

Urbanistica

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Urbanistica

Lottizzazione "Valliera"

Località: Valliera di Adria (RO)

La proposta progettuale del Piano di Lottizzazione, sulla scorta di quanto previsto dal P.R.G., ha lo scopo principale di dare risposta alle esigenze della comunità di Valliera, con il raggiungimento di uno standard corrente di qualità urbana per l'intera frazione, tramite la creazione di un nuovo quartiere che soddisfi la richiesta, oltre che di insediamenti abitativi, anche di spazi e strutture commerciali e di spazi pubblici di aggregazione e servizio, quali una piazza, il centro civico, parcheggi, aree di verde attrezzato, ecc., sempre ponendo grande attenzione alle questioni legate al contenimento energetico e alla salvaguardia dei fabbricati sotto il profilo idraulico. Il verde pubblico è stato dimensionato e distribuito in parte in viali, quinte alberate, e in un sistema di percorsi ciclo-pedonali che mettono in collegamento le diverse aree del quartiere, in parte in aree attrezzate per attività ludico-sportive, facilmente accessibili dai parcheggi pubblici.

I parcheggi sono stati ubicati in maniera uniforme all'interno dell'area, privilegiando la sosta dei residenti e in posizione funzionale alle strutture pubbliche e ricettive.

La nuova viabilità si conetterà alle strade principali per garantire una fluida circolazione all'interno del quartiere, con la previsione di una rotatoria in luogo dell'innesto a T previsto sulla strada regionale.

La piazza è dotata di arredo urbano e di un sistema di illuminazione notturna in grado di qualificarla dal punto di vista architettonico e della fruizione quotidiana, funzionale ad ampie possibilità di utilizzo per manifestazioni estemporanee, dalle proiezioni all'aperto al mercatino.

Essa assume il significato di luogo della centralità urbana, in quanto attorno ad essa si svilupperanno le attività commerciali, terziarie, ricettive e pubbliche in genere.

Il Centro Civico, articolato su due piani, conterrà, oltre alla sala riunioni con i relativi servizi e un magazzino, numerosi locali da destinare a biblioteca, uffici, sale riunioni, sedi associative, ambulatori.



Dimensioni

area intervento:	mq	66.038
perimetro:	m	1.358
volume max edificabile:	mc	53.835
superficie fondiaria:	mq	43.500
area a verde:	mq	9.098
area a parcheggio:	mq	3.794
area viabilità, di cui:	mq	9.643
- strade:	mq	5.411
- marciapiedi:	mq	3.072
- piazza:	mq	1.160

Cronologia

Progetto:	2005 - 2007
Realizzazione:	---

Importo Lavori

Piano finanziario:	€ 3.100.000
--------------------	-------------



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Urbanistica

Piano Norma n. 16

Località: *Correzzola (PD)*

Il progetto urbanistico è un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona di espansione residenziale. La gestione dell'intervento è stata affidata alle ditte proprietarie delle aree. L'idea progettuale coniuga il corretto inserimento del piano nel contesto edilizio ed infrastrutturale esistente, in particolare con il contesto ambientale, trattandosi di una zona limitrofa ad aree agricole. Sinteticamente le fasi che hanno definito e condizionato il presente progetto sono state:

