

A

**Relazione Tecnica Illustrativa
e Quadro Economico**

Elaborato

Castelfranco Veneto

Comune

**Variante al P.U.A.
Area D55 Via Dei Carpani**

Oggetto

03.2022

Data

10.2022

Revisione

**ANCORA s.r.l.
LEVANTE s.r.l.**

Committente

Via D. Scolari 56/D
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 472210 f. 0423 482156
e-mail: cinelstudio@tiscali.it
dennis.cinel@archiworldpec.it

**Architetto
Dennis Cinel**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA D55 – VIA DEI
CARPANI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO
- VARIANTE -**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Generalità

Il progetto riguarda un'area a destinazione commerciale "D" interposta tra via dei Carpani (a nord) e via Regno Unito (a sud) in cui si prevede l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie di vendita (SV) fino a 2.500 mq.

L'edificazione sarà preceduta, come previsto dalle norme del PI, dall'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato P.U.A. "D/55 Via Carpani".

1.2 Oggetto del P.U.A.

L'ambito oggetto del P.U.A. è localizzato in uno spazio urbano a prevalente destinazione commerciale posto lungo via dei Carpani in adiacenza al complesso alberghiero "Hotel Fior". L'area di intervento ha destinazione urbanistica compatibile con l'insediamento di una media struttura di vendita di 2.500 mq di SV.

All'interno dell'area si prevede di realizzare un unico macro-lotto con all'interno un unico fabbricato con superficie di vendita di 2.500 mq e superficie lorda di 4.490 mq (nel calcolo della superficie lorda – e ai fini del dimensionamento del PUA - si è tenuto conto anche dello sporto in aggetto previsto a nord del fabbricato, per la parte eccedente 1,5 ml, sebbene prevalentemente adibito alla fruizione di spazi che verranno destinati all'uso pubblico e a rigore escluso dalla definizione di SL in base alle vigenti disposizioni del Regolamento Edilizio

adeguato al RET). Il progetto prevede la realizzazione di una rotatoria su Via dei Carpani in corrispondenza dell'accesso del plesso scolastico "I.T.I.S." che collegherà, mediante una strada dorsale lungo il confine Ovest dell'area di intervento, la medesima Via dei Carpani con Via Regno Unito.

Tale strada viene dotata di spazi idonei di sosta per gli "autobus di servizio" alla scuola, di una viabilità carraia a doppio senso di marcia con a lato parcheggi supplementari e una viabilità pedonale collegante Via dei Carpani con Via Regno Unito. Il progetto prevede la realizzazione di idonee aree verdi a Nord lungo via dei Carpani e a sud lungo via Regno Unito. L'area sarà dotata infine di una area a parcheggio di uso pubblico collocata a Nord con il fabbricato commerciale collocato a Sud.

1.3 Perimetrazione dell'area di intervento

Rispetto al PI, il progetto prevede una riperimetrazione dell'ambito D/55, contenuta entro il 10% (in termini di superficie) ai sensi dell'art. 20, comma 8 bis della l.r. n. 11/2004. Più nello specifico, si prevede una rettifica del confine ovest, che viene coerenziano rispetto ad alcuni sfridi derivanti dalla sovrapposizione di mappe di diversa scala e matrice.

1.4 Individuazione delle proprietà

La società Levante srl è proprietaria dei terreni censiti al Catasto Terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO	Foglio 42
particella 3 mq. 5.919 (porzione)	
particella 1166 mq. 4.104	
particella 1168 mq. 2.110	

La società Ancora srl è proprietaria del terreno censito al catasto terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO Foglio 42

particella 1669 mq. 1.735

Totali mq. 13.868

2.0 Le destinazioni urbanistiche di P.R.C., quadro Normativo e regolamentare di riferimento

Rispetto alla perimetrazione della ZTO D/55 prevista dal P.I. ed evidenziato nell'elaborato Tav. n. 6, il presente P.U.A. ha previsto una modifica di perimetro contenuta entro il 10% della superficie complessiva. Tale scelta è stata introdotta per motivi funzionali, consentendo una migliore definizione infrastrutturale della viabilità interna e degli standard, correggere alcuni sfridi cartografici e coerenza il perimetro con lo stato di fatto (marcando in maniera più netta le funzioni in atto e future).

