

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto: **Piano di Lottizzazione di iniziativa privata**  
**I.U.P. n°10.1 e I.U.P. n°33 Area di espansione C2.2**  
**( P.d.L. T1 Treville Nord e P.d.L. TR3 Treville Via Castellana )**

### **Ditte:**

**BELLON Silvio** nato a Castelfranco Veneto il 28.01.1943 C.F. BLL SLV 43A28 C111R, residente a Castelfranco Veneto in Via Soranza n.143. Proprietario per 1/1 del m.le 1330;

**FRASSON Carla** nata a Castelfranco Veneto il 07.09.1938 C.F. FRS CRL 38P47 C111B, residente a Castello di Godego in Via Santa Giustina n.36. Proprietaria per 1/1 del m.le 1327;

**MIATELLO Alvisè** nato a Castelfranco Veneto il 28.09.1955 C.F. MTL LVS 55P28 C111V, residente a Castelfranco Veneto in Via Giare n.10. Proprietario per 15/36 e nudo proprietario per 3/36 dei m.li 218 e 1325;

**MIATELLO Donatella** nata a Castelfranco Veneto il 12.08.1959 C.F. MTL DTL 59M52 C111S, residente a Castelfranco Veneto in Via Calle del Carbon n.20. Proprietario per 15/36 e nudo proprietario per 3/36 dei m.li 218 e 1325;

**NOVELLO Emma** nata a Castelfranco Veneto il 26.09.1933 C.F. NVL MME 33L66 C111N, residente a Castelfranco Veneto in Via Calle del Carbon n.17. Usufruttuaria per 6/36 dei m.li 218 e 1325;

**PEGORIN Palmira** nata a Castelfranco Veneto il 17.11.1958 C.F. PGR PMR 58S57 C111V, residente a Castelfranco Veneto in Via Stradazza n.25/b. Proprietaria per 2/4 dei m.li 209 e 253;

**PEGORIN Maria** nata a Castelfranco Veneto il 06.10.1955 C.F. PGR MRA 55R46 C111H, residente a Castelfranco Veneto in Via Cervan n.9/g. Usufruttuaria per la quota di 1/4 dei m.li 209 e 253;

**PEGORIN Paolo** nato a Castelfranco Veneto il 02.05.1967 C.F. PGR PLA 67E02 C111X, residente a Castelfranco Veneto in Via Stradazza n.20. Proprietario per 1/4 dei m.li 209 e 253;

**STOCCO Enrico** nato a Castelfranco Veneto il 01.10.1979 C.F. STC NRC 79R01 C111S, residente a Castelfranco Veneto in Via Cervan n.9/g.

Nudo Proprietario per 1/4 dei m.li 209 e 253;

**GUIDOLIN Nicola** nato a Castelfranco Veneto il 10.04.1968 C.F. GDL NCL 68D10 C111I, residente a Castelfranco Veneto in Via Giare n.25. Proprietario

per 1/1 del m.le 219 e proprietario per 1/2 del m.le 857;

**GUIDOLIN Fabio** nato a Castelfranco Veneto il 03.03.1964 C.F. GDL FBA 64C03 C111J, residente a Castelfranco Veneto in Via Castellana n.96.

Proprietario per 1/2 del m.le 857.

#### **Individuazione delle proprietà**

<b>Ditta</b>	<b>individuazione catastale - fg.17°</b>	<b>superficie interna all'I.U.P.</b>	<b>diritto reale</b>
BELLON Silvio	m.le 1330	mq. 3991	proprietario
FRASSON Carla	m.le 1327	mq. 3666	proprietaria
Fam. MIATELLO	m.le 1325	mq. 1709	comproprietari
Fam. MIATELLO	m.le 218	mq. 1173	comproprietari
Fam. PEGORIN	m.le 209	mq. 2377	comproprietari
Fam. PEGORIN	m.le 253	mq. 1657	comproprietari
GUIDOLIN Nicola	m.le 219	mq. 3405	proprietario
GUIDOLIN Fabio - Nicola	m.le 857	mq. 3110	comproprietari

#### **Destinazione urbanistica da P.R.G.**

I terreni sopra descritti sono inseriti dal P.R.G. Vigente in Z.T.O. C.2.2 – Zona Residenziale di Completamento Estensiva.

#### **Descrizione dell'area e della situazione preesistente**

##### **La configurazione dell'area**

L'area oggetto d'intervento è pianeggiante e attualmente utilizzata come fondo agricolo, coltivato prevalentemente a seminativo, mentre una piccola parte di circa Mq. 3000 di proprietà del Sig. BELLON Silvio è coltivata a vigneto.

L'area ha scarsa vocazione agricola in quanto confina a nord con Via Castellana e delle Abitazioni, lungo tutto il confine ovest con numerosi fabbricati residenziali, a sud con Via Calle del Carbon e con l'Area Peep di "Treville".

### **Le condizioni ambientali particolari**

L'intervento Urbanistico Attuativo avrà accesso da ovest sulla nuova strada di Collegamento in corso d'esecuzione da parte del Comune di Castelfranco V.to attraverso l'opera pubblica OP526.