- realizzare un nuovo fosso sul lato est per mantenere la funzionalità e la traccia ambientale del fosso esistente in quanto legato ad una servitù dettata dalle prescrizioni del consorzio di bonifica per lo scarico ed invaso delle acque meteoriche;
- dotare l'area di un sistema viario funzionale sia alla movimentazione veicolare e pedonale, che alla facilità di accesso ai lotti fondiari;
- riprendere e sistemare, per quanto possibile, tutte le opere all'intorno o contigue al perimetro di piano (sistemazione dei marciapiedi, dei fossati, ecc.);
- seguire le indicazioni degli enti dei sottoservizi, in particolare del Consorzio di Bonifica Bacchiglione Adige in relazione al sistema di smaltimento delle acque meteoriche ed alla individuazione delle aree di invaso;
- organizzare il fondiario in 10 lotti con superfici e indici fondiari diversificati, con logica distributiva urbanistica basata sulla tipologia degli edifici previsti, sulla morfologia dell'area e sul sistema dei percorsi interni, sia carrabili che pedonali;
- inserire dei parcheggi lungo la sede stradale per facilità di movimentazione e di accesso ai lotti;
- prevedere una tipologia insediativa di tipo residenziale, con fabbricati di altezza massima di 9.50 m, a due-tre piani fuori terra, e la flessibilità tipologica d'impianto;
- dislocare il sistema a verde pubblico attrezzato principalmente lungo il lato est della lottizzazione, in continuità di quello esistente e contenente anche l'invaso per lo smaltimento delle acque meteoriche.



Dimensioni

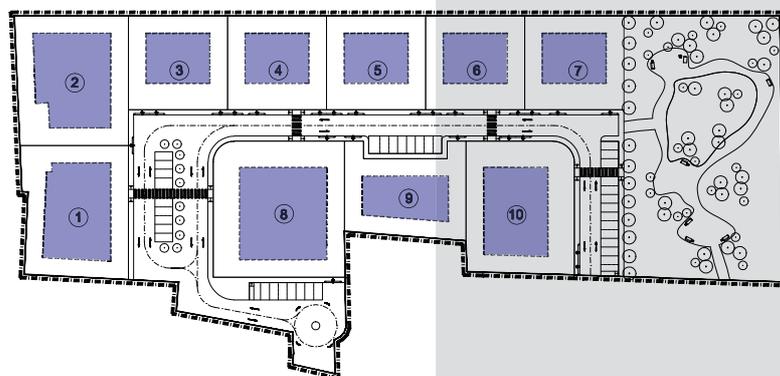
area intervento:	mq	16.450
perimetro:	m	651
volume max edificabile:	mc	12.000
superficie fondiaria:	mq	9.491
area a verde:	mq	3.160
area a parcheggio:	mq	531
area viabilità, di cui:		
- strade:	mq	2.484
- marciapiedi:	mq	784

Cronologia

Progetto:	2007 - 2009
Realizzazione:	---

Importo Lavori

Piano finanziario:	€ 350.000
--------------------	-----------



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Urbanistica

Piano Norma n. 10

Località: Arzergrande (PD)

Il progetto urbanistico è un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona di espansione residenziale. La gestione dell'intervento è stata affidata ad un Consorzio Urbanistico costituito dalle ditte proprietarie. L'idea progettuale si è sviluppata sia sulla base delle indicazioni del progetto norma, sia dell'interpretazione del corretto inserimento urbanistico e dell'interazione con il contesto esistente.

Le fasi che hanno definito il progetto urbanistico sono state, in sintesi:

- la dislocazione e il dimensionamento funzionale delle aree destinate a standard, verde pubblico e parcheggi, per un'agevole fruibilità da parte dei residenti;
- la modifica del sistema degli accessi dalle vie esistenti alla nuova lottizzazione, in modo tale che il traffico viario all'interno della lottizzazione sia prevalentemente dei residenti;
- l'inserimento dei parcheggi fuori dalla sede stradale con l'interposizione di aiuole alberate per rafforzare l'idea di viale alberato e creare un filtro prospettico;
- l'organizzazione del fondiario in 18 lotti con superfici e indici fondiari diversificati, con logica distributiva urbanistica basata sulla tipologia degli edifici previsti, sulla morfologia dell'area e sul sistema dei percorsi interni, sia carrabili che pedonali;
- la previsione di una tipologia insediativa di tipo residenziale, con fabbricati di altezza massima di 9.50 m, a due-tre piani fuori terra, e flessibilità tipologica d'impianto;
- la realizzazione del sistema "strade e marciapiedi" funzionale sia alla distribuzione interna che al collegamento con le vie principali di accesso;
- la distribuzione del verde su due aree: la prima, di maggiore superficie, posta al centro della lottizzazione, con dotazioni di arredo ed alberature, per una diretta fruibilità dei residenti; la seconda, posta sul lato est della lottizzazione, con funzioni di mitigazione ambientale e di invaso di emergenza per le acque meteoriche, opportunamente attrezzata, con un filare di alberi sul ciglio quale memoria del fossato.



