

Canella design Group

via E.Fermi, n° 6/7 - Noventa di Piave (Ve) - c.f. CNL RRT 54A19 F963P – P.iva 00895830271
tel. 0421/65210 - fax 0421/307646 – Email info@robertocanella.com

Comune: **SAN DONA' DI PIAVE (Ve)**

Ditta Proponente: **VILLA SARA s.r.l.**

Oggetto:

PIANO PARTICOLAREGGIATO

VIA ASIAGO

- VARIANTE -

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

E

Norme Tecniche di Attuazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

CONTESTO

L'intervento in oggetto, riguarda un'area posta ad ovest rispetto al centro cittadino del comune di San Donà di Piave (VE), in via Asiago; l'area è posta a ridosso del corridoio ferroviario Trieste-Venezia, è a destinazione residenziale, a margine della "Cittadella Scolastica" di via Perugia, a circa 500 ml. dal centro cittadino, raggiungibile attraverso via Verona e Via Garibaldi.

Attualmente l'accesso è garantito da via Asiago e da una strada privata senza nomenclatura.

SITUAZIONE URBANISTICA

Attualmente nell'area è vigente un Piano Particolareggiato, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 427 del 16/11/2006 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 15/02/2007. Suddetto Piano Particolareggiato è stato oggetto di Variante Urbanistica adottata con D.G.C. n. 208 del 22/11/2012 ed approvata con D.G.C. n.17 del 31/01/2013.

Il Piano Particolareggiato è suddiviso in due Ambiti: l'Ambito 1, non oggetto di variazione e l'Ambito 2, oggetto della presente variante. All'interno dell'ambito 2, una porzione di strada esistente e che si congiunge con Via Sabbioni, non è oggetto di intervento (tav.10v/a – area ambito intervento).

Attualmente non sono stati ancora presentati progetti Esecutivi delle opere di Urbanizzazione e di conseguenza il piano stesso non è ancora oggetto di Convenzione.

RICHIESTA DI VARIANTE

La richiesta in oggetto è relativa all'edificazione dell'ambito 2.

Il nuovo schema plani-volumetrico si insedia in un contesto urbanistico che vuole, mediante questa variante, preservare la valenza storico-

culturale ed ambientale data dagli immobili presenti nelle strette vicinanze. Suddetti immobili risultano Vincolati dal Vigente Piano degli Interventi come "Ville e Giardini di Valore Storico Ambientale" di cui all'art. 28 delle N.T.A..

Con questa variante si vuole infatti delimitare l'area oggetto d'intervento, senza interessare ad alcuna lavorazione la strada di penetrazione da Via Sabbioni, che consente l'accesso alle abitazioni poste lungo la stessa. Nella Tavola 10v/a si individua l'area oggetto d'intervento, all'interno della quale non sono presenti specie arboree vincolate.

Il progetto prevede la modifica della viabilità di Via Asiago mediante l'inserimento di una pista ciclo-pedonale e l'adozione di un sistema viario a senso unico con la realizzazione di posti auto paralleli al verso di marcia (Tav. 10v/b).

L'accesso alla lottizzazione sarà garantito da una strada a cul de sac, parallela alla linea ferroviaria.

In attuazione delle linee guida del Consorzio di Bonifica, in merito al rischio idraulico, si è deciso di eliminare i garage interrati dagli immobili, collocandoli al piano terra degli stessi. Inoltre, al fine di migliorare gli scompensi idraulici, si prevede la realizzazione di un bacino di laminazione nell'area verde posta in aderenza alla tratta ferroviaria.

La variante urbanistica vuole migliorare il comfort abitativo mediante la rinuncia al 15% della S.N.P., richiesto con la precedente variante e la riduzione delle unità immobiliari da realizzare.

La nuova urbanizzazione prevede la realizzazione di immobili posti a 10 metri di distanza uno dall'altro (in ottemperanza al D.M. 1444/1968), suddividendo in n°5 lotti edificabili l'intero ambito.

