



Provincia di
Treviso



Comune di
Castelfranco Veneto



Regione
Veneto

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "SALVAROSA SUD"
I.U.P. n° 6, Z.T.O. C2.2, Sr4
PROGETTO URBANISTICO
ESECUTIVO

Oggetto

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Elaborato:

A

Progettista

Dott. Ing. Andrea Zanon

Data

Febbraio 2014

Proponenti

Società Fior S.r.l.

Egidio Fior

Bianca Cendron

Nome file

A_REL-ILL-0.doc

Paolo Fior

Nicoletta Fior

Fabio Dametto

Revisione	Causale	Disegnato	Verificato
0	Novembre 2014	Prima emissione	A.Z.
1	Febbraio 2015	Recepimento prescrizioni enti	A.Z.
2			

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DEL PRESENTE DISEGNO, FACENDO DIVIETO A TERZI DI RIPRODURLO O FOTOCOPIARLO ANCHE IN PARTE, SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

ZONCHEDDU E ASSOCIATI
studio@zoncheddu.com

ing. F. Zoncheddu V. Brunello A. Zanon M. Battocchio -geom. G. Andriollo N. Farronato
Via S. Chiara, 25/d - 36061 Bassano del Grappa (VI) - Tel. 0424 510490 - Fax 0424 394266
Borgo Treviso, 127/b - 31033 Castelfranco Veneto (TV) - Tel. 0423 497174 - Fax 0424 1940560

Relazione illustrativa

Piano di lottizzazione di iniziativa privata I.U.P. n°6, Z.T.O. C2.2, Sr4 “Salvarosa sud”

1. Generalità

1.1 Oggetto del Piano

Il piano di lottizzazione definisce uno sviluppo verso sud della frazione di Salvarosa. Si tratta di un'area di 25.336 mq reali, attualmente agricola, delimitata ad ovest da Via Colombo e a nord confinante con il limitare dell'edificato.

Lo sviluppo residenziale dell'area sarà basato sulla progettazione di lotti tali da garantire la realizzazione di case singole, bi o trifamiliari, mantenendo aperta anche la possibilità di realizzare, in aree omogenee di sufficiente ampiezza (macrolotti), interventi edilizi unitari sviluppati secondo lo schema del “villaggio residenziale chiuso”.

1.2 Committenti

I committenti sono:

- **FIOR Egidio**, nato a Castelfranco Veneto il 02/02/1947 e residente in via Loreggia di Salvarosa n. 10 a Castelfranco Veneto (TV), codice fiscale FRIGDE47B02C111M, il quale interviene sia in proprio sia in qualità di Presidente del C.d.A. e legale rappresentante della società FIOR S.R.L., con sede legale in Castelfranco Veneto (TV) in via dei Carpani n. 16, codice fiscale e P. Iva 03699600262;
- **CENDRON Bianca**, nata a Istrana (TV) il 19/12/1941 e residente in via Loreggia di Salvarosa n. 9 a Castelfranco Veneto (TV), codice fiscale CNDBNC41T59E373T;
- **FIOR Nicoletta**, nata a Castelfranco Veneto il 12/02/1970 e residente in via Molinare n. 2B/5 a Castello di Godego (TV), codice fiscale FRINLT70B52C111L;
- **FIOR Paolo**, nato a Castelfranco Veneto il 26/08/1966 e residente in via Loreggia di Salvarosa n. 9 a Castelfranco Veneto (TV), codice fiscale FRIPLA66M26C111X;

- **Dametto Fabio**, nato a Castelfranco Veneto il 18/04/1974 e residente in via Colombo a Castelfranco Veneto (TV), codice fiscale DMTFBA74D18C111L;

1.3 Individuazione delle proprietà

Ditte	Individuazione catastale		Reddito	
	Foglio	Mappale	dominicale	agrario
Dametto Fabio per 1/1	43	1406	17,10	10,45
Cendron Bianca proprietà per 1/6; Fior Egidio proprietà per 3/6; Fior Nicoletta proprietà per 1/6; Fior Paolo proprietà per 1/6	43	577	1,01	0,67
		1343	37,95	23,19
		1345	15,13	10,09
		1340	18,77	12,74
		1344	31,49	19,24
		1339	29,37	19,93
Fior S.r.l. per 1/1	43	1346	54,23	36,15
		398	7,46	4,97
		400	1,07	0,71
		1319	12,08	7,38
		1321	2,66	1,62
		1005	9,31	5,69
		1006	22,11	15,00
		1323	0,89	0,55
		1325	6,99	4,74
		1000	5,74	3,51
		1341	1,25	0,76

1.4 Le destinazioni urbanistiche di P.R.G.

La strada principale della lottizzazione con orientamento ovest-est rispecchia esattamente la posizione dell'asse viario previsto nel PRG, escludendo peraltro la realizzazione della rotatoria di innesto su via Colombo, come previsto nell'accordo pubblico-privato per l'attuazione dell'ambito di intervento I.U.P. N°6 – Salvarosa Sud (art. 38.5.4 NTA del PRG del Comune di Castelfranco Veneto) sottoscritto in data 04.10.2013. L'area a nord della strada di penetrazione prevista è indicata nel Piano Regolatore Generale come Zona C2.2 "Residenziale di espansione estensiva", mentre l'area a sud è una Zona M2 "Mista per residenza, servizi pubblici ed attività terziarie."