Dimensioni

superficie reale:	mq	21.821
perimetro:	m	928
volume max edificabile:	mc	21.941
superficie fondiaria:	mq	12.766
area a verde:	mq	2.845
area a parcheggio:	mq	1.261
area viabilità, di cui:	mq	4.675
- strade:	mq	2.500
- marciapiedi:	mq	1.960
- verde stradale	mq	215

Cronologia

Progetto:	2004 - 2008
Realizzazione:	in corso

Importo Lavori

Piano finanziario:	€	720.000
--------------------	---	---------



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Urbanistica

Piano Edilizia Residenziale in zona Perequata P.E.R. n. 3

Località: Stra (VE)

Il progetto urbanistico è un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona di Perequazione (50% aree pubbliche e 50% aree private per l'edificazione) di espansione residenziale in zona semicentrale e parzialmente già edificata.

La gestione dell'intervento è affidata alle ditte proprietarie delle aree ed in parte convenzionato con il Comune di Stra.

L'idea progettuale prevede un funzionale inserimento urbanistico ed un corretto rapporto con le preesistenze ambientali costituite dal fossato e dal verde.

Sinteticamente le fasi che hanno definito il progetto urbanistico sono state:

- la dislocazione e dimensionamento funzionale delle aree destinate a standard, verde pubblico e parcheggi, per un'agevole fruibilità da parte dei residenti;
- l'inserimento dei parcheggi in sede stradale e in due parcheggi isolati;
- l'organizzazione del fondiario in 11 lotti con superfici e indici fondiari unificati, con logica distributiva urbanistica basata sulla tipologia degli edifici previsti (bi-tri-quadrifamiliari e plurifamiliari), sulla morfologia dell'area e sul sistema dei percorsi interni, sia carrabili che pedonali;
- la previsione di una tipologia insediativa di tipo residenziale, con fabbricati di altezza massima di 9.50 m, a due-tre piani fuori terra, e flessibilità tipologica d'impianto;
- la realizzazione del sistema "strade e marciapiedi" funzionale sia alla distribuzione interna che al collegamento con le vie principali di accesso;
- la distribuzione del verde al contorno del piano, privilegiando sia il percorso del nuovo fosso come valenza ambientale e idraulica, e sia la espansione del verde pubblico preesistente.

Dimensioni

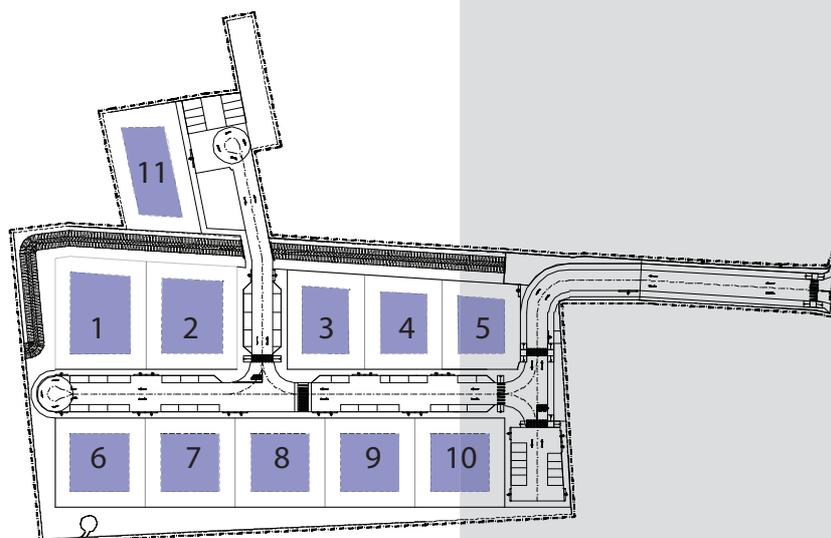
area intervento:	mq	19.853
perimetro:	m	866
volume max edificabile:	mc	13.897
superficie fondiaria:	mq	9.910
area a verde:	mq	3.965
area a parcheggio:	mq	796
area viabilità, di cui:		
- strade:	mq	3.443
- marciapiedi:	mq	1.739