Gli accessi/uscite al complesso avverranno dalla viabilità pubblica di via Asiago e dalla nuova strada interna di lottizzazione, sia per gli ingressi carrai che per quelli pedonali. Nel lotto n°5 si prevede di realizzare un'immobile composto da n°2 corpi di fabbrica, collegati tra loro da una struttura fissa.

Gli edifici avranno varie altezze; per un migliore dialogo architettonico si prevedono infatti immobili con altezza variabile dai 13 metri (p.t. + 3 piani abitabili) ai 18,50 metri (p.t. + 5 piani abitabili).

LAVORAZIONI PREVISTE PER LA SEDE STRADALE DI VIA ASIAGO

Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si prevedono le seguenti lavorazioni che andranno ad interessare la sede stradale di Via Asiago:

- a) scarifica del manto di finitura esistente nel solo tratto antistante la lottizzazione, per una larghezza di circa cm 120, per la realizzazione della pista ciclo-pedonale con finitura in asfalto che avrà una larghezza complessiva di cm 250 ma che in parte verrà ricavata all'interno dell'attuale area non edificata;
- b) modifica della viabilità esistente da doppio senso a senso unico di marcia con l'inserimento di un'area a parcheggi in aderenza alla pista ciclo-pedonale;
- c) sostituzione dei corpi luminosi dell'impianto di Pubblica Illuminazione nel tratto antistante la lottizzazione, con l'adeguamento alle più recenti tecnologie a led che verranno definite in fase di redazione del Progetto Esecutivo. Ad oggi si prevede l'installazione di corpo luminoso della ditta "PHILIPS" modello Irridium Medium LEDGine 2.0 - BGP352 (TAV. 07v/b);
- d) i sottoservizi relativi alle reti tecnologiche di Acquedotto, Fognatura ed Energia Elettrica, verranno realizzati nelle strade della nuova lottizzazione ed andranno ad innestarsi all'interno dei pozzetti esistenti di Via Asiago (TAV. 07v/c - SOVRAPPOSIZIONE RETI TECNOLOGICHE). Dove necessario, si prevede la scarifica della strada esistente e successiva asfaltatura secondo il regolamento vigente. Non si prevede la realizzazione dei sottoservizi tecnologici relativi alla rete Telefonica - Internet ed al Gas Metano, in quanto verranno utilizzate altre forme alternative di adduzione quali collegamenti satellitari, modem wifi, pannelli fotovoltaici e solari.

INDIVIDUAZIONE AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO, AREE DA CEDERE ED AREE PUBBLICHE.

Nella tavola 14v/c sono state individuate le seguenti aree che vanno a formare l'intero ambito 2 d'intervento per un complessivo di mq 11.766,35:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE mq
Strada di penetrazione da Via Sabbioni	705,39
Standard a verde, privato ma ad uso pubblico	1.415,80
Standard a verde, di Pubblica Proprietà	1.020,13
Standard a parcheggio, privato ma ad uso pubblico	309,52
Strada privata ad uso pubblico	975,00
Lotti n° 1,2,3,4,5	5.854,00
N° 3 piazzole R.S.U. su strada privata ma ad uso pubblico	45,00
Pista ciclo-pedonale da cedere	223,25
Porzione di Via Asiago e parcheggi da cedere	212,15
Via Asiago di Pubblica Proprietà	675,43
Pista ciclo-pedonale di Pubblica Proprietà	96,67
Fosso parallelo alla tratta ferroviaria	234,01
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	11.766,35

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 1 finalità del P.P.

Il presente Piano Particolareggiato, relativo all'ambito individuato come SUA 7, comprendente le via Sabbioni ed Asiago, nel Comune di San Donà di Piave, è finalizzato a definire il quadro pianificatorio e normativo entro il quale realizzare tutti gli interventi connessi alla realizzazione di nuovi volumi in un ambito e la salvaguardia di un edificio storico qual è Villa Sara con la relativa pertinenza a parco, al fine di consentire un completamento dell'area.