Secondo quanto previsto dall'art. 10 comma 2 delle N.T.O del P.I. e all'art. 20 della L.R. 11/2004, è stato modificato il perimetro dell'area d'intervento D55, riducendo la superficie da mq. 15.392 a mq. 13.868.

Tale riduzione è stata ottenuta nel rispetto del limite del 10% in termini di superficie, così come evidenziato nella Tav. n. 6 (in allegato).

Il Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, ha valore ed efficacia di Piano di Lottizzazione ai sensi della Legge 17/08/1942, n. 1150, della L.R. del Veneto n. 11/2004 e s.m.i., è redatto in conformità agli articoli 19 e 20 della predetta L.R. e ha efficacia decennale.

L'Area di intervento è classificata in Z.T.O. zona "D", sottozona n. 55, disciplinata in via generale dall'art. 10 e 70 delle NTO del PI e

secondo quanto normato dalle previsioni contenute nell'Allegato alle NTO Repertorio Normativo – Zona D.

Dal Repertorio Normativo la Zona D/55 è regolamentata dai seguenti parametri urbanistici:

- l'utilizzazione territoriale: massimo 0,60 mq/mq
- la percentuale di copertura massima: 60%;
- altezza massima degli edifici: 10 m;
- modalità di attuazione: P.U.A.
- destinazioni ammesse: A-C-D (Artigianale, Commerciale e Direzionale).
- L'area di intervento è classificata per una marginale porzione in Zona D/42, ove secondo Repertorio Normativo i parametri previsti sono i seguenti:
 - l'utilizzazione territoriale: massimo 0,70 mq/mq – percentuale di copertura max: 60%;
 - altezza massima degli edifici: 10,00 m (sono esclusi i volumi tecnici dall'altezza. E' ammessa la sopraelevazione dei corpi esistenti a minor distanza di m 10 dalla strada a condizione che non si sopravanzano verso il fronte stradale);
 - modalità di attuazione: IED
 - destinazioni ammesse: A-C-D (Artigianale, Commerciale e Direzionale)

3.0 Descrizione dell'area e della situazione preesistente

3.1 La configurazione dell'area

L'area si trova all'interno del Centro urbano come perimetrato ai sensi della L.R. n. 50/2012 e ha una classificazione già compatibile con l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie di vendita (SV) fino a 2.500 mq.

L'area oggetto d'intervento è delimitata a Nord da via Carpani, a Est dal complesso Commerciale Shopping Day, a Sud da Via Regno Unito, dove è presente il Centro Commerciale LIDL, e a Est dal complesso Alberghiero Fior di proprietà della ditta richiedente il P.U.A. L'attuale area è in parte utilizzata come parcheggio supplementare (nella superficie orientata a Nord), in parte come area verde attrezzata a servizio della struttura alberghiera (nella parte "retrostante"). L'area a Sud, di recente acquisizione, è un'area a verde che non possiede una precisa connotazione strutturale.

3.2 Le condizioni ambientali particolari

L'ambito oggetto del P.U.A. è localizzato in uno spazio urbano a prevalente destinazione commerciale posto lungo via dei Carpani su terreno pianeggiante con quota media di m 42 s.l.m..

L'area è interessata a Nord da un corpo idrico di superficie denominato "Scolo di Salvarosa" nel quale convogliano gran parte delle acque piovane di Via Carpani.

La tipologia del suolo locale, secondo le indicazioni della Carta dei Suoli del Veneto, appartiene alla famiglia di suoli della pianura alluvionale del fiume Muson ed è ascrivibile alla consociazione VLR1 (suoli Villarazzo): sono suoli franco argillosi, profondi, con tessitura moderatamente fine in superficie e fine in profondità, abbondante scheletro nel substrato, scarsamente calcarei, con discreta tendenza a fessurare durante la stagione estiva, con drenaggio mediocre. La falda è profonda (vedesi allegata la Relazione Idrogeologica del Geologo Marco Bernardi). La rete di distribuzione idropotabile è gestita dall'Alto Trevigiano Servizi S.r.l., analogamente alla rete fognaria.