Cronologia

Progetto:	2004 - 2009
Realizzazione:	---

Importo Lavori

Piano finanziario:	€ 700.000
--------------------	-----------



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Urbanistica

Piano Norma n. 14 "Residenza Orchidea"

Località: *Piove di Sacco (PD)*

Il Piano, di iniziativa privata, determina un'opportuna programmazione delle previsioni urbanistiche generali. Il progetto nasce dopo una attenta analisi del luogo e della sua morfologia.

Ogni scelta adottata nella redazione del Piano è scaturita dalla volontà e dal preciso intento di intervenire nel massimo rispetto del territorio circostante e dell'edificazione esistente.

Il progetto prevedeva la suddivisione del terreno, posto a Sud Ovest del territorio del Comune di Piove di Sacco, in otto lotti a destinazione residenziale, una vasta area a verde pubblico attrezzata ed aree destinate a parcheggio, due delle quali poste vicino alla zona di verde pubblico.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie inserite nel nuovo Piano di Lottizzazione, la scelta è stata dettata dalla volumetria disponibile e dalla distribuzione morfologica della superficie stessa del comparto.

Modificando ed accorpando i lotti, sono stati ricavati sei lotti sui quali sono stati realizzati o si stanno realizzando fabbricati residenziali a tipologia bifamiliare, quadrifamiliare e a schiera.

Il fossato esistente, che attraversava l'area destinata a verde, è stato mantenuto e delimitato da una staccionata; è stato realizzato un ponticello in legno, per permettere l'attraversamento.

L'area a verde è attraversata in tutta la sua lunghezza da un percorso pedonale, che permette di fruire delle diverse attrezzature previste all'interno della stessa.

Dimensioni

superficie reale:	mq	11.637
volume max edificabile:	mc	9.088
superficie fondiaria:	mq	6.121
area a verde e parcheggio:	mq	2.792
area viabilità, di cui:	mq	1.798
- strade:	mq	1.068
- marciapiedi:	mq	730
fossato:	mq	256
strada privata:	mq	249
verde privato:	mq	421

Cronologia

Progettazione:	2004 - 2005
Realizzazione:	2005 - 2008

Importo Lavori

Piano finanziario:	€ 450.000
--------------------	-----------



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Urbanistica

Piano Norma n. 12 "Borgo Rossi"

Località: *Piove di Sacco (PD)*

Il progetto della Lottizzazione ha comportato la suddivisione del terreno prima in otto, poi in sette lotti (accorandone due), nei quali sono stati realizzati quattro fabbricati residenziali con tipologia "a blocco" con un'altezza massima di 10.50 m, edifici bifamiliari e a schiera, con altezza massima di 7.50 m.

E' stata inserita inoltre una vasta area a verde pubblico attrezzata, una piazza-parcheggio centrale, e altri due spazi destinati a parcheggio, uno dei quali affiancato da una fascia di verde pubblico.

Il verde viene organizzato all'interno della lottizzazione prevalentemente in due aree, la cui posizione è stata dettata dalla precisa volontà di sfruttare questi spazi oltre che come luoghi di svago anche come zone filtro con l'edificato circostante.