Gli interventi si attuano mediante due distinti ambiti.

La pianificazione attuativa è mirata a:

- a) valorizzazione dell'ambiente urbano del comparto quale elemento di riconoscimento;
- b) sviluppare i valori architettonici e percettivi d'insieme, sottolineandone l'unitarietà urbana;
- c) risolvere il problema del movimento, favorendo la massima accessibilità degli spazi urbani pubblici e privati, attraverso l'articolazione ed integrazione funzionale del movimento pedonale con il movimento veicolare e gli spazi di parcheggio.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle NTA del PRG vigente per la sottozona C2.

art. 2 – carattere delle norme

Le presenti norme di attuazione si inseriscono, come specificazione dello strumento urbanistico generale vigente e fanno riferimento a tutte le leggi, decreti e regolamenti locali vigenti in materia.

art. 3 – articolazione delle norme

Le presenti norme sono formate da:

- prescrizioni di carattere generale e particolare per i due ambiti, con indicazione dei singoli edifici interessati dal P.P..
- elaborati grafici descrittivi di analisi e progetto.

Per gli elementi di Piano rappresentati in scala diversa e su più elementi di elaborato, laddove si riscontrino difformità si intendono prevalenti quelli rappresentati nella scala di maggiore dettaglio. Analogamente in caso di difformità le NTA, di seguito riportate, prevalgono su quanto indicato negli elaborati grafici.

art. 4 – categorie d'intervento

In applicazione alla normativa vigente, gli interventi per il fabbricato rientrante nell'ambito 1 (villa Sara), viene normato dagli art. 28 e 29 delle NTA del PRG, nonché gli interventi sull'edificio secondo quanto stabilito dall'allegato 3 alle NTA stesse, mentre per quanto

riguarda l'ambito 2 è ammessa esclusivamente la nuova costruzione.

art. 5 – altezze massime esterne

L'altezza massima raggiungibile in questo P.P., relativo all'ambito 2, non potrà, comunque, superare i 18,50 metri di altezza, per un numero di 6 piani per le tipologie a condominio o case a schiera accorpate, tale altezza va valutata dal livello zero, stabilito dalle N.T.A. e R.E., considerando un'altezza media di piano di 3 metri.

art. 6 – distanze minime dai confini e dai fabbricati – superficie coperta – servitù di passaggio e specifica lotto n°5 (prescrizioni per l'ambito 2)

La distanza minima tra fabbricati prospicienti con superfici finestrate è di metri 10,00.

La distanza minima dai confini di proprietà è di metri 5,00 - come da elaborato grafico, TAV 10v/b.

La distanza minima dalla strada è di metri 5,00.

La distanza minima dalla linea ferroviaria è di metri 30,00.

La superficie coperta massima è pari al 35% della superficie del lotto fondiario.

La servitù di passaggio individuata nel lotto n°5, atta a consentire l'uscita parziale dei mezzi dalla lottizzazione, potrà essere modificata con il Progetto Definitivo dell'immobile posto sul medesimo lotto.

Nel lotto n°5 potrà essere realizzato un'immobile composto da n°2 corpi di fabbrica, collegati tra loro da una struttura fissa.

art. 7 – requisiti abitativi

In tutto il perimetro del P.P. è obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi abitativi (grado di umidità, areazioni, illuminazione naturale, dotazione e caratteri dei servizi igienici, ecc.), secondo le indicazioni delle leggi vigenti al momento dell'intervento, in conformità alla normativa di settore ed alle prescrizioni dettate sia dalle N.T.A. che dal R.E. allegati al P.I. del Comune di San Donà di Piave.

art. 8 – coperture

Sono ammesse coperture piane ed in tetti a falde inclinate, con l'impiego di materiali adatti all'azione, alla permanenza ed all'esposizione continuativa degli agenti atmosferici, quali ad esempio rame, lamiera zincata, tegole, coppi.