L'Area di intervento non è interessata da particolari vincoli; è solo presente, su via dei Carpani, una fascia di rispetto idraulico che

verrà ovviamente rispettata in sede di P.U.A. e di progetto edilizio.

E' stato condotto un Rilievo dendrologico sulla vegetazione presente sull'area d'intervento, la cui relazione specialistica è stata redatta in collaborazione con il Dott. Squizzato Marco (vedasi allegata Relazione Rilievo Dendrologico e tav. n. 5).

L'ambito del P.U.A. è pressoché completamente trasformato, ovvero non possiede connotati di naturalità: al suo interno vi sono superfici pavimentate (tratto di via Carpani, porzione di parcheggio antistante l'albergo Fior, viabilità interna) o in altri fondi (sterrato inerte, terra rossa).

Lungo i confini Est e Sud dell'Area di intervento, infine, è indicata la presenza di un filare o siepe del paesaggio agrario (art. 14 delle NTA del PAT), che andrà parzialmente rimodulato con l'intervento in oggetto.

Quanto alle invariati, il PAT individua - sempre su via dei Carpani (dunque in area esterna all'Area di intervento) - una strada o percorso storico principale, al quale attribuisce la funzione di connessione con gli altri elementi di valore storico promuovendo la loro integrazione e fruizione con gli altri percorsi della mobilità sostenibile: direttiva che non contrasta con il progetto di PUA, che anzi prevede la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale (cfr. art. 31 delle NTA del PAT) che potrebbe consentire, in futuro, di raggiungere via dei Carpani da via Regno Unito.

3.3 La viabilità esistente

L'area è servita da assi viari con forte flusso veicolare. Via dei Carpani è la principale direttrice Est-Ovest che collega Salvarosa con il centro di Castelfranco Veneto, incrociando Viale Europa, asse di collegamento Nord-Sud tra la Statale S.R. 53 e Via Borgo Treviso. Tutti questi assi viari favoriscono l'accesso all'area GST

e al centro commerciale. Inoltre, a Nord dell'area in via Carpani, il traffico risulta intenso e in parte compromesso per la presenza dell'istituto tecnico I.T.I.S., dove il transito e la sosta di macchine e di autobus a servizio dell'Istituto scolastico (localizzato proprio in via dei Carpani di fronte all'area di intervento) comportano forti rallentamenti al flusso veicolare, che in questa zona risulta già critico. La viabilità presente a Sud dell'area d'intervento risulta essere meno trafficata, perché costituita da una strada a senso unico per un breve tratto (percorribile da Viale Italia a Viale Europa) per poi divenire a doppio senso di marcia in corrispondenza dell'area commerciale, in cui sorgono il centro commerciale Shopping Day e il supermercato LIDL.

4.0 Relazione acustica

La normativa italiana, relativamente all'inquinamento acustico, è disciplinata dalla legge nazionale n. 447 del 26 ottobre 1995 – “Legge quadro sull'inquinamento acustico” e dai successivi decreti, leggi e regolamenti attuativi. In particolare il D.P.C.M. 14/11/1994 “Determinazione dei valori limiti delle sorgenti sonore”.

Per l'intervento è stata eseguita una Valutazione di Impatto Acustico ai sensi dell'art. 8 L.Q. 447/95 per quanto riguarda il rumore presente sulle vie principali e sulla futura struttura del fabbricato commerciale.

L'area oggetto dell'intervento ricade nella classe omogenea di destinazione come definito dalla Tab. A “Classificazione del Territorio comunale in Classe III AREE DI TIPO MISTO” e in parte ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica per strade.

Nello studio e nell'analisi per la Valutazione dell'Impatto Acustico è stato incaricato il Perito Elvis Romano tecnico competente in Acustica.

Lo studio sulla Valutazione Previsionale di Impatto Acustico ci ha permesso di concludere che l'Area oggetto d'intervento sarà realizzata in un contesto dove la rumorosità ambientale sarà conforme ai valori limite previsti dal piano di zonizzazione acustica del Comune di Castelfranco V.to.

5.0 Relazione geologica e geotecnica

Per la verifica di Compatibilità Geologica, Geomorfologica e Idrogeologica e lo studio di microzonazione sismica di 3° livello dell'area di intervento si fa rinvio alle relazioni tecniche del Geologo Bernardi Marco.