La viabilità è stata studiata in maniera tale da poter semplificare e razionalizzare il più possibile l'utilizzo dell'area. La nuova carreggiata stradale, larga 6.50 m, viene percorsa parallelamente dal marciapiede che è stato previsto di larghezza pari a 2.00 m.

L'area verde di dimensioni più vaste funge anche da barriera agli eventuali rumori del vicino Palazzetto dello Sport, ed è attraversata in tutta la sua lunghezza da un percorso pedonale che permetterà di fruire le diverse attrezzature in essa previste.



Dimensioni

superficie reale:	mq	21.129
perimetro:	m	1.006
volume max edificabile:	mc	20.295
superficie fondiaria:	mq	8.522
area a verde e parcheggio:	mq	8.441
area viabilità, di cui:	mq	3.796
- strade:	mq	2.512
- marciapiedi:	mq	1.284
fossato:	mq	370

Cronologia

Progetto:	2003 - 2004
Realizzazione:	2004 - 2006

Importo Lavori

Piano finanziario:	€ 950.000
--------------------	-----------



PIANO DI RECUPERO

Urbanistica

Piano di Recupero C1/13, Ambito "Zona di Degrado"

Località: Arzergrande (PD)

Il progetto urbanistico è un Piano di Recupero di iniziativa privata in "zona di degrado" denominata C1/13.

L'area è collocata nel centro abitato del Comune di Arzergrande (PD) e si presenta in gran parte come area degradata e dismessa.

Attualmente, all'interno dell'area sono insediati edifici destinati ad uso residenziale e ad uso artigianale.

Gli edifici con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 8 sono stati classificati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di R. con grado di protezione 4 e sui quali si dovrà intervenire in modo da preservarne le caratteristiche estetiche e volumetriche, con possibilità di un nuovo impianto interno compatibile.

Si prevede la realizzazione di un'area mista residenziale, commerciale e direzionale, con volume massimo edificabile (volume esistente più una volumetria aggiuntiva di mc 1.000) di mc 5.272, di cui il 70% (mc 3.690) ad uso residenziale ed il 30% (mc 1.582) per uso commerciale-direzionale.

Le scelte progettuali preserveranno le peculiarità tipologiche prospettive, nel rispetto delle norme tecniche di piano mentre, nella esigenza di recuperare i diversi fabbricati al fine di renderli abitabili, commerciali e direzionali, si prevede uno spostamento dei solai posti fra il piano terra ed il primo piano, senza intaccare l'involucro. Un nuovo edificio isolato a blocco sarà realizzato nella zona a nord.

L'accesso principale carraio e ciclo-pedonale all'area di intervento sarà a sud dalla strada comunale di Via Roma, con larghezza di carreggiata che possa garantire il transito degli autoveicoli. I marciapiedi saranno realizzati a ridosso dei fabbricati ed avranno una larghezza pari a 1.50 m, muniti di apposite rampe per i disabili.

Il verde ed i parcheggi di standard saranno organizzati funzionalmente all'uso pubblico in relazione anche alle attività commerciali e direzionali previste.

Dimensioni

area di intervento:	mq	2.821
perimetro:	m	229
volume max edificabile:	mc	527
area a verde:	mq	383
area a parcheggio:	mq	316
area viabilità, di cui:		
- strade:	mq	309
- marciapiedi:	mq	100

Cronologia

Progetto:	2003 - 2008
Realizzazione:	---

Importo Lavori

Opere di Urbanizzazione:	€	300.000
Opere Edili:	€	1.500.000



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Urbanistica

Piano Norma n.14

Località: *Piove di Sacco (PD)*

Il piano di Lottizzazione PN14, denominato "Orchidea", ha portato alla realizzazione di otto lotti, successivamente accorpati, dove sono state realizzate un'abitazione bifamiliare, due quadrifamiliari, e due edifici a schiera, per un totale di ventuno unità abitative.

