcio funzionale della porzione della ZTO C2/49 di proprietà dei richiedenti.

Questo studio di ingegneria è stato incaricato dai proprietari del 100% del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree dell’intero ambito dello Stralcio Funzionale 1 di redigere il piano urbanistico attuativo allegato.

## **1. ELEMENTI DI ANALISI**

### **1. 1 LA LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE (Tav. U01 – U06a).**

L’area C2/49 investita dal Piano di Lottizzazione “LION SUD” - Stralcio 1 - è situata al margine Sud Est del quartiere di Lion di Albignasego ed è costituita da un’ampia area pianeggiante, a quota pressoché costante, posta tra la strada comunale di Vicolo San Lorenzo, ad Ovest e Via Mascagni ad Est. E’ comodamente collegata al centro ed ai servizi di Albignasego attraverso Via San Andrea. L’area è identificata catastalmente all’NCT del Foglio 17 del comune di Albignasego dalle particelle:

- 212(p)+385(p) 504(p) di proprietà di Cesaro Gino
  - 735 di proprietà di Gallinaro Antonio
  - 732 e 734 di proprietà di Sattin Luciano.
  - 981(p) di proprietà di Berion Maria Grazia e Bellavere Stefano
- per la porzione che costituirà lo Stralcio 1;
- 
- 100+340+737+739 di proprietà di Bertolin Fiorenzo
- per la porzione che costituirà lo Stralcio 2;
- 
- 608 di proprietà di Galileo Costruzione Edili
- per la porzione che costituirà lo Stralcio 3.

L'area è pressoché circondata da diffusi episodi di edilizia residenziale di dimensioni contenute, spesso inseriti in piani di lottizzazione di recente realizzazione, inframmezzati ad ampi slarghi di area ancora agricola coltivata prevalentemente a seminativo. E' comunque già dotata di tutti i principali impianti e servizi di quartiere.

E' comodamente accessibile dalla viabilità comunale ed è collegata velocemente con il centro di Albignasego sia lungo Via Mascagni che lungo Vicolo san Lorenzo ed anche attraverso, ora, il nuovo tratto di strada, Via santa Giustina che corre a Sud del PEEP .

In conclusione la localizzazione dell'area interessata dal progetto di PdL può definirsi "ideale" ai fini dell'insediamento residenziale previsto dal P.I. sia rispetto all'ambito locale di quartiere che a quello più vasto in rapporto al capoluogo ed alla città di Padova.

## 1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

La Legge Regionale 11/2004 "Norme per il Governo del Territorio" regola gli articoli 19 e 20 contenuti, procedimento di formazione, efficacia e 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."

## 1.3 L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ( Tavole U01 - U06a – U08a)

Come è stato esposto in premessa l'area oggetto di intervento è individuata dal Piano degli Interventi – Variante Generale giugno 2004 - come "**C2/49 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 C2-49 di espansione è costituita da area di esclusiva proprietà privata lo strumento attuativo ideale del P.I. appare essere il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata come regolamentato dall'art. 19 della citata L.R. 11/2004.

Nella cartografia di progetto, Tavola 13.3 H "Zona Significativa Lion" il PI prevede la dislocazione delle aree a standard di verde sul fianco Sud Est dell'ambito di intervento, mentre le aree a parcheggio pubblico, in misura inferiore di circa il 50% di quanto stabilito dal Repertorio Normativo, sono prevalentemente dislocate in fregio alla viabilità esistente e di progetto di Via San Andrea e di Vicolo San Lorenzo. La viabilità principale della C2/49 è rappresentata dal prolungamento verso Sud di Vicolo San Lorenzo che interseca la strada di circonvallazione del quartiere che si collega più ad Est con Via Pietro Mascagni. In prossimità dell'incrocio di Vicolo San Lorenzo con la circonvallazione si staccano due bracci: l'uno, ad Ovest, verso il costruendo quartiere PEEP e l'altro, verso Est, che risale in direzione Nord verso Via San Andrea.

Quindi le previsioni urbanistiche planivolumetriche del Piano degli Interventi oltre ad individuare una soluzione, consigliata, per la distribuzione degli standards di parcheggio e di verde pubblico, e quindi anche per le aree edificabili, propongono pure la relativa organizzazione della viabilità di piano. Con esclusione del tracciato della strada di progetto che delimita l'ambito verso Sud e che costituisce parte integrante della circonvallazione del quartiere di Lion, la rimanente viabilità prevista dal PI, tenuto conto dei rapporti colle aree contermini, mira sostanzialmente a costruire una rete di collegamenti interni tra i nuovi insediamenti e la viabilità perimetrale esistente.

Anche la strada di piano interna, parallela a Vicolo San Lorenzo, che intende collegare i nuovi insediamenti con lo stesso Vicolo, più a Nord, conferma il carattere di strada interna locale, di lottizzazione.

Il citato art. 9 delle NTA, al punto 9.2, oltre a richiamare il fatto che lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere le modificazioni 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 PI, senza peraltro alterarne l'impostazione strutturale.

## 1.4 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

ADEGUAMENTO DELLE VARIANTI AL P.R.G. APPROVATO CON DELIBERA DI G.R.V. N° 1341 DEL 07 MAGGIO 2004 AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 61/85

ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE									RIF. TAV. 13.3.1 ÷ 13.3.9							
ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI INTERVENTO	INDICE	VOLUME DI PROGETTO	H. MAX	TIPOLOGIA EDILIZIA	PARTICOLARI DESTINAZIONI	CARATTERI DI INTERVENTO	ISTRUZ.	ALC.	VERDE	PARCHI	NOTE	
TIPO	N°	MQ.	MQ.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ	MQ	MQ		
C2	28	4.150		S.U.A.	1,00	4.150	9,00	U-B-S-LC			1.950				(1)	
	29	1.570		S.U.A.	1,00	1.570	9,00	U-B-S-LC							(2)	
	30	9.050		S.U.A.	1,00	9.050	9,00	U-B-S-LC					1.600	350		
	31	32.550		S.U.A.	0,60	19.530	9,00	U-B-S-LC		P.P.C - S			2.600	950		
	32	11.800		S.U.A. VIGENTE		10.620		U-B-S-LC		-			2.238	315	(1)	
	33	9.885		P. DI L. APPROVATO	0,90	8.896		U-B-S-LC		-			1.750	450		
	34	6.200		P. DI L. APPROVATO	1,10	6.820	9,00	U-B-S-LC		-			903	194		
	35	10.150		S.U.A.	1,10	11.165	9,00	U-B-S-LC		-			2.100	600		
	36	25.900		P.E.E.P.		25.173		U-B-S-LC		S			9.100	850	(1)	
	37	41555		S.U.A.	0,60	24960	9,00	U-B-S-LC		P.P.C - S			7.400	2.600		
	38	38.500		S.U.A.	0,60	23.100	9,00	U-B-S-LC					890	3.250		
	39	30.350		S.U.A.	0,70	21.245	9,00	U-B-S-LC		S			2.600	4.050	(5)	
	40	58.900		S.U.A.	0,70	41.230	9,00	U-B-S-LC	MINIMO 30% C -M.S.	S			16.200	7.950	(4)	
	41	21.200		S.U.A.	0,70	14.840	9,00	U-B-S-LC		P.P.C - S			600	950		
	42	13.000		S.U.A.	0,60	7.800	9,00	U-B-S-LC		S			1.200	1.250		
	43	15.950		S.U.A.	0,60	9.570	9,00	U-B-S-LC					1.100	1.350		
	44	55.450		S.U.A.	0,90	49.905	9,00	U-B-S-LC	MINIMO 50% C-D-AS	P.P.C - S			9.900	14.100	(4)	
	45	27.350		P.E.E.P.		31.111		U-B-S-LC		P.P.C - S			4.550	1.250	(1)	
	46	13.960		S.U.A.	0,60	8.376	9,00	U-B-S-LC				4.400	700	1.500		
	47	40.350		S.U.A.	0,70	28.245	9,00	U-B-S-LC	MINIMO 20% C-D-AS	P.P.C - S			5.950	3.800	(4)	
	48	18.500		P.E.E.P.		19.761		U-B-S-LC		P.P.C - S			2.650	1.000	(1)	
	49	31.600		S.U.A.	0,60	18.960	9,00	U-B-S-LC		P.P.C - S			7.700	2.250		
	50	4.400		S.U.A.	0,70	3.080	9,00	U-B-S				600			300	
	51	8.800		S.U.A.	0,60	5.280	9,00	U-B-S							1.050	
	52	12.250		S.U.A.	0,60	7.350	9,00	U-B-S-LC		P.P.C - S			150	1.700		
	53	10.550		S.U.A.	1,10	11.605	9,00	U-B-S-LC					1.250	150		
	54	4.800		U.M.I.	0,60	2.880	9,00	U-B-S-LC								(3)

1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE

2 – ZONA PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

3 – LA REALIZZAZIONE DELLA ZONA C2/54 È SUBORDINATA ALLA COSTRUZIONE E AGIBILITÀ DEL NUOVO CAMPO SPORTIVO NELLA Z.T.O. C2/40

4 – OBBLIGO DI RAPPRESENTAZIONE DEL S.U.A. CON PLANIVOLUMETRICO E/O RENDERING.

5 – INCREMENTO VOLUMETRICO PARI A MC. 2.000 A RISTORO DEL SACRIFICIO PER IL TRASFERIMENTO DELLA STALLA, RICONOSCIUTO AL PROPRIETARIO DELLA STALLA E ANNESSI DA TRASFERIRE



## **1.5 ACCORDO PUBBLICO PRIVATO art.6 LR 11/2004 (tavola U05)**

Come si anticipava in premessa la proposta di Piano Urbanistico Attuativo che si avanza è stata redatta sulla scorta e nel rispetto dei contenuti tecnici dell'Accordo Pubblico Privato - Variante 2 al PI - sottoscritto dai proprietari le aree con il Comune di Albignasego con atto Notaio Speranza di Albignasego del 19 giugno 2016.

Come si ricava dalla tavola A05 - Cartografia di progetto - Planimetria generale - presentata a corredo ed esplicazione della manifestazione di interesse avanzata dai promotori l'8 settembre 2015 tra le principali clausole quelle i cui contenuti sono essenziali e prescrittivi riguardano :

- a) l'edificazione di un volume urbanistico di espansione non superiore a mc 8.011 e di completamento non superiore a mc 802;
- b) la dotazione di una superficie minima di aree destinate a parcheggio pubblico pari a mq 500,00;
- c) la dotazione di una superficie minima di aree destinate a verde pubblico primario pari a mq 2100.
- d) "il completamento della viabilità di scorrimento a sud di Lion e la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con Via Mascagni";

La proposta di Piano di Piano Urbanistico Attuativo dello Stralcio 1 Sud allegata rispetta nel dettaglio ognuna di queste condizioni minime tecnico dimensionali .

## **1.6 AMBITO DI INTERVENTO (Tav. U01 - U03 – U04 - U06b – U08a) E RIPERIMETRAZIONE**

Il progetto del Piano di Lottizzazione dell'area C2/49 "Lion Sud" investe l'intera area residenziale di espansione, a ciò destinata dal vigente PI, che si colloca a Lion, nell'area compresa tra il tracciato della nuova circonvallazione a Sud e Vicolo San Lorenzo e Via Mascagni (Tavole U06b – U08a).

Interessa una superficie complessivamente stimata in mq 33.041 circa, e si può dire sia fisicamente così delimitata:

- a Nord: da aree prevalentemente edificate individuate dal PI come ZTO B 162 e B164;
- ad Ovest: a Nord Ovest da area prevalentemente edificata individuata dal PI come ZTO B 164; a Sud Ovest da Via Santa Giustina e da area PEEP ;
- a Sud: da area in massima parte agricola ;
- ad Est: da area coperta da edifici di recente realizzazione (ZTO C1/75) e da tratto di Via Mascagni.