6.0 Criteri progettuali generali

L'area ricade all'interno del perimetro dell'ATO n. 1.5, già compatibile con la prevista funzione commerciale.

All'interno dell'area si prevede di realizzare un'unica media struttura di vendita di 2.500 mq di superficie di vendita e circa 4.490 mq di superficie lorda di pavimento, delimitata da un'area verde a Nord lungo via dei Carpani, da una viabilità "dorsale" di penetrazione lungo l'intero confine a ovest e che metterà in collegamento via dei Carpani con via Regno Unito ed infine delimitata a sud da un'area a verde ad uso pubblico. Nel suo interno invece troverà spazio un unico fabbricato commerciale dotato di un parcheggio pertinente a Nord.

E' prevista la realizzazione di una nuova rotatoria su via Dei Carpani con due bracci di innesto: quello a Nord collegante il viale d'accesso all'Istituto Scolastico Barzanti I.T.I.S., quello a Sud collegante la sottostante via Regno Unito. La soluzione di collegare le due vie mediante la nuova dorsale consentirà di alleggerire il traffico su Via Dei Carpani particolarmente congestionato nelle ore punta di ingresso ed uscita degli studenti

dal plesso scolastico I.T.I.S. permettendo, mediante la realizzazione di spazi di sosta per gli autobus, di rendere più agevole e sicura la manovra di sbarco degli studenti e più agevole il raggiungimento della nuova stazione delle corriere prevista a Sud nelle vicinanze della stazione dei treni.

Sul lato opposto alla nuova dorsale verrà collocato il nuovo piazzale parcheggio utile e necessario per il fabbricato commerciale, ma determinante come area di sosta (seppur "breve") anche per tutte le autovetture che accompagnano gli studenti a scuola.

Nella dislocazione dell'edificato e delle strutture a raso si è tenuto conto anche dell'esigenza di evitare di interferire con i coni visuali dell'Hotel adiacente.

La via dorsale di accesso al fabbricato commerciale avrà una larghezza di m 8,00 e sarà dotata di un marciapiedi sul lato Ovest avente una larghezza di m 2,50 fino al raggiungimento dei parcheggi posizionati a pettine lungo la strada e sul lato opposto sarà presente un marciapiedi avente una larghezza di m 3,00 collegante la via Dei Carpani a Via Regno Unito attraversando la zona a parcheggio presente sul piazzale a nord e collegante il fabbricato commerciale. Tutti i parcheggi sono previsti a raso. Quelli sul piazzale saranno realizzati con superficie drenante.

Il progetto prevede altresì l'eliminazione di alcune interferenze tra l'edificato preesistente e le strutture (soprattutto viabilistiche) di futura realizzazione: ci si riferisce in particolare alla eliminazione della rampa di accesso all'interrato dell'hotel (mantenendo solo quella sul lato est, che risulta adeguata e già a norma per accedere al piano interrato) e alle "dune verdi" del giardino, che verranno rimodellate con il recupero delle piante più importanti per la realizzazione della quinta arborea lungo il confine dell'area d'intervento.

6.1 Edificazione

L'edificazione dell'unico fabbricato ad uso commerciale sarà inserita nel lotto fondiario:

- i)* rispettando la distanza dai confini sui lati Est e Sud;
- ii)* prospiciente la viabilità pedonale sul lato Nord e sul lato Ovest del fabbricato.

Il piazzale parcheggio sarà dotato di piantumazione di alberi in rapporto agli indici previsti nelle N.T.A del P.U.A.

6.2 Quota Zero di riferimento

La quota zero di riferimento sarà posta sul marciapiedi Nord in corrispondenza dell'accesso dell'attuale complesso dell'Hotel.

6.3 Altezza dell'Edificio

L'altezza massima dell'edificio sarà di m 10,00 a partire dal marciapiedi posto sul lato Est della strada di penetrazione.