All'interno del perimetro del Piano Attuativo, non inseriti in Zona C2.2 esistono due Fabbricati residenziali, che a seguito del nuovo intervento avranno modificata la viabilità d'accesso.

### **La viabilità esistente**

L'area attualmente è costeggiata a Sud da Via Calle del Carbon, mentre all'interno del perimetro esiste una strada privata utilizzata per accedere a tre fabbricati residenziali e ad alcuni fondi rustici esistenti ad est del Piano Attuativo.

### **Criteri progettuali**

#### **Criteri generali**

Il nuovo Intervento Urbanistico adotta e sviluppa le previsioni progettuali previste dalle apposite schede tecniche allegate al Vigente P.R.G..

Il nuovo Piano modifica la posizione dell'area Verde, prevista dal P.R.G. a nord, molto defilata e soprattutto sul terreno di proprietà dei Sigg. BERALDO che attualmente non partecipano al Piano (Art.20 L.R.11/2004). La nuova Area Verde è prevista in posizione più centrale a ridosso del fabbricato esistente sul M.le 210, su un terreno che data la larghezza ed il vincolo generato sullo stesso dalla vicinanza al confine del fabbricato esistente, ha scarsa appetibilità costruttiva.

#### **La viabilità di progetto**

L'accesso del Piano Attuativo sarà previsto dalla nuova viabilità di Collegamento in corso d'esecuzione, sarà mantenuta la previsione di viabilità interna con uno schema a "croce" che consenta una buona accessibilità ai lotti ed il rispetto delle servitù e accessi esistenti.

#### **Le servitù esistenti da garantire**

Sul fondo esistono delle servitù di passaggio, e di Servizi Tecnologici a servizio dei due fabbricati esistenti all'interno del Piano Attuativo e di un terzo esistente ad est del Piano stesso, oltre alla servitù di passaggio rurale a servizio di alcuni fondi rustici esistenti ad Est.

I passaggi saranno garantiti e rispettati dalla previsione della nuova viabilità, mentre le servitù delle Reti Tecnologiche (Enel e Telecom) saranno garantite e modificate in accordo con gli enti gestori.

### **Le funzioni da insediare**

I lotti risultanti dall'Intervento Attuativo avranno esclusivamente destinazione residenziale, con l'intento di edificare le nuove volumetrie prevalentemente con tipologia a Schiera, o con tipologia a Blocco di modeste dimensioni.

Per rendere possibili le tipologie costruttive sopra descritte si è cercato di mantenere l'indice fondiario medio più basso possibile.

<b>Lotto n°</b>	<b>Volume Mc</b>	<b>Sf Mq</b>	<b>If mc/mq</b>	<b>Altezza massima mt</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Destinazione d'uso ammessa</b>	<b>Numero unità immobiliari presunto</b>
R 1	1521	1105	1,376	10	( # )	residenziale	5
R 2	1717	1248	1,376	10	privato	residenziale	5
R 3	856	622	1,376	10	privato	residenziale	2
R 4	929	572	1,624	10	privato	residenziale	3
R 5	1001	727	1,376	10	E.R.P.	residenziale	3
R 6	867	630	1,376	10	( # )	residenziale	3
R 7	1283	933	1,376	10	privato	residenziale	4
R 8	1080	785	1,376	10	privato	residenziale	3
R 9	929	572	1,624	10	privato	residenziale	3
R10	2416	1756	1,376	10	E.R.P.	residenziale	7
R11	3197	2264	1,412	10	privato	residenziale	8
R12	1166	847	1,376	10	privato	residenziale	4
R13	1435	1043	1,376	10	privato	residenziale	4
R14	1003	669	1,499	10	privato	residenziale	3
R15	765	556	1,376	10	( # )	residenziale	2
R16.1	751	546	1,376	10	( # )	residenziale	2
A1	0,00	206	0,00	--	privato	pertinenza	--
A2	0,00	120	0,00	--	privato	pertinenza	--
<b>totali</b>	<b>20.916</b>	<b>15.201</b>					

( # ) Lotti E.R.P. oggetto di scambio con O.P. 526

### **Calcolo del fabbisogno di standards**

#### **Dimensionamento previsto dal P.R.G. – Standards Minimi**

**Volume complessivo massimo:** mc 20.916,00  
(I.U.P. n°10.1 mc. 13.124,47 + I.U.P. n°33 mc. 7.791,77)

**Parcheeggi pubblici minimi** mq 514,04  
(I.U.P. n°10.1 mq. 332,23 + I.U.P. n°33 mq. 181,81)

Verde pubblico attrezzato (I.U.P. n°10.1 mq. 2.859,30 + I.U.P. n°33 mq. 1.662,24)	mq 4.521,54
Monetizzazione massima della quota a verde pubblico (I.U.P. n°10.1 mq. 2.099,91 + I.U.P. n°33 mq. 1.246,68)	mq 3.346,59
Verde pubblico attrezzato minimo (mq. 4.521,54 – 3.346,59)	mq 1.174,95