Si evidenzia che l'ambito di intervento non interessa l'area comunale ubicata a Nord del mappale 608.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI METRICI DELLE AREE DELL'INTERA ZTO C2/49 INTERESSATE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E DEL VALORE DEGLI IMMOBILI SULLA BASE DELL'IMPONIBILE CATASTALE.

(N.C.T. Comune di Albignasego Foglio 17).

DITTE	MAPPALI	SUPERFICIE DA RILIEVO (mq)	IMPONIBILE CATASTALE (€)
GALILEO COSTRUZIONI EDILI SRL	608	8.186	61,38
BERTOLIN FIORENZO	100+340+37+739	10.109	67,72
TOTALE DITTE NON SOTTOSCRITTICI		18.295	129,10
CESARO GINO	212(p)+385(p) 504(p)	3.705	24,94
GALLINARO ANTONIO	735	3.864	26,01
SATTIN LUCIANO	732 + 734	4.659	35,16
BELLAVERE STEFANO BERION MARIA GRAZIA	981(p)	1.127	7,08
(B) TOTALE DITTE SOTTOSCRITTRICI		13.355	93,18
TOTALE (A+B)		31.650	222,28

Dalla tabella che precede si può ricavare:

a) la quota del valore catastale degli immobili, sulla base dell'imponibile catastale, detenuta dai sottoscrittori del Piano, che risulta pari a:

$$\frac{\text{imponibile catastale sottoscrittori} \quad 93,18}{\text{totale imponibile catastale} \quad 222,28} = \frac{93,18}{222,28} = 41,92\% < 51\%$$

b) la quota delle aree inserite nel Piano detenuta dai sottoscrittori che risulta pari a:

$$\frac{\text{aree sottoscrittori}}{\text{totale aree}} = \frac{13.355}{31.650} = 42,19\% < 75\%$$

Per quanto riguarda quindi le aree e gli immobili compresi all'interno dell'intero ambito della ZTO C2/49 si ricava che i sottoscrittori detengono il 41,92% dell'imponibile catastale, inferiore quindi al 51% minimo di Legge (L.R. 11/2004 art. 20.6), con riguardo invece alle aree i sottoscrittori rappresentano il 42,19% rispetto al minimo del 75%.

Come rappresentato nel dettaglio alla Tavola U06b ragioni di opportunità legate alla concreta realizzazione e fattibilità delle previsioni urbanistiche hanno consigliato di proporre modifiche del perimetro dell'ambito di intervento secondo le seguenti caratteristiche e motivazioni:

a) il limite Sud dell'ambito che ingloba il nuovo tratto di strada di circonvallazione è stato corretto e spostato più a Sud con lo scopo di:

- adeguarsi al mutato tracciato della detta strada di circonvallazione così come è stata realizzata a servizio del quartiere PEEP;
- comprendere porzione del mappale 732 di proprietà di uno dei sottoscrittori, che altrimenti sarebbe risultata un reliquato.

b) alle estremità Nord, su Via San Andrea, ed Est, su Via Mascagni, il perimetro è stato ragionevolmente spostato in modo da coincidere col confine di proprietà.

Alla stessa tavola si verifica come la variazione di perimetro così ottenuta rientri nei valori massimi dei parametri consentiti dalla normativa vigente (art. 11 LR 61/85) e si conferma il valore minimo della superficie territoriale che misura mq 31.650,00 quanto ad area di espansione + mq 955 (680 mq+275 mq) quanto ad area di completamento.

In conseguenza della nuova perimetrazione vengono naturalmente a cambiare i valori dei parametri significativi che rappresentano il valore catastale degli immobili e della superficie delle aree, come più sotto riportato.

Si verifica in questa soluzione che i sottoscrittori mostrano di disporre di immobili per un valore catastale superiore al 51%, ma la quota percentuale di area di proprietà non supera il 75%

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI METRICI DELLE AREE DELL'INTERA ZTO C2/49 INTERESSATE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E DEL VALORE DEGLI IMMOBILI SULLA BASE DELL'IMPONIBILE CATASTALE **DOPO LA RIPERIMETRAZIONE.**

(N.C.T. Comune di Albignasego Foglio 17).

DITTE	MAPPALI	SUPERFICIE REALE (mq)	IMPONIBILE CATASTALE (€)
GALILEO COSTRUZIONI EDILI SRL	608	8.220	61,64
BERTOLIN FIORENZO	100+340+737+739	10.109	67,73
TOTALE DITTE NON SOTTOSCRITTICI		18.329	129,37

DITTE	MAPPALI	SUPERFICIE REALE (mq)	IMPONIBILE CATASTALE (€)
CESARO GINO	212(p)+385(p) 504(p)	3.714 + 680	25,01+581,00
GALLINARO ANTONIO	735	3.864	26,01
SATTIN LUCIANO	732 + 734	4.659+275	35,16+234,95
BELLAVERE STEFANO	981(p)	1.520	9,72
(B) TOTALE DITTE SOTTOSCRITTRICI		13.757 + 680 + 275	95,90+ 815,95

TOTALE (A+B)		32.086 + 680 + 275	225,27+815,95
--------------	--	--------------------	---------------

Dalla tabella che precede si può ricavare:

a) la quota del valore degli immobili, sulla base dell'imponibile catastale, detenuta dai sottoscrittori del Piano, che risulta pari a:

$$\frac{\text{imponibile catastale sottoscrittori} \quad 95,90 + 815,95}{\text{totale imponibile catastale} \quad 225,27+815,95} = \text{-----} = 87,57\% > 51\%$$

b) la quota delle aree inserite nel Piano detenuta dai sottoscrittori che risulta pari a:

$$\frac{\text{aree sottoscrittori}}{\text{totale aree}} = \frac{14.712}{33.041} = 44,52\% < 75\%$$

Per quanto riguarda quindi il valore degli immobili compresi nell'ambito del PdL, una volta ripеримetrato, i sottoscrittori detengono il 87,57%, ben più quindi del 51% minimo di Legge (L.R. 11/2004 art. 20.6), con riguardo invece alle aree i sottoscrittori ne detengono il 44,52% rispetto al minimo del 75% .

