

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE **CASTELFRANCO VENETO**

PROGETTO **NUOVO FABBRICATO AD USO COMMERCIALE
E SPORTIVO**

COMM.TI **Immobiliare F.A.M.M. s.r.l.
via Pagnana 46 - Castelfranco Veneto (TV)**

**G. FRANCO VIELMO
ARCHITETTO**

via Roma 9 - 31033 Castelfranco Veneto (TV)
Tel e Fax +39 0423 495999
e - mail : g. vielmo @ alice . it

DATA

01.10.2013

PROT.

656 - 01

INTEG NI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area di intervento è sita a nord-ovest della città di Castelfranco Veneto; classificata dall'attuale strumento urbanistico - P.R.G. - come Z.T.O. F3 - Su - "parco urbano". A livello di programmazione urbanistica provinciale è considerata urbanizzata e non inclusa nelle aree soggette a rete ecologica (rif. P.T.C.P. di Treviso Tav. 3.1).

In data 18.02.2013, con Delibera del Consiglio Comunale, è stata approvata la variante al P.R.G. a seguito della presentazione di un S.U.A.P. (ai sensi dell'8 del D.P.R. 160/2010) promosso dalla ditta committente, in cui è stato autorizzato, oltre ad un ampliamento nella struttura ricettiva esistente, la costruzione di una nuova viabilità di servizio.

Ancora, in data 30.07.2013 è stata stipulata una convenzione per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, asservimento all'uso pubblico e trasferimento di aree e standard, atto eseguito dal notaio G. Sicari (Rep. N. 7161 Racc. n. 4753) registrato a Montebelluna il 02.08.2013 e trascritto a Treviso il 05.08.2013.

La nuova opera viaria è stata concepita in attuazione all'art. 72.10 lett. b) delle N.T.A. vigenti, in quanto " ... devono essere garantiti spazi a parcheggio, nonché una adeguata viabilità di servizio ed un idoneo collegamento con la viabilità principale da considerarsi pregiudiziale all'intervento".

Lo stesso articolo inoltre ammette “la nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell’attività sportiva e ricreativa ad est dell’ambito, entro il limite massimo complessivo, anche nel caso di più corpi di fabbrica, di mq 300 di superficie utile, oltre a 300 mq per il ristoro del pubblico e degli atleti” da attuarsi con la modalità di I.U.P. (Intervento Urbanistico Preventivo).

L’area di intervento è caratterizzata da un invaso artificiale, in cui è ubicata un’attività ricettiva meglio conosciuta come “Baita al Lago”.

Dal 1976 ad oggi, è iniziato un lento e programmato riordino paesaggistico da parte dell’attuale ditta proprietaria: sistemazione degli argini, del verde e del fondale, costruzione di una strada di servizio interna a bordo invaso, atte alla gestione e riqualificazione ambientale, anche in termini di sicurezza e di servizi interni.

Nel contempo, date le sue caratteristiche morfologiche, l’invaso è stato trasformato e attrezzato per l’attività sportiva per istruzione e allenamento alla pratica del canottaggio e sub.

L’interesse è notevole e trova riscontro tutto l’anno in varie scuole e circoli presenti sia a livello provinciale che regionale.

Tali attività sportive si compiono nella parte est dell’invaso, opposta alla zona ricettiva esistente (ristorante / balera-discoteca), in cui sono siti due manufatti (non autorizzati), una terrazza e una costruzione, rispettivamente identificati

nell'elaborato grafico Tav. 4a - "Stato Attuale" con le lettere " E " ed " F " .

La terrazza " E " pari a 411,29 mq., è stata realizzata in adiacenza al lago; formata da una struttura in acciaio composta da profili prefabbricati, poggianti su plinti in cemento armato con piano di calpestio in tavolato di legno grezzo.

La costruzione " F " pari 222,99 mq. di superficie coperta, è destinata a magazzino, dotato di bagni e portico, usato come spazio (vestizione) a servizio degli atleti.

Il progetto prevede per la terrazza la sanatoria, mentre per l'edificio esistente la demolizione e la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso commerciale e sportivo, in attuazione alle N.T.A. del P.R.G. (art. 72.10 lett. b).