Anche il Piano di Assetto del Territorio definisce due ATO diversi di appartenenza per le due aree: ATO I.6 “Salvarosa” a nord della strada prevista, e ATO I.7 “Schemi direttori Muson_nodo ferroviario” a sud. In entrambi i casi si ricade all’interno dell’area “di urbanizzazione programmata”.

2. Descrizione dell'area e della situazione preesistente

2.1 La configurazione dell'area

L’area oggetto di intervento, attualmente agricola, è caratterizzata da una superficie totale di 25.336 mq reali.

Il perimetro del Piano di Lottizzazione racchiude – escludendolo – un edificio bifamiliare privato con accesso da una capezzagna che costituisce il prolungamento verso sud di via Sanudo; a nord della strada di penetrazione principale, esternamente al perimetro del PdL, esistono due abitazioni private con accesso da una stradina bianca che si diparte da via Colombo.

Il perimetro del Piano di lottizzazione include un’area già interessata da edificazione: si tratta del lotto denominato in planimetria come “L1” nel quale è in fase di realizzazione un intervento in applicazione della L.R. 14/2009 (“Piano Casa”).

2.2 Le condizioni ambientali particolari

La zona in oggetto, trattandosi di area agricola, è caratterizzata dalla presenza di fossati per lo scolo dell’acqua. Un fosso è presente al limite est, un altro fossato è stato interrato al di sotto della stradina che costituisce il prolungamento di Via M. Sanudo, proseguendo poi a cielo aperto verso sud.

2.3 La viabilità esistente

Il limite ovest dell’area è costituito da Via C. Colombo, la strada principale che permette di raggiungere la frazione di Salvarosa provenendo da Borgo Treviso. A nord- est il confine è dato da Via N. Zen, ovvero la prosecuzione verso est di Via M. Sanudo. Si tratta di una strada chiusa per raggiungere la quale è necessario percorrere Via Caboto, laterale di Via Colombo avente sezione stradale molto contenuta.

3. Criteri progettuali

3.1 Criteri generali

Il Piano di Lottizzazione adotta e sviluppa le previsioni della scheda informativa allegata al P.R.G. , riviste alla luce dell'”accordo pubblico-privato per l'attuazione dell'ambito di intervento I.U.P. N°6 – Salvarosa Sud” (art. 38.5.4 NTA del PRG del Comune di Castelfranco Veneto) sottoscritto in data 04.10.2013 che si riporta in allegato.

3.2 La viabilità di progetto

L'accesso alla lottizzazione avverrà da Via C. Colombo, prevedendo una strada che si sviluppa verso est caratterizzata da una larghezza totale di 6,50 m (2,75 per corsia e 0,50 di banchina). A circa 80 m dall'intersezione a T prevista su Via Colombo si prevede una strada che si sviluppa in direzione nord della larghezza totale di 6,00 m (3,00 m per corsia di marcia), a collegamento con l'intersezione Via N. Zen e Via M. Sanudo.

L'asse principale della lottizzazione sarà quello est-ovest, dal momento che Via Sanudo è un'appendice di Via Caboto, presenta una sezione del tutto insufficiente a garantire un agevole accesso.

Nella progettazione della viabilità si è prestata attenzione alla realizzazione di un asse stradale capace di garantire sicurezza anche agli utenti deboli. Ecco che, sul lato nord della strada di progetto si prevede la realizzazione di una pista ciclabile di 2,50 m separata dalla strada da un'aiuola rialzata della larghezza di 0,50 m.; sul lato sud, nel tratto prospiciente i lotti L15-L16-L17-L18, è prevista la realizzazione di un marciapiede di ampiezza pari a 1,50 m. La dotazione di marciapiede su ambo i lati riguarda anche la strada di penetrazione secondaria.

3.3 Accessi esistenti e previsioni del Pdl

Attualmente l'abitazione interclusa dal piano utilizza, per l'accesso, un passaggio sul lato ovest del lotto, più precisamente una stradina parzialmente asfaltata che costituisce la prosecuzione verso sud di Via M. Sanudo.