## 2. ELEMENTI DI PROGETTO

### 2.1 IL PROGETTO – CRITERI DI PROGETTAZIONE E DIMENSIONAMENTO

#### (Tav. U08a – U09 – U11)

Nella 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 aree agricole.

Ma l'aspetto più importante e qualificante della proposta di progetto riguarda l'impostazione viabilistica infrastrutturale che si è voluto assegnare all'area nei confronti sia dei nuovi insediamenti di progetto sia nei rapporti del piano con i quartieri esistenti e la viabilità comunale.

Come accennato in premessa, dall'esame delle previsioni urbanistiche planivolumetriche, il Piano degli Interventi nel consigliare una soluzione distributiva per gli standards di parcheggio e di verde pubblico, e quindi anche per le aree edificabili, a livello di viabilità di progetto oltre alla nuova strada di circonvallazione suggerisce una rete interna di percorsi stradali che presentano esclusiva valenza locale, di ricucitura di brani di quartiere ora non connessi, di collegamento interno tra i nuovi insediamenti e la viabilità perimetrale esistente, costituita da Vicolo San Lorenzo, ma priva di qualsiasi effetto o attesa a scala comunale.

La scala e la dimensione dell'intervento viene più opportunamente ristretta al perimetro ed all'ambito della zona di espansione.

Sulla scorta di queste considerazioni la proposta di Piano di Lottizzazione, mentre conferma sostanzialmente la struttura dell'assetto della zonizzazione e della viabilità di PI, propone, quasi a sottolineare i criteri prima accennati, quanto ad impostazione viabilistica, ed a rinforzare il concetto e l'idea di identità di quartiere, la eliminazione della strada di servizio interno, in direzione Nord Sud parallela a Vicolo San Lorenzo, come pure quella di raccordo tra il prolungamento di Vicolo San Lorenzo e la viabilità del vicino PEEP, con la creazione di un collegamento ciclopedonale, integrato da relative aree di servizio a parcheggio ed a verde pubblico .

Mentre come accennato, dal punto di vista dei collegamenti e quindi della viabilità, si può assumere che siano sostanzialmente soddisfatte le istanze proposte dal PI, il ridimensionamento del peso della viabilità pubblica sull'intero assetto planimetrico del piano consente di risolvere i volumi di progetto secondo corpi di fabbrica più contenuti e distanziati tra loro concorrendo così a garantire un assetto complessivo misurato e confrontabile con lo stato edificatorio prevalente dei luoghi.

Comunque si conferma in 9,00 m il valore massimo per l'altezza dei fabbricati consentito dal Repertorio Normativo.

L'ambito del PdL è stato suddiviso in tre Stralci Funzionali autonomi , Stralcio 1, a Sud, Stralcio 2 a Nord, e Stralcio 3 ad Ovest, che, godendo tutti di sufficiente ampia autonoma disponibilità di accessi alla viabilità ed ai servizi e sottoimpianti possono risultare agevolmente e concretamente attuabili con modalità e termini indipendenti. Come si verifica alla citata Tavola U08A, ciascuno stralcio è in grado in più di soddisfare la dotazione minima di aree a Standard di verde e parcheggio pubblico .

## 2.2 IL PROGETTO – LO STRALCIO FUNZIONALE 1 - CRITERI DI PROGETTAZIONE E DIMENSIONAMENTO

Lo Stralcio Funzionale 1, che è principale oggetto del piano attuativo allegato, interessa esclusivamente la porzione Sud dell'intero ambito, quella di proprietà esclusiva dei promotori il citato accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/2004 del giugno 2016..

La sua superficie complessiva misura mq 13.355 di area espansione, mq 680 di completamento, mq 275 di altra area di completamento, mq 393 di area E3, mq 9 di area a viabilità per un totale di mq 14.712 pari a circa il 44,4 % dell'intero ambito.

La consistenza dimensionale e geometrica e la sua posizione nei confronti della viabilità e dei servizi nonché delle aree a standard permettono di realizzare lo Stralcio 1 in piena autonomia in termini tecnici fisici e quindi di tempo . A carico di questo Stralcio resta la realizzazione dell'intero tratto di strada di circonvallazione che correrà lungo il limite Sud dell'insediamento ed il collegamento dei sottoservizi alle condotte principali che corrono su Via Mascagni e su Vicolo San Lorenzo, oltre che sulla recente Via Santa Giustina. Un approfondimento merita il cosiddetto inglobamento dell'area B164 entro il perimetro dello stralcio previsto dall' Accordo Pubblico Privato - Variante 2 al PI - sottoscritto.

La conformazione geometrica della porzione dell'area di completamento di proprietà Cesaro Gino e la organizzazione planimetrica della viabilità interna e delle infrastrutture del PdL in quell'area non permetteva di sviluppare completamente il volume ricavabile, se non a prezzo di soluzioni complesse ed antieconomiche . La ripermetrazione dell'ambito e la soluzione conseguente di planivolumetrico consentono di ricavare un comodo volume, di nuova costruzione di circa mc 602, sfruttando la disponibilità derivante dal regime urbanistico dell'area di completamento senza dover compromettere il mantenimento della casa di famiglia esistente.

Accanto al lotto di "completamento", individuato come Lotto Minimo d'Intervento 2, ove è prevista la tipologia a tre piani a mono o bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare e schiera, il resto del volume edificabile è raggruppato in altri tre Lotti Minimi d'Intervento, il LMI 1a, LMI 1b ed il LMI 1c, ed è risolto con soluzioni a "residence" quindi con percorsi e dotazione di aree private interne.

I tre lotti LMI 1a, 1b, 1c presentano fabbricati al massimo di tre piani fuori terra, con tipologie a mono, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare ed a schiera.