Sono altresì ammesse coperture con superfici in cls e/o guaina bituminosa ardesiata.

L'inclinazione delle falde deve essere contenuta nei valori tipici della zona ed in ogni caso, non deve superare il valore del 40%.

art. 9 – volumi tecnici

I volumi tecnici, saranno dislocati in aree distinte: quelli che ospitano depuratori, sottocentrali di smistamento energetico o di gestione dei cablaggi strutturali e centrali di produzione aria calda e fredda, potranno trovare luogo sia entro che fuori terra, nel qual

caso dovranno essere contenuti nella sagoma degli edifici.

Per quanto riguarda invece, i vani tecnici necessari alla smaltimento verticale e capillare dei sottoservizi, ai singoli blocchi edificati, questi saranno preferibilmente collocati nei cavedi tecnici di completamento dei vani scala, in modo da poter raggiungere ogni unità abitativa con distanze ridotte e permettere una semplice ed efficace manutenzione lungo tutta la linea di alimentazione e conduzione.

art. 10 – elementi particolari

Per quanto concerne le sporgenze dalle facciate, le recinzioni, i marciapiedi, i pergolati, i gazebo, si fa riferimento alle N.T.A. del vigente P.I. del comune di San Donà di Piave.

art. 11 – aree pedonali esterne

Dovranno avere andamento non eccessivamente sinuoso, in modo da facilitare la deambulazione ed il transito dei mezzi di soccorso e dei disabili. Eventuali dislivelli saranno superati con andamento a rampa nel rispetto della vigente normativa in materia dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Tutte le aree esterne ai fabbricati e ad uso pubblico dovranno essere dotate di idoneo sistema di illuminazione pubblica.

art. 12 – percorsi carrabili esterni

L'area interessata dai percorsi carrabili pertinenti agli immobili potrà essere delimitata da recinzione metallica e l'accesso sarà dotato di cancelli carrabili motorizzati.

art. 13 – passi carrai

I passi carrai dovranno prevedere idonei abbassamenti dei marciapiedi, in modo da ridurre il dislivello di accesso.

art. 14 – infissi esterni

Saranno previsti anche serramenti e vetrate scorrevoli, che privilegino il confort ambientale interno, mediante l'utilizzo di materiali durevoli, quali alluminio e/o acciaio verniciati, pvc, acciaio, vetro strutturale, oltre al legno nelle varie essenze.

art. 15 – opere di urbanizzazione

L'area sarà dotata delle opere di urbanizzazione primaria (strade, pista ciclo-pedonale, parcheggi, rete fognaria, rete acquedotto, rete elettrica), ed in fase esecutiva, potrà essere adeguata in conformità alle prescrizioni degli enti gestori delle reti.

L'attuazione di tali opere di urbanizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione ed all'approvazione del relativo progetto esecutivo.

art. 16 – illuminazione degli spazi esterni

L'illuminazione degli spazi esterni, dovrà essere eseguita con modalità diverse tra loro in funzione della destinazione degli spazi.

Gli spazi destinati ad aree pedonali dovranno garantire una illuminazione diffusa, attraverso punti luce su palo e/o ad incasso a parete o a soffitto.

art. 17 – aree a verde di uso pubblico

Le aree a verde di uso pubblico dovranno mantenere il più possibile le essenze arboree esistenti, oppure ripristinarle con altre uguali o comunque autoctone e saranno definite a prato.