Tale accesso risulta – oltre che inadeguato e non conforme agli attuali standard di sicurezza viabilistici – incompatibile con il progetto della viabilità di adduzione e

penetrazione della lottizzazione, il cui sviluppo risulta vincolato dalla vigente normativa tecnica costruttiva, oltre che dal rispetto delle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Il Piano di Lottizzazione prevede dunque il trasferimento dell'accesso su area ugualmente (anzi: viepiù) comoda, precisamente dalla strada principale di progetto, che avrà sezione e caratteristiche costruttive conformi ai più recenti standard realizzativi garantendo un più sicuro e comodo transito.

Analoghe considerazioni valgono per la strada bianca che si innesta su Via Colombo e che dà accesso alle due abitazioni ad ovest della lottizzazione. Il tracciato attuale viene sostanzialmente confermato dalla viabilità di progetto – che verrà realizzata *grosso modo* sullo stesso sedime - fatta eccezione per le modifiche e innovazioni derivanti dal suo adeguamento agli standard attuali e dalla realizzazione della pista ciclabile, che non determinerà comunque alcuna interferenza/ostacolo al transito e all'accesso (che verrà, anzi, anch'esso reso più comodo e sicuro).

3.4 Le funzioni da insediare

Tutti i lotti individuati dal piano sono a destinazione residenziale. Il principio è quello di realizzare case singole o bifamiliari.

Lotto n°	Volume mc	Sf mq	If mc/mq	Altezza massima mt	Tipo di intervento	Destinazione d'uso ammessa	Numero unità immobiliari presunto
L1	600	1883	0,32	10,50	privato	resid.	1
L2	1100	705	1,56	10,50	privato	resid.	2
L3	1124	721	1,56	10,50	privato	resid.	2
L4	1176	754	1,56	10,50	privato	resid.	2
L5	1037	665	1,56	10,50	privato	resid.	2
L6	1037	665	1,56	10,50	privato	resid.	2
L7	1026	658	1,56	10,50	privato	resid.	2
L8	1037	665	1,56	10,50	privato	resid.	2
L9	1037	665	1,56	10,50	privato	resid.	2
L10	1040	667	1,56	10,50	privato	resid.	2
L11	1405	954	1,47	10,50	privato	resid.	3
L12	1478	1003	1,47	10,50	privato	resid.	3
L13	1547	1050	1,47	10,50	privato	resid.	3
L14	1373	932	1,47	10,50	privato	resid.	3
L15	989	989	1,00	10,50	pubblico	resid.	2
L16	1542	989	1,56	10,50	privato	resid.	3
L17	1542	989	1,56	10,50	privato	resid.	3
L18	1575	1010	1,56	10,50	privato	resid.	3
Tot.	21.667	15964	1,36	10,50			42

3.5 Il calcolo del fabbisogno di standard

Parcheggi pubblici	
Previsti da PRG mq	Realizzati mq
505,56	588,00

Differenza = + 82,44 mq

Verde primario	
Previsti da PRG mq	Realizzati mq
1155,56	1247,00

Differenza = + 91,44 mq

Verde secondario	
Previsti da PRG mq	Realizzati mq
3466,67	3550,00

Differenza = + 83,33 mq

3.6 Riepilogo delle dotazioni

3.6.1 Dotazioni ed edificabilità di P.R.G.

Superficie Territoriale:	mq	21.666,70
Volume massimo:	mc	21.666,70
Abitanti teorici:		144,44
Aree per standard primari:		
Parcheggi pubblici minimi	mq	505,56
Verde pubblico attrezzato primario minimo	mq	1.155,56
Aree per standard secondari:		
Verde pubblico secondario minimo	mq	3.466,67

3.6.2 Dotazioni ed edificabilità di progetto

Superficie Territoriale:	mq	25.336,00
Volume massimo:	mc	21.666,70
Aree per opere di urbanizzazione primaria: Strade, marciapiedi, aiuole, accessi, ecc. di progetto	mq	3.985,00
Aree per standard primari: Parcheggi pubblici	mq	590,00
Verde pubblico attrezzato primario	mq	1.247,00
Aree per standard secondari: Verde pubblico secondario	mq	3.550,00
Superficie. fondiaria complessiva dei lotti	mq	15.964
- sup. fondiaria lotti privati:	mq	14.975
- sup. fondiaria lotto del Comune:	mq	989
Volume complessivo	mc	21.666,70
- vol. lotti privati:	mq	20.677,70
- vol. lotto del Comune:	mc	989
Indice fondiario complessivo medio	mc/mq	1,36

Febbraio 2015

Dott. Ing. Andrea Zanon