A questo proposito, secondo l'ipotesi di planivolumetrico di massima proposta alla tavola U09, sempre sulla base di una equa proporzionale distribuzione dei volumi, le residenze, per quanto consentito dalla zonizzazione, sono state il più possibile rese e concentrate in edifici di modeste dimensioni e di altezza contenuta.

Il sistema della viabilità vede, a fianco dei normali nastri asfaltati, una serie diffusa di percorsi ciclopedonali con pavimentazioni drenanti arricchite da aiuole e filari di alberi.

A titolo indicativo si riportano nella tabella che segue i valori dei parametri di valore degli immobili e della superficie dell'area rapportati al solo Stralcio 1.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI METRICI DELLE AREE INTERESSATE DALLO STRALCIO 1 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E DEL VALORE DEGLI IMMOBILI SULLA BASE DELL'IMPONIBILE CATASTALE.

(N.C.T. Comune di Albignasego Foglio 17).

DITTE	MAPPALI	SUPERFICIE REALE (mq)	IMPONIBILE CATASTALE (€)
CESARO GINO	212(p)+385(p) 504(p)	3.714 + 680	25,01+581,00
GALLINARO ANTONIO	735	3.864	26,01
SATTIN LUCIANO	732 + 734	4.659+275	35,16+234,95
BELLAVERE STEFANO	981(p)	1.520	9,72
(B) TOTALE DITTE SOTTOSCRITTRICI		13.757 + 680 + 275	95,90+ 815,95

Dalla tabella che precede si può ricavare come la totalità delle aree investite dallo Stralcio Funzionale 1 sono di proprietà delle ditte sottoscrittrici del Piano nella percentuale pari al 100%.

## 2.3. PROGETTO URBANISTICO (Tav. U08a – U09)

Aspetti tecnici normativi

La proposta di Piano di Lottizzazione, anche nella sua nuova configurazione estesa al nuovo ambito "riperimetrato", propone ed assicura :

- il rispetto dei valori minimi e massimi dei parametri urbanistici qualificanti sia l'ambito investito dal cosiddetto Piano Guida, come prescritti da Repertorio Normativo, che quello interessato dallo Stralcio come stabilito dall'Accordo Pubblico Privato (Tavola A05) ;
- una localizzazione e distribuzione delle aree a standard di parcheggio e di verde pubblico, sostanzialmente conforme alla previsioni di Piano, anche se più razionalmente posizionata e concentrata in rapporto ai probabili punti di utilizzo del servizio, ma sempre, nel pieno rispetto dei minimi prescritti;
- la conformità alle norme urbanistiche previste dal vigente Piano Regolatore Generale;
- un nuovo assetto viario interno all'area edificabile;

Norme Tecniche di Attuazione integrative a quelle di PI;

## Aspetti tecnici ambientali

L'impostazione culturale del progetto di Piano di Lottizzazione "Lion Sud" 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

## Costruire sostenibile

La necessità di riesaminare e reimpostare i criteri che stanno alla base del costruire verso una cosiddetta "architettura sostenibile" è emersa in tutta la sua importanza già da alcuni decenni. La progettazione sostenibile ha come obiettivo il miglioramento della qualità della vita nel rispetto dei limiti ricettivi degli ecosistemi, della possibilità di rinnovo delle risorse naturali e dell'equilibrio tra sistemi naturali ed antropici.

In altre parole il progettare sostenibile consiste nell'adozione di criteri derivanti da un modo nuovo e più attento nel valutare:

il rapporto tra uomo e ambiente;

il rapporto tra uomo ed energia;

il rapporto tra uomo e salute e sicurezza.

Un approccio sostenibile con l'ambiente comporta ad esempio l'utilizzo di materiali che richiedano un basso consumo di energia per la loro produzione, trasporto e trasformazione e un contenuto impatto ambientale nel loro ciclo di vita (ad esempio il legno); ma anche un controllo del ciclo delle acque con recupero di quelle piovane e il loro riutilizzo; la salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente e delle presenze arboree.

Un approccio sostenibile nei confronti dell'energia comporta una predilezione per le forme di energia "pulite" e lo sfruttamento delle interazioni tra edificio e fattori climatici per ridurre il consumo di energia non rinnovabile.

Un approccio sostenibile nei confronti della salute/sicurezza comporta una progettazione che difenda l'abitante dall'inquinamento in ogni sua forma (rumore, luce, emissioni).

## Architettura Bio-ecologica.

Essa propone, come elemento fondamentale, la conservazione-ripristino di un territorio sano, in cui inserire infrastrutture e servizi non inquinanti, strutture di agglomerati urbani "vivibili", per ritrovare anche le relazioni sociali che progressivamente sono andate perdute.

## Architettura Bio-climatica

Si propone di ottimizzare le relazioni energetiche dell'edificato con l'ambiente naturale circostante: così sfrutta le brezze estive per raffrescare e ventilare gli ambienti interni, si apre al sole in inverno e si chiude in estate.

La forma dell'edificio, le sue aperture e le schermature si adeguano in modo da difendere dal freddo, dai venti invernali e riparare dai raggi del sole in estate ogni abitazione.



Le problematiche

Alla luce di questi criteri il progetto di 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, relazionato 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 ed in modo che gli affacci degli alloggi possano avere visuale aperta verso le zone verdi e la campagna.

- Il sistema del verde.

Lo spazio verde interno al nuovo quartiere è inteso come un parco costituito da superfici erbose ed alberature, all'interno di un contesto in cui è consentita solamente la circolazione pedonale e ciclabile.

Il sistema è composto da varie tipologie di utilizzo, anche ricreative, con la presenza di spazi attrezzati a giochi per bambini.

Il verde "attrezzato" di pertinenza delle zone del piano, il sistema dei percorsi ciclo-pedonali interni all'area e lungo il margine del nuovo asse viario Ovest Est collegano l'area con il resto della città e costituiscono alcuni tra i temi principali trattati nel progetto.

Il disegno strutturale del verde lungo i principali percorsi di attraversamento e di limite del Piano, riprende l'orientamento degli elementi morfologici del paesaggio che caratterizzano la sistemazione dei precedenti terreni agricoli che occupavano l'area.