Funzionalmente è così distinto: a sud è prevista la zona sportiva attrezzata con doppi spogliatoio, magazzini per le attrezzature e uno spazio per l'accettazione degli atleti; mentre a nord, la zona commerciale (ristorante e bar), parzialmente soppalcata, con un brise soleil aperto che funge da spazio protetto per l'attività nel periodo estivo.

Dal punto di vista compositivo si adotta uno schema lineare e pulito: pianta rettangolare con unica falde inclinata rivolta verso il lago, per consentire la massima integrazione con l'ambiente circostante, contrassegnato da una fauna e flora autoctona tipica delle nostre campagne.

RELAZIONE U.L.S.S.

(attività commerciale di ristorazione e bar)

Trattasi di una richiesta di nuova attività commerciale fissa per la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande.

Gli alimenti saranno preparati in un apposito locale, fornito da tutte le necessarie attrezzature, mentre le bevande saranno del genere analcoliche e alcoliche.

Le materie prime, gli eventuali insaccati, i formaggi e le verdure per la preparazione di snacks in genere, toast, panini e affini saranno conservate in idonei contenitori frigo. I cibi cotti e non consumati verranno eliminati alla chiusura serale con pulizia e disinfestazione dei relativi recipienti e/o contenitori.

Gli oli esausti provenienti dal fritto in genere sarà conservato in recipienti chiusi e consegnato poi alla ditta autorizzata al ritiro.

Il locale per la somministrazione sono dotati di energia elettrica e forniti di relativi frigo e celle frigo.

Il locale per la somministrazione è dotati di acqua potabile proveniente da acquedotto.

Sono previsti due blocchi di servizi igienici, distinti per sesso. Inoltre per gli addetti c'è uno spogliatoio servito da anti w.c. e w.c.

E' previsto l'impiego di un massimo N° 5 addetti.

ELENCO SUPERFICI UTILI

| | vano | superficie (mq.) |
|-----|--------------------------------|---------------------------|
| 1_ | BAR - RISTORANTE | 226,75 |
| 2_ | SOPPALCO (piano primo) | 74,00 |
| 3_ | DISIMPEGNO | 12,51 |
| 4_ | SPOGLIATOIO | 7,55 |
| 5_ | ANTI W.C. | 1,43 |
| 6_ | W.C. | 1,13 |
| 7_ | ANTI W.C. | 5,12 |
| 8_ | W.C. | 1,20 |
| 9_ | W.C. | 1,20 |
| 10_ | W.C. | 1,20 |
| 11_ | ANTI W.C. | 7,42 |
| 12_ | W.C. | 1,10 |
| 13_ | W.C. | 1,10 |
| 14_ | W.C. (per disabili) | 5,22 |
| 15_ | VANO TECNICO PER IMPIANTI | 27,45 |
| 16_ | MAGAZZINO | 49,72 |
| 17_ | ATTESA | 9,15 |
| 18_ | ACCETTAZIONE | 6,10 |
| 19_ | UFFICIO | 10,92 |
| 20_ | ANTI W.C. | 1,78 |
| 21_ | W.C. | 1,50 |
| 22_ | SPOGLIATOIO DONNE | 58,98 |
| 23_ | ANTI W.C. / DOCCE | 8,82 |
| 24_ | W.C. (per disabili) | 3,42 |
| 25_ | W.C. | 1,80 |
| 26_ | SPOGLIATOIO UOMINI | 58,98 |
| 27_ | ANTI W.C. / DOCCE | 8,82 |
| 28_ | W.C. (per disabili) | 3,42 |
| 29_ | W.C. | 1,80 |
| | TOTALE SUPERFICIE UTILE | 599,59 < 600,00 |

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COPERTA

| | |
|----------------|-------------------|
| (9,70 x 25,30) | 245,41 |
| (9,10 x 6,00) | 54,60 |
| (6,70 x 11,80) | 79,06 |
| (6,70 x 32,95) | 220,76 |
| TOTALE | 599,83 mq. |