6.4 La viabilità pedonale e stradale

Il P.U.A. prevede di ricavare degli spazi di sosta degli autobus – stalli lungo la dorsale Nord-Sud dove potranno sostare in sicurezza gli autobus di servizio agli studenti del plesso scolastico I.T.I.S. presente a Nord di Via Dei Carpani. Sono previsti inoltre dei percorsi pedonali pubblici che collegano mediante i marciapiedi sulla rotatoria sia il plesso scolastico sia la zona a parcheggio. La viabilità pedonale collegherà tutta l'area Nord con l'area residenziale a Sud.

Il progetto della rotatoria ha l'obiettivo di migliorare l'attuale intersezione con via Dei Carpani, in quanto permetterà di collegare

la strada di nuova lottizzazione alla viabilità esistente, di ridurre i tempi d'attesa per gli utenti lungo via Dei Carpani, incrementerà il livello di sicurezza per gli utenti diminuendo i punti di conflitto e ridurrà la velocità di percorrenza di via Dei Carpani.

La soluzione progettuale è meglio dettagliata nell'Analisi del Traffico di Via Dei Carpani (rif. Relazione B) e nello studio sull'Impatto Viabilistico (Relazione Impatto Viabilistico C) dello studio Logit di Castelfranco V.to, cui si rinvia.

7.0 Mitigazione Ambientale

Nel presente P.U.A. viene prevista una Mitigazione Ambientale dell'area in oggetto, prevista sull'Area Verde a Nord, sull'Area Verde a Sud e lungo il lato Ovest della dorsale collegante Via Dei Carpani con Via Regno Unito. Questa consiste nella messa a dimora di piante ad essenze autoctone ad alto e medio fusto opportunamente indicate negli elaborati di progetto del Verde, adottando idonee misure di compensazione. La ricostituzione dell'invariante verrà realizzata mediante la traslazione dello stesso verso Ovest subito oltre il margine dell'ambito del P.U.A., con andamento Nord-Sud. La compensazione prevede l'installazione di una quinta arborea lungo il confine Ovest della strada dorsale in proprietà dell'albergo Fior con finalità ombreggiante e di filtro protettivo. Le specie vegetali saranno definite dalle Linee Guida per il Progetto Unitario del Verde.

L'intervento prevede la realizzazione di un'area verde a Nord costituita da una macchia arboreo-arbustiva con elementi di arredo e fioriti che hanno scopo di mitigazione visiva e di arricchimento estetico (in rispetto a quanto asserito dal PQAMA lett. A 10, lett. B 2). E' anche previsto nell'intervento di mitigazione visiva ed estetica la realizzazione di piantumazioni a verde sulle zone a parcheggio, ossia piante ombreggianti con chioma ad almeno 2

metri dal suolo con interasse di 10 metri. Per quanto concerne l'area verde a Sud (che non possiede una precisa connotazione strutturale) verrà trasformato l'impianto di verde attuale sostituendo gli esemplari poco vitali o deperenti con altri scelti tra quelli indicati, e rinfittendo le file degli alberi esistenti operando un sesto non regolare, mescolando specie arboree e arbustive, incrementando la copertura.

Il reale valore dell'invariante è costituito dalla sola presenza di una vegetazione su più strati (come emerge dal Rilievo Dendrologico in allegato) e le condizioni della compensazione proposta non sono solo soddisfacenti ma anche migliorative rispetto alle condizioni descrittive lo stato di fatto, poiché il contributo attuale del verde esistente al paesaggio locale risulta pressoché nullo.

8.0 Salvaguardia Idraulica

Nella stesura del P.U.A. si è analizzata la zona interessata dall'intervento verificando la cartografia anche da un punto di vista idraulico. Preso atto che l'intervento va ad aumentare il coefficiente di deflusso dell'area destinata a insediamento commerciale, si è considerato l'opportunità di realizzare un bacino di accumulo in grado di modulare nel tempo le portate generate dagli eventi piovosi intensi e realizzando in aggiunta sistemi di drenaggio nel rispetto dell'allegato A DGRV 2948/09.

Considerato il sistema di drenaggio e il bacino di laminazione lungo la viabilità e il parcheggio, si può asserire che il P.U.A. non è soggetto ad inondazioni o alluvioni anche temporanee.