Il sistema del verde contribuisce a graduare il passaggio tra ambiente costruito e ambiente naturale, tra città e campagna, riproponendo elementi vegetali tipici della campagna (i frutteti, le siepi e gli arbusti).

All'interno del Piano sono state individuate alcune aree a verde pubblico strutturate come giardini a tema. Infine la distribuzione delle alberature riprende in certi punti e più precisamente lungo la strada di progetto Ovest Est, la disposizione a filare degli alberi caratteristica dell'area.

- Il sistema della viabilità.

La caratteristica più evidente e qualificante dell'impianto urbanistico è il confinamento della viabilità carrabile su due soli assi principali a favore di una maggiore superficie di verde sia pubblico sia privato e di percorsi pedonali/ciclabili.

A parte alcune aste di penetrazione contenute a scala locale, la nuova viabilità di progetto propone un tratto di strada carrabile, la circonvallazione, che corre all'estremità Sud in direzione Ovest Est e collega Via Pietro Mascagni con Via Santa Giustina ed il prolungamento in direzione Nord Sud di Vicolo San Lorenzo. In corrispondenza del collegamento della strada di circonvallazione con Via Mascagni il progetto prevede la creazione di apposita rotonda stradale dotata di percorso perimetrale ciclopedonale .

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 ed il collegamento con il centro del quartiere.

## **2.4. IL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DEGLI EDIFICI (TAV. U09)**

Il progetto di Piano di Lottizzazione propone per lo Stralcio 1 anche un Progetto di Massima Planivolumetrico de:

- il tracciato e l'organizzazione interna dei percorsi di accesso ai fabbricati ed alle aree verdi e di sosta comuni, che verificano le norme;
- la suddivisione dell'area privata in lotti edificabili;
- il perimetro di massimo inviluppo planimetrico degli edifici;
- 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 con affacci verso le zone verdi e la campagna,
- 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 agevolare la realizzazione da parte di più operatori.

Anche per queste ragioni le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico prescrivono, ai fini del rilascio dei singoli atti autorizzativi, la produzione preventiva di un Progetto di Massima esteso a tutto il complesso edificato, 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 dai quattro 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.

## **2.5. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO. (Tavola U08A)**

### **Ambito di intervento.**

Il progetto del Piano di Lottizzazione dell'area C2/49 "Lion Sud" investe l'intera area residenziale di espansione, a ciò destinata dal vigente PI, che si colloca a Lion, nell'area compresa tra Via Mascagni, Vicolo San Lorenzo e Via Santa Giustina, ed interessa una superficie complessivamente stimata in mq 31.650 di espansione e mq 680+mq 275 di completamento.

Per completare ed adeguare la sistemazione dei collegamenti con la viabilità ed i sottoservizi circostanti il progetto prevede che si intervenga anche fuori ambito ad Est, in area comunale, su Via Pietro Mascagni, per la realizzazione di :

- tombinatura di fossati stradale acque bianche;
- rotatoria stradale del diametro di m 25,00;
- percorsi pedonali ;
- illuminazione pubblica
- linea di distribuzione energia elettrica

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 gran parte in proprietà pubblica ed in minima parte in area di proprietà di privati non sottoscrittori il presente Piano; per quest'ultima l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere all'acquisizione della stessa e a metterla a disposizione della Ditta Lottizzante in tempo utile per rispettare i termini temporali di realizzazione della rotatoria stradale.

### Dimensionamento

Come detto, per quanto riguarda il dimensionamento del Piano, esso conferma integralmente i valori dei parametri urbanistici - volume edificabile, standard di verde e parcheggio pubblico - previsti dall' accordo Pubblico Privato stipulato con il Comune di Albignasego per lo Stralcio Funzionale 1 :

- volume massimo edificabile di espansione mc 8000, e di completamento mc 802 + mc 165,
- e da Repertorio Normativo per quanto concerne gli Stralci funzionali 2 e 3 :

- volume massimo edificabile, mc 10.960 di espansione,

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 nelle tabelle seguenti, in cui sono riassunti i dati metrici delle aree interessate dal Piano Urbanistico.

## PIANO URBANISTICO - PRINCIPALI PARAMETRI

DATI DI ANALISI DA REPERTORIO		
<b>Z.T.O. C2-49</b>		
SUPERFICIE TERRITORIALE (Z.T.O. C2-49)	mq	31.600
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE (31.600 X 0.60 mc/mq)	mc	18.960
STANDARD A VERDE PUBBLICO	mq	7.700
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO	mq	2.250
<b>Z.T.O. B164</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	680
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	1,50
VOLUME ESISTENTE	mc	218
<b>Z.T.O. C1.1/74</b>		
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	269
INDICE EDIFICABILITÀ' FONDIARIA	mc/mq	0,60

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (da rilievo topografico)		
SUPERFICIE TERRITORIALE Z.T.O. C2/49 (come riperimetrata alla tavola U06)		
AREA DI ESPANSIONE C2/49	mq	31.650
AREA DI COMPLETAMENTO B164 porzione mapp 212, 504, 385:	mq	680
AREA DI COMPLETAMENTO C1.1/74 - porzione mappale 732	mq	275
AREA E3	mq	393
AREA A VIABILITA'	mq	43
<hr/>		<hr/>
TOTALE	mq	33.041
<hr/>		
VOLUME DI PROGETTO		
VOLUME DI ESPANSIONE C2/49	mc	18.960
VOLUME DI COMPLETAMENTO B164 mq 680 X 1,50 mc/mq – 218mc esistenti )	mc	802
VOLUME DI COMPLETAMENTO ZTO C1.1 74 mq 275 x 0,60 mc/mq	mc	165
<hr/>		<hr/>
TOTALE	mc	19.927