Dovranno essere previsti sistemi adeguati di illuminazione pubblica e di sicurezza per tutta l'area, in modo da ottenere una illuminazione diffusa, tale da evitare la formazione di zone d'ombra.

art. 18 – canne fumarie

Saranno preferibilmente interne ai volumi edilizi, qualora non fosse possibile, dovranno essere integrate nei manufatti edilizi ed eseguite con materiali consoni a quelli adottati per le finiture esterne di facciata, quali acciaio, alluminio, rame, ecc..

art. 19 – terrazze, logge, poggioli

E' ammessa la creazione di logge e terrazze private, in conformità alle N.T.A. del P.I. del Comune di San Donà di Piave.

art. 20 – antenne

Dovranno essere ubicate esclusivamente nella sommità dei nuovi edifici ed eseguite in modo che si integrino con i materiali impiegati per le finiture esterne.

art. 21 – ringhiere esterne, parapetti

Sono ammesse ringhiere esterne/parapetti e queste dovranno essere di disegno semplice e lineare ed eseguite con l'impiego di materiali metallici (alluminio o acciaio) o vetro.

art. 22 – segnaletica carrabile e pedonale

La segnaletica carrabile e pedonale, sia verticale che orizzontale, sarà ubicata lungo le aree interessate (percorsi carrabili ed aree pedonali) ed eseguita in conformità al nuovo Codice della Strada.

art. 23 – prescrizioni geologico-tecniche

In tutti gli interventi previsti dal Piano, devono essere eseguite indagini geologiche-tecniche.

art. 24 – normativa di riferimento

Per quanto non contemplato nelle presenti NTA, si fa riferimento alle NTA ed al R.E. del P.I. vigente, nonché alla normativa regionale e nazionale vigenti in materia.

**NORME UNITA' MINIME
D'INTERVENTO (U.M.I.)**

Ambito n° 1

Superficie territoriale di mq. 5.008,60

Edifici ESISTENTI compresi nel comparto: Villa Sara, edificio vincolato n. 318

Il gradi di intervento sull'edificio esistente e sul parco pertinenziale sono stabiliti dagli artt. 28 e 29 delle NTA del vigente PRG.

Per quanto riguarda l'edificio le destinazioni d'uso ammesse e il grado di protezione sono stabiliti dall'Allegato 3 alle NTA al n. 318.

Le proprietà e gli ambiti territoriali interessati dalla U.M.I.:
proprietà CICOGNA PIER ANDREA -

Ambito n. 2

Superficie territoriale di mq. 11.766,35

L'intervento in oggetto, prevede un progetto su cinque lotti fondiari ove è possibile realizzare una snp massima determinata dai 5.000,00 mq. previsti dalla tab. 10 S.U.A. 7.

L'intervento potrà essere previsto sia con richiesta di unico Permesso di Costruire per tutti e cinque i Lotti, sia in modo autonomo per ogni singolo lotto.

SNP MASSIMA 5.000,00 mq

Le opere di urbanizzazione da realizzare, previo Convenzionamento con il Comune, sono:

- a) un parcheggio di mq. 309,52
- b) un'area a verde attrezzato con bacino di laminazione a ridosso della ferrovia e lato di Via Asiago di mq.2.435,93;
- c) una nuova viabilità di accesso alla lottizzazione per complessivi mq 985;
- d) la realizzazione di una pista ciclo-pedonale con finitura in asfalto e delimitata da segnaletica orizzontale, su Via Asiago, nel tratto antistante la lottizzazione, previa la modifica della viabilità esistente e la realizzazione di posti auto in linea fronte lottizzazione;
- e) la realizzazione dei sottoservizi, all'interno dell'ambito di intervento.

Le proprietà e gli ambiti territoriali interessati dall'ambito:

proprietà VILLA SARA srl, Comune di San Donà di Piave.

Riepilogo Parametri Plani-Volumetrici.

Altezza Massima Esterna, 6 piani o MI. 18,50;

Distanza minima tra fabbricati prospicienti con superfici finestrate MI. 10,00;

Distanza tra fabbricati prospicienti senza superfici finestrate MI. 6,00;

Distanza minima dai confini di proprietà MI. 5,00– come da elaborato grafico, TAV 10v/b;

Distanza minima dalla Strada MI. 5,00;

Distanza minima dalla Linea ferroviaria MI. 30,00;

Superficie Coperta Massima 35%.