9.0 Infrastrutture e Aree per la mobilità – Aree per Sosta e Parcheggio – Percorsi della Mobilità Sostenibile e Aree Verdi - Banda Larga /Fibra Ottica

La nuova viabilità sarà correttamente gerarchizzata rispetto alla Viabilità esistente. Non saranno previsti usi impropri da parte del traffico di attraversamento. La realizzazione della rotonda a Nord rallenterà notevolmente il traffico. La strada di penetrazione sarà realizzata ponendo particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dei pedoni e ciclisti.

La piantumazione di essenze arboree lungo il lato ovest della strada dorsale oltre a mitigare l'aspetto visivo contribuirà a creare un polmone verde utile a diminuire gli inquinanti emessi dai veicoli in transito.

All'interno dell'area a piazzale/parcheggio saranno piantumati degli alberi atti ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente l'area dal contesto circostante. Le aree a parcheggio saranno realizzate con pavimentazioni in materiale drenante.

Tutti i percorsi pedonali saranno integrati con quelli esistenti offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche integrandosi con le aree a verde e rispettando i requisiti per persone disabili.

Le aree a verde saranno accessibili e fruibili e saranno equipaggiate con presenze arboreo-arbustivo di tipo autoctono con caratteristiche climatiche, con funzione estetico ed ecologico del paesaggio circostante. Tutte le aree a verde, tranne quelle del piazzale/parcheggio a Nord, saranno equipaggiate con piante recuperate dall'area verde esistente dell'hotel e espianate rispettando un criterio distributivo ed ornamentale prescritto nel Prontuario delle Mitigazioni. Le aree a verde presenti nel parcheggio a nord saranno dotate di un impianto di irrigazione alimentate con il recupero in apposito contenitore delle acque piovane provenienti dal tetto del fabbricato commerciale.

Ad integrazione della linea telefonica sarà realizzata una linea

di connessione ad elevata velocità in fibra ottica a banda larga.

10 Opere di urbanizzazione

Descrizione della tipologia dei materiali usati.

La sede stradale sarà così realizzata: scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto stradale con sottofondo strato di fondazione in tout-venant spess. cm 40 costipato e rullato, sigillatura con misto granulometrico stabilizzato spess. cm. 30, formazione della pavimentazione stradale con uno strato di binder spess. cm 7 e finitura con tappeto d'usura formato da un conglomerato bituminoso dello spess. cm. 3 completato con spolvero di sabbia.

Marciapiedi e Parcheggi

Tutti i marciapiedi saranno delimitati da cordonate stradali in cls. La pavimentazione dei marciapiedi della rotatoria e lungo la dorsale sul lato ovest sarà realizzata in misto stabilizzato dello spess. cm. 10 e manto d'usura in conglomerato bituminoso spess. cm. 3. Gli altri tratti di marciapiedi saranno realizzati in masselli drenanti e conglomerato bituminoso ovvero con pavimentazione in gres porcellanato. Il parcheggio lungo la dorsale sarà realizzato con le stesse caratteristiche costruttive della strada mentre per i parcheggi del piazzale a Nord saranno realizzati in materiale drenante come evidenziato nella tav. n.13.

La segnaletica stradale sarà corrispondente ai tipi, dimensioni e misure indicate nel Nuovo Codice della strada, nonché in tutte le circolari e normative vigenti.

La segnaletica stradale sarà realizzata secondo quanto evidenziato nella tav. n. 13 per il piazzale/parcheggio e tav. n. 16.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzata secondo gli elaborati di progetto (cfr. tav. n. 19 e tav. n. 10

accompagnate dalla Relazione di Valutazione della Compatibilità Idraulica). Si prevede l'installazione di un bacino di laminazione e di una vasca di raccolta acque prima pioggia per la strada dorsale nord/sud e un'altra per il fabbricato commerciale compreso il piazzale ad uso parcheggio a nord, secondo le direttive e prescrizioni del Consorzio di Bonifica Piave.

La rete di smaltimento delle acque nere non sarà realizzata lungo la strada dorsale dell'area di intervento in quanto non è possibile creare un anello di collegamento tra la linea nord esistente su Via Dei Carpani e quella a sud esistente su via Regno Unito, per la presenza del grosso collettore interrato delle acque piovane situato sulla corsia Sud di via Dei Carpani. La rete di smaltimento delle acque nere sarà realizzata esclusivamente per il fabbricato commerciale e verrà realizzata secondo le direttive e prescrizioni dell'Ente ATS con collettori in Ghisa e sarà allacciato alla rete esistente su via Regno Unito.