SUPERFICI MINIME A STANDARD (dimensionamento secondo art. 30.1 N.T.A. PRG)		
VOLUME DI RIFERIMENTO PER STANDARD (18.960 mc x 1,25)	mc	23.700
ABITANTI INSEDIABILI (23.700/150mc/ab)	ab	158
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI VERDE PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85):		
- verde primario (158 ab x 15 mq/ab )	mq	2.370
- verde a parco (158 ab x 3 mq/ab )	mq	474
TOTALE	mq	2.844
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85): (158 ab x ( 3,5 mq/ab))	mq	553
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD (artt. 31 e 32 L.R. 11/04) 158 ab x (30+10)mq/ab	mq	6.320

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO		
SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO	mq	6.924
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO	mq	2.263

VERIFICA DEI VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Opere di urbanizzazione primaria	Sup. minime mq	Sup. previste mq	Differenze mq	Standard mq/ab
VERDE	6.550	6.924	374	43
PARCHEGGI	1.799	2.263	464	14
TOTALE	8.349	9.187	838	57

## STRALCIO 1 – PRINCIPALI PARAMETRI

DATI DI ANALISI		
SUPERFICIE (da rilievo topografico)		
AREA DI ESPANSIONE C2/49	mq	13.355
AREA DI COMPLETAMENTO B164		
porzione mapp. 212, 504 , 385 :	mq	680
porzione mapp. 732	mq	275
AREA E3	mq	393
Area a viabilità	mq	9
TOTALE	mq	14.712
QUOTE DI COMPETENZA (13.355 mq/31.650 mq) x 100	%	42,195
STANDARD A VERDE PUBBLICO DA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO SOTTOSCRITTO	mq	2.100
STANDARD A VERDE PARCHEGGIO DA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO SOTTOSCRITTO	mq	500

VOLUME ESISTENTE ZTO B164	mc	218
---------------------------	----	-----

DIMENSIONAMENTO DELLO STRALCIO 1 (da rilievo topografico)		
VOLUME DI PROGETTO VOLUME DI ESPANSIONE (18.960 x 42.195%)	mc	8.000
VOLUME DI COMPLETAMENTO ZTO B164 (680mq x 1,50mc/mq – 218 mc esistenti)	mc	802
VOLUME DI COMPLETAMENTO ZTO C1.1/74 (275mq x 0,60 mc/mq)	mc	165
TOTALE	mc	8.967
VOLUME DI RIFERIMENTO PER STANDARD (8.000 x 1,25)	mc	10.000
ABITANTI INSEDIABILI (10.000/150mc/ab)	ab	67
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI VERDE PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85) - verde primario (67 ab x 15 mq/ab )	mq	1.005
SUPERFICIE MINIMA DI VERDE DESTINATO A PARCO (67 ab x 3 mq/ab )	mq	201
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85) (67 x 3,5 mq/ab))	mq	235
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD (artt. 31 e 32 L.R. 11/04) 67ab x (30+10)mq/ab	mq	2.680

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO STRALCIO 1		
SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO	mq	2.233
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO	mq	503

VERIFICA DEI VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Opere di urbanizzazione primaria	Sup. minime mq	Sup. previste mq	Differenze mq	Standard mq/ab
VERDE	2.100	2.233	133	33
PARCHEGGI	500	503	3	7.5
TOTALE	2.600	2.736	136	40.5

**STRALCIO 2 - PRINCIPALI PARAMETRI**

DATI DI ANALISI		
SUPERFICIE AREA DI ESPANSIONE	mq	10.109
QUOTE DI COMPETENZA (10.109 mq/31.650 mq) x 100	%	31.94
STANDARD A VERDE PUBBLICO DA REPERTORIO (7.700 x 31.94%)	mq	2.459
STANDARD A VERDE PARCHEGGIO DA REPERTORIO (2.250 x 31.94%)	mq	718

DIMENSIONAMENTO (da rilievo topografico)		
VOLUME DI PROGETTO VOLUME DI ESPANSIONE (18.960 x 31.94%)	mc	6.056
VOLUME DI RIFERIMENTO PER STANDARD (6.056 x 1,25)	mc	7.570
ABITANTI INSEDIABILI (7.570/150mc/ab)	ab	50
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI VERDE PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85) - verde primario (50 ab x 15 mq/ab ) - verde a parco (50 ab x 3 mq/ab ) TOTALE	mq mq mq	750 150 900
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85) (50 x 3,5 mq/ab)	mq	175

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO STRALCIO 2		
SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO	mq	2.568
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO	mq	1.160

VERIFICA DEI VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Opere di urbanizzazione primaria	Sup. minime mq	Sup. previste mq	Differenze mq	Standard mq/ab

VERDE	2.459	2.568	109	51
PARCHEGGI	718	1.160	442	23
TOTALE	3.177	3.728	551	74

### STRALCIO 3 - PRINCIPALI PARAMETRI

DATI DI ANALISI			
SUPERFICIE			
AREA DI ESPANSIONE C2/49		mq	8.186
Area a viabilità		mq	34
TOTALE		mq	8.220
QUOTE DI COMPETENZA			
(8.186 mq/31.650 mq) x 100		%	25.865
STANDARD A VERDE PUBBLICO DA REPERTORIO			
(7.700 x 25.865%)		mq	1.991
STANDARD A VERDE PARCHEGGIO DA REPERTORIO			
(2.250 x 25.865%)		mq	581

DIMENSIONAMENTO (da rilievo topografico)			
VOLUME DI PROGETTO			
VOLUME DI ESPANSIONE (18.960 x 25.865%)		mc	4.904
VOLUME DI RIFERIMENTO PER STANDARD			
(4.904 x 1,25)		mc	6.130
ABITANTI INSEDIABILI			
(6.130/150mc/ab)		ab	41
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI VERDE PUBBLICO			
(art.25 L.R. 61/85)			
- verde primario (41 ab x 15 mq/ab )		mq	615
- verde a parco (41 ab x 3 mq/ab )		mq	123
TOTALE		mq	738
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO			
(art.25 L.R. 61/85)			
(41 x 3,5 mq/ab)		mq	143

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO STRALCIO 3			
SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO		mq	2.123
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO		mq	600