### **Dimensionamento di progetto**

**Volume complessivo massimo:** **mc 20.916,00**  
(I.U.P. n°10.1 + n°33 )

Parcheeggi pubblici minimi di progetto  
(compresa l'esecuzione della quota parte spettante alla volumetria dello IUP 10.2)

mq 520,75

Verde pubblico attrezzato  
(compresa l'esecuzione della quota parte spettante alla volumetria dello IUP 10.2)

mq 1.402,00

Verde pubblico da monetizzare  
- Richiesto su mc. 20.916,24  
- di Progetto (mq. 4.521,54 – 1.402,00)

mq 3.346,59  
mq 3.119,54

Incidenza del Verde pubblico da monetizzare  
sulla volumetria totale (mq. 3.119,54 : mc. 20.916 )

**mq/mc 0,149**

### **Riepilogo delle dotazioni**

Superficie Fondiaria dei Lotti	mq 15.201,00
Parcheeggi pubblici di progetto	mq 520,75
Verde pubblico attrezzato di progetto	mq 1.402,00
Superfici a strade e marciapiedi (Strade mq. 2.477,25 + Marciapiedi mq. 1.253,00 + Area a Servizio Iup 10.2 mq. 234)	mq 3.964,25
<b>Totale</b>	<b>mq 21.088,00</b>

### **Dotazioni ed edificabilità di P.R.G.**

**Superficie Territoriale:** **mq 20.916,24**  
(I.U.P. n°10.1 mq. 13.124,47 + I.U.P. n°33 mq. 7.791,77)

**Volume massimo:** **mc 20.916,00**

<b>Abitanti teorici:</b>		<b>139</b>
(I.U.P. n°10.1 mc. 13.124,47 + I.U.P. n°33 mc. 7.791,77)		
<b>Volume esistente:</b>	<b>mc</b>	<b>0,00</b>
<b>Volume netto da perequare:</b>	<b>mc</b>	<b>7.320,68</b>
(I.U.P. n°10.1 mc. 4.593,56 + I.U.P. n°33 mc. 2.727,12)		
<b>Aree per standards:</b>		
Parcheggi pubblici minimi mq	mq	514,04
(I.U.P. n°10.1 mq. 332,23 + I.U.P. n°33 mq. 181,81)		
Verde pubblico attrezzato minimo	mq	1.174,94
(I.U.P. n°10.1 mq. 759,38 + I.U.P. n°33 mq. 415,56)		
<b>Aree per standards secondari:</b>		
Monetizzazione massima della quota a verde	mq	3.346,59
(I.U.P. n°10.1 mq. 2.099,91 + I.U.P. n°33 mq. 1.246,68)		

#### **Dotazioni ed edificabilità di progetto**

<b>Superficie Territoriale Reale Totale I.U.P. 10.1-33</b>	<b>mq</b>	<b>21.088,00</b>
<b>Indice Fabbricabilità Territoriale Reale</b>	<b>mc/mq</b>	<b>0,9918</b>
(mc.20.916 / mq.21.088)		
<b>Volume massimo di progetto:</b>	<b>mc</b>	<b>20.916,00</b>
<b>Volume esistente:</b>	<b>mc</b>	<b>0,00</b>
<b>Volume netto da perequare:</b>	<b>mc</b>	<b>7.321,00</b>
(mc. 20.916 x 35%)		
<b>Aree per opere di urbanizzazione:</b>		
quali strade, marciapiedi ecc. di progetto	mq	3.964,25
<b>Aree per standards:</b>		
Parcheggi pubblici di progetto	mq	520,75
(per il volume di mc. 20.916,00 + 1.114,00)		
Verde pubblico attrezzato di progetto	mq	1.402,00
(per il volume di mc. 20.916,00 + 1.114,00)		
Verde pubblico monetizzabile	mq	4.521,54
(Iup 33 mq. 1.662,24 + Iup 10.1 mq. 2.859,30)		
Verde pubblico da monetizzare Iup 10.1 + 33	mq	3.119,54
(mq. 4.521,54 - mq. 1402,00)		

**Sup. fondiaria dei lotti** mq **15.201,00**

**Lotti privati:**

Superficie fondiaria complessiva mq 9.881,00  
Volume complessivo mc 13.595,00  
Indice fondiario complessivo mc/mq 1,376

**Lotti E.R.P. ( n° 5 - 10):**

Superficie fondiaria complessiva mq 2.483,00  
Volume complessivo mc 3.417,00  
Indice fondiario complessivo mc/mq 1,376

**Scambio Lotti E.R.P. O.P. 526 ( n°1 – 6 – 15 – 16.1):**

Superficie fondiaria complessiva mq 2.837,00  
Volume complessivo mc 3.904,00  
Indice fondiario complessivo mc/mq 1,376

**Costo monetizzazione aree a standards secondario**

Mq 3.119,54 x €/mq 54,00 = € 168.455,16  
€ 168.455,16 : mc 20.916 = €/mc 8,053

**Costo monetizzazione a carico lotti privati:**

mc (13.595 + 3.904) x €/mc 8,053 € 140.919,45

**Monetizzazione a carico lotti ERP:**

mc 3.417 x €/mc 8,053 € 27.517,10

Castelfranco Veneto li 16.08.2013

distintamente