La rete di distribuzione del Gas Metano sarà realizzata direttamente dalla ditta specializzata affidataria unica nell'esecuzione della posa di condotte del gas Metano, in conformità delle linee guida fornite dallo stesso ente gestore.

La condotta idrica sarà realizzata secondo le indicazioni dettate dall'Ente ATS gestore dell'acquedotto.

La rete dell'illuminazione pubblica sarà realizzata secondo le indicazioni fornite dall'Ente CPS con corpi illuminanti a Led e secondo quanto previsto nel Progetto Illuminotecnico allegato.

Il costo delle Opere di Urbanizzazione previste, contenuto nel capitolato e preventivo di spesa, ammonta a € 1.280.000 oltre a IVA al 10% che comporterà lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria.

11 Indici e parametri del P.U.A.

Indici e parametri di zona D/55	
Indice di utilizzazione territoriale	0,60 mq/mq
Percentuale di copertura max	60%
Massima altezza ammessa degli edifici	10 m
Destinazioni ammesse (Artigianale, Commerciale, Direzionale)	A – C – D
Indici e parametri di zona D42	
Indice di utilizzazione territoriale	0,70 mq/mq
Percentuale di copertura max	60%
Massima altezza ammessa degli edifici	10 m
Destinazioni ammesse (Artigianale, Commerciale, Direzionale)	A – C – D

11.1 Superfici del P.U.A.

P.U.A. Via Dei Carpani		
Superficie territoriale del P.U.A. come stabilito dal P.I.	Mq.	15.392
Riduzione superficie del P.U.A. pari ad un massimo del 10% come previsto dall'art.20 c.8 bis LR 11/2004	Mq.	13.852
Superficie territoriale del P.U.A. di progetto	Mq.	13.868
Superficie catastale del P.U.A.	Mq.	13.868

11.2 Calcolo del fabbisogno di standards

Standards del P.U.A. richiesti	
Superficie lorda di pavimento (SL) dell'edificio di progetto	Mq. 4.490
Dotazione minima di servizi 100 mq ogni 100 mq di SLP	Mq. 4.490
Dotazione minima a parcheggio: 70% SL	Mq. 3.143
Dotazione a verde: SL – P di progetto	

Standards del P.U.A. di progetto	
Parcheggi Pubblici P1 + P2 + P3	Mq. 3.179
Verde pubblico (V1+ V2)	Mq. 1.313

Riepilogo parametri del P.U.A.	
Superficie Fondiaria del Lotto	Mq. 5.200
Strade e Marciapiedi Pubblici da cedere al Comune (S1)	Mq. 2.089
Parcheggi Privati da asservire all'uso pubblico (P1)	Mq. 2.705
Parcheggi Pubblici (P2 + P3)	Mq. 474
Strade e Parcheggi Privati da asservire all'uso Pubblico (S2)	Mq. 1.677

Verde Pubblico (V1)	Mq.	546
Verde Pubblico (V2)	Mq.	767
Aree libere e a verde privato	Mq.	410
SUPERFICIE TOTALE DEL PUA	Mq.	13.868

12 Elenco elaborati del P.U.A:

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED ESTRATTI PLANIMETRICI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VIABILITA' ESISTENTE
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROPRIETA' FIOR SRL
4. RILIEVO STATO DI FATTO
5. RILIEVO DENDROLOGICO
6. USI E PARAMETRI URBANISTICI MODIFICA DEL PERIMETRO P.U.A.
7. PLANIMETRIA CATASTALE DELLE PROPRIETA' E AREE DA VINCOLARE
8. PLANIVOLUMETRICO E VERDE
9. RETE ELETTRICA E FOGNATURA NERA
10. RETE ACQUEDOTTO E FOGNATURA BIANCA
11. RETE TELEFONICA, GAS E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
12. SEZIONI E PROFILI STRADALI
13. PIAZZALE E PARCHEGGI
14. PLANIMETRIA VIABILITA' DI PROGETTO
15. PLANIMETRIA COMPARATIVA DELLA VIABILITA'
16. VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE
17. PROFILI LONGITUDINALI
18. SEZIONI STRADALI DI PROGETTO
19. PLANIMETRIA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
20. VERDE DI PROGETTO
- A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO
- B. RELAZIONE VIABILITA'
- C. RELAZIONE IMPATTO VIABILISTICO
- D. N.T.A. PUA PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE
- E. SCHEMA CONVENZIONE