Sia l'edificio bifamiliare che l'adiacente edificio a schiera, di quattro unità, si sviluppano su due piani fuori terra, e lo sfalsamento orizzontale dei corpi di fabbrica che li compongono, ne determina il movimento ritmico planimetrico e prospettico. Ogni unità abitativa, accessibile indipendentemente attraverso cancello carraio e pedonale esclusivo è dotata di garage autonomo, ed è composta da locali di soggiorno, cottura, bagno al piano terra, dalle camere, bagni e ripostiglio al piano primo; la distribuzione interna dei locali risulta chiara e funzionale per ogni abitazione.

Il complesso a schiera più grande si sviluppa anch'esso su due piani, eccetto per le tre unità centrali, che hanno anche una mansarda abitabile. E' immediatamente riconoscibile l'individualità delle sette unità abitative che lo compongono, sia attraverso la composizione volumetrica del fabbricato, sia grazie alla tinteggiatura delle singole parti che compongono il fabbricato. Le unità sono a due a due uguali in modo simmetrico, tranne l'unità centrale, diversa anche nella composizione degli spazi interni.

Le due quadrifamiliari infine, servite da un'ampia autorimessa interrata, sono caratterizzate da una pianta quadrata, della quale ogni abitazione occupa un quarto, permettendo così a ciascuna di avere un giardino privato.

Caratteristiche e peculiarità che accomunano questi edifici sono l'inserimento di elementi come i timpani nei tetti, l'utilizzo delle travi in legno per il pergolato, la sobrietà del disegno dei prospetti e l'uso di colori che ricordano le tipiche abitazioni rurali della zona.

DIMENSIONI

QUADRIFAMILIARE: *Sup. coperta* 633,12 mq
A SCHIERA *Vol. urbanistico* 2412,48 mc

BIFAMILIARE: *Sup. coperta* 316,56 mq
Vol. urbanistico 1206,24 mc

QUADRIFAMILIARE: *Sup. coperta* 498,20 mq
Vol. urbanistico 2439,08 mc

SCHIERA : *Sup. coperta* 606,59 mq
Vol. urbanistico 3130,87 mc

Cronologia

Progetto: 2003
Realizzazione: 2008

Importo Lavori

Importo dei lavori € 3.250.000,00



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Urbanistica

Piano Norma n.16

Località: *Piove di Sacco (PD)*

Le fasi che hanno definito e condizionato il progetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblico - privata Piano Norma n.16 sono state:

- seguire preliminarmente le indicazioni della scheda del Piano degli Interventi;
- concentrare le aree verdi di standard lungo il lato est per accorparle alla zona umida del "Bosco di via Breo" già esistente per garantire una maggiore fruibilità anche sotto l'aspetto estensivo;
- dotare l'area di un sistema viario funzionale sia alla movimentazione veicolare e pedonale, sia alla facilità di accessi ai lotti fondiari;
- riprendere e sistemare, per quanto possibile, tutte quelle opere all'intorno o contigue al perimetro di piano (sistemazione dei marciapiedi, dei fossati, ecc.);
- seguire le indicazioni degli enti dei sottoservizi, in particolare del Consorzio di Bonifica Bacchiglione - Brenta in relazione al sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
- È prevista una edificazione di tipo commerciale, direzionale ed in prevalenza residenziale, con fabbricati di altezza massima di m. 10,50, a due-tre piani fuori terra, e flessibilità tipologica d'impianto: unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare, a blocco, in linea, a schiera, mista e con possibilità di utilizzo del tetto a falde e tetto piano/terrazza.

DIMENSIONI

Lotto:	mq. -
Sup .coperta:	mq. -
Volume edificato:	mc. -

Cronologia

Progetto:	-
Restauro:	-

Importo Lavori

Piano Finanziario:	-
Ammissibilità a contributo:	-