VERIFICA DEI VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Opere di urbanizzazione primaria	Sup. minime	Sup. previste	Differenze	Standard
	mq	mq		
			mq	mq/ab



VERDE	1.991	2.123	132	52
PARCHEGGI	581	600	19	14
TOTALE	2.572	2.723	151	66

ELENCO DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE DISTINTE PER PROPRIETA'.  
(N.C.T. Comune di Albignasego Foglio 17)

DITTE	FOGLIO	MAPPALI	SUPERFICIE REALE (mq)
BELLAVERE STEFANO BERION MARIA GRAZIA	17	981(p)	1.520
BERTOLIN FIORENZO	17	100 340 737 739	10.109
CESARO GINO	17	212 504(p) 385(p)	4.394
GALLINARO ANTONIO	17	735	3.864
SATTIN LUCIANO	17	732 734	4.934
GALILEO COSTRUZIONI EDILI SRL	17	608	8.220
TOTALE			33.041,00

## 2.4 LE INFRASTRUTTURE (TAV. U14-U15-U16)

Come già accennato, fin dalla 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 PI, confermato dal progetto di PdL, che, con esclusione della strada di circonvallazione, intervengono soltanto in scala locale di quartiere, oltre a dotare l'area di un ricco sistema di percorsi ciclabili e pedonali che circonda ed attraversa tutto l'insediamento servendolo sui fronti principali, il traffico veicolare è stato sostanzialmente confinato al perimetro della zona abitata.

Sull'asse stradale principale costituito da Vicolo San Lorenzo sono previsti, interventi di " moderazione del traffico", quali passaggi pedonali rialzati, che possono 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 "Lion Sud" - Stralcio Funzionale 1 - in Lion 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, PI NCT e foto aerea;	scale varie
TAV U02	Cartografia di analisi: Estratto autentico di mappa	scale 1:2000
TAV U03	Cartografia di analisi: Rilievo topografico con indicazione del piano quotato, delle costruzioni, dei manufatti, della rete viaria, dell'apparato vegetale e della toponomastica, della linea acquedotto, gasdotto, acque bianche e nere, energia elettrica, telefonia ed illuminazione pubblica	scala 1:500
TAV U03a	Cartografia di analisi: Planimetria generale, pianta, prospetti e sezioni edificio esistente interno all'ambito di intervento. Calcolo del volume urbanistico	scale varie
TAV U04	Cartografia di analisi: Documentazione fotografica con indicazione dei relativi coni di ripresa	
TAV U05	Cartografia di analisi: Planimetria di progetto della proposta di accordo pubblico-privato (ex art. 6 L.R. n° 11/2004) approvata con variante 2 al P.I.	scala 1:1000
TAV U06a	Cartografia di analisi: Sovrapposizione tra estratto di PI ed estratto di mappa catastale con	scala 1:500

	indicazione del perimetro dell'area di intervento. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV U06b	Cartografia di progetto: Modifica della perimetrazione della zona di espansione C2/49 (Art. II LR 61/85) Sviluppo estratto tavola di zonizzazione del PI ed estratto di mappa catastale con indicazione della nuova perimetrazione. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV U06c	Cartografia di progetto: Sovrapposizione tra estratto della tavola di zonizzazione del PI e perimetro dello Stralcio 1 con indicazione delle superfici suddivise per Z.T.O.	scala 1:1000
TAV U07	Cartografia di progetto: Estratto di mappa catastale con indicazione del mosaico delle proprietà e delle aree interessate da servitù. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:1000
TAV U08a	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. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV U08b	Cartografia di progetto:carta tecnica: Dimostrazione delle superfici a standard di verde e di parcheggio pubblico. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV.U09	Cartografia di progetto: planivolumetrico: Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento, delle tipologie dei fabbricati, della rete viaria carrabile e ciclopedonale e delle aree a verde e parcheggio pubblico. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV.U10	Cartografia di progetto: Estratto di mappa catastale e planimetria generale con indicazione della zonizzazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione da cedere e/o da asservire all'uso pubblico. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV.U11	Cartografia di progetto: Sezioni e profili regolatori	scala 1:500
TAV.U12	Cartografia di progetto: Planimetria generale con indicazione delle sistemazioni a verde, delle specie arboree ed arbustive, degli arredi e delle attrezzature per il gioco	scala 1:200
TAV.U13	Cartografia di progetto: Sezioni stradali tipo strada Nord-Sud, strada Est-Ovest Particolari esecutivi di pavimentazioni, condotte, vasca di raccolta acque bianche, recinzioni	scala varie
TAV.U14	Cartografia di progetto: Linee acque bianche - Linea acque nere	scala 1:500
TAV.U15	Cartografia di progetto: Linee rete acquedotto - Linea rete gasdotto	scala 1:500
TAV.U16	Cartografia di progetto: Reti tecnologiche linea energia elettrica, rete telefonia, rete trasmissione dati ed illuminazione pubblica. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV.U17	Cartografia di progetto: Segnaletica orizzontale e verticale e verifica accessibilità per persone diversamente abili.	scala 1:500
TAV.U18	Cartografia di progetto: Relazione tecnica illustrativa. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U19	Cartografia di progetto:	

	Norme tecniche di attuazione. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U20	Cartografia di progetto: Prontuario di mitigazione ambientale	
TAV.U21	Cartografia di progetto: Schema di convenzione. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U22	Cartografia di progetto: Capitolato e preventivo sommario di spesa. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U23	Cartografia di progetto: Relazione finanziaria. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U24	Cartografia di progetto: Disciplinare tecnico. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U25	Cartografia di progetto: Scheda sintetica standard. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U26	Cartografia di progetto: Relazione sulla situazione idraulica del sito e calcolo del volume di invaso di progetto	
TAV.U27	Cartografia di progetto: Valutazione di clima e di impatto acustico	
TAV.U28	Cartografia di progetto: Viste prospettiche. Rendering	

Albignasego, febbraio 2017

architetto Giada Barison