- F. RELAZIONE VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
- G1. ELENCO PREZZI UNITARI
- G2. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- G3. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
- VERIFICA COMPATIBILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
 - MICROZONAZIONE SISMICA
 - DOCUMENTAZIONE D'IMPATTO ACUSTICO
 - RELAZIONE RILIEVO DENDROLOGICO
 - RELAZIONE TECNICA E VERIFICHE ILLUMINOTECNICHE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
 - RELAZIONE TECNICA E VERIFICHE ILLUMINOTECNICHE NUOVO PARCHEGGIO DI UN FABBRICATO COMMERCIALE
 - LEGGE 13 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Riepilogo delle dotazioni e del dimensionamento del P.U.A.

La zona interessata dalla lottizzazione, di complessivi mq. 13.868 di superficie reale, comprende:

- a) Aree di mq 5.200 (superficie fondiaria) destinate alla realizzazione di una media struttura di vendita di 2.500 mq di superficie di vendita;
- b) Aree private mq 410;
- c) Aree per opere di urbanizzazione e standard per un totale di mq 8.258 e precisamente:

c.1 strade e marciapiedi pubblici "S1"	mq 2.089
c.2 strade e marciapiedi privati a uso pubblico "S2"	mq 1.677
c.3 verde pubblico "V1"	mq 546
c.4 verde pubblico "V2"	mq 767
c.5 parcheggio privato a uso pubblico "P1"	mq 2.705
c.6 parcheggi pubblici "P2"+"P3"	mq 474

Il costo stimato delle Opere di Urbanizzazione previste, contenuto nel capitolato e preventivo di spesa, ammonta a €. 1.285.688,64 oltre a IVA al 10%.

Ai sensi del primo comma dell'articolo 86 della legge regionale 27 giugno 1985 n.61 e del comma 11 dell'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004 n.11, l'ammontare delle opere di Urbanizzazione Primaria che andranno scomutate dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione sarà quello relativo al costo della rotatoria su via dei Carpani, del Verde Pubblico "V1" e "V2", dei parcheggi pubblici "P2" e "P3" e della strada di penetrazione "dorsale nord/sud".

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

Oggetto: **Piano Urbanistico Attuativo - P.U.A. D55 – Via Dei Carpani di iniziativa privata
nel Comune di Castelfranco V.to - VARIANTE**

A - Importo dei lavori

1 - Opere stradali	€.	559.212,40
2 - Rete di fognatura bianca	€.	288.554,57
3 - Rete di fognatura nera	€.	17.896,86
4 - Rete acquedotto	€.	44.114,74
5 - Rete "ENEL"	€.	52.727,26
6 - Rete "TELECOM"	€.	24.666,20
7 - Rete Gas	€.	40.000,00
7 - Rete illuminazione pubblica	€.	113.826,34
8 - Verde	€.	26.406,90
9 - Segnaletica	€.	10.117,47
10- Opere Varie	€.	50.629,34
11- Opere in economia	€.	7.536,56
		<hr/>
Importo complessivo dei lavori	€.	1.235.688,64
Oneri relativi alla sicurezza	€.	50.000,00
		<hr/>
Importo complessivo dei lavori	€.	1.285.688,64

B - Somme a disposizione

1 - Iva 10% (su A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11)	€.	128.568,86
2 - Spese tecniche, Direzione dei Lavori, collaudi tecnici-amministrativi	€.	90.000,00
3 - Contributi previdenziali "CNPAIA" ecc. (4%) e Iva su spese tecniche (22%)	€.	24.192,00
		<hr/>
Importo complessivo somme a disposizione	€.	242.760,86

Importo complessivo A + B	€.	1.528.449,50
Importo Complessivo A + B arrotondato	€.	1.528.500,00

Castelfranco Veneto li 27 ottobre 2022

Architetto Dennis Cinel