



arch. roberto svaldi
arch. severino bragagnolo
ing. firminio magaton
ing. stefano zilio

STUDIO32 architetti e ingegneri associati
piazza europa unita 37/6, castelfranco veneto 31033 (TV)
tel/fax 0423 723791, email bragagnolo@studio32.it
p.iva/c.f. 04215430267

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "EX FORNACE MONTEGRAPPA" A CAMPIGO PUA 22

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE

PLUTONE IMMOBILIARE S.R.L.

PROGETTISTA

ARCH. SEVERINO BRAGAGNOLO

Il sottoscritto Arch. Severino Bragagnolo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n° 2446, è stato incaricato dalla ditta Plutone Immobiliare Srl con sede a Loreggia (PD) in Via Antonio Cecon 2/31, per la redazione del presente Piano di Lottizzazione "Ex Fornace Montegrappa" a Campigo, attualmente identificato come P.U.A. 22 nelle vigenti Norme tecniche operative.

L'Area é catastalmente individuata al Catasto Terreni in Comune di Castelfranco Veneto, foglio 35 mappali nn. 541, 616, 618 e parte dei mappali n. 625 e 627, il tutto per un'estensione di 12.323,84 mq reali, compresa in zona territoriale omogenea.

Premesso:

- che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 31/07/2008, divenuta esecutiva il 18/09/2008, è stato approvato il Piano di lottizzazione di iniziativa privata presentato dalla Plutone Immobiliare Srl per l'area in oggetto;
- che la Plutone Immobiliare Srl ha stipulato con il Comune di Castelfranco Veneto la Convenzione Rep. n. 91952 del 16/10/2008 del Notaio Roberto Franco di Padova;
- che la Plutone Immobiliare Srl ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 340 del 16/10/2008, Rif. archivio n. 2006/209, per "Opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione - Z.T.O. D2.2 Ex Fornace Montegrappa" da realizzare sull'area sita a Campigo di Castelfranco Veneto in Via Resana, catastalmente censita al Foglio 35 mappali nn. 541-625(parte)-627(parte)-618-616, come da Convenzione in data 16/10/2008 Rep. n. 91952 del Notaio Roberto Franco di Padova;
- che i lavori sono stati iniziati in data 08/06/2009 come risultante dalla documentazione depositata agli atti del Comune;
- che la Plutone Immobiliare Srl, con lettera prot. n. 10117 del 14/03/2014, ha inoltrato richiesta di proroga dei termini di fine lavori;
- che con deliberazione n. 78 del 03/04/2014 la Giunta Comunale ha concesso la proroga di tre anni, come da comunicazione prot. n. 16926 del 12/05/2014 del Comune di Castelfranco Veneto;
- che la Plutone Immobiliare Srl, con lettera prot. n. 11999 del 17/03/2017, ha inoltrato un'ulteriore richiesta di proroga dei termini di fine lavori;
- che la Giunta Comunale, nella seduta del 06/04/2017, ha concesso la proroga del termine di ultimazione dei lavori al 31/07/2018, come da comunicazione via PEC prot. n. C_C111 - C_C111 - 1 - 2017-04-10 - 0015915 del Comune di Castelfranco Veneto;
- che la Plutone Immobiliare Srl, come da comunicazione via PEC del 30/07/2018, ha inoltrato un'ultima richiesta di proroga dei termini di fine lavori;
- che la Giunta Comunale, nella seduta del 09/08/2018, ha concesso un'ulteriore proroga del termine di ultimazione dei lavori, come da comunicazione via PEC prot. n. C_C111 - C_C111 - 1 - 2018-08-10 - 0035825 del Comune di Castelfranco Veneto;
- che in data 15/03/2019 è stata inoltrata richiesta di Variante in corso d'opera al sopra citato Permesso di Costruire n. 340 del 16/10/2008;
- che con comunicazione prot. n. 23734 del 14/05/2019 è stato espresso parere favorevole alla sopra citata richiesta di variante, però con prescrizioni ed in particolare con la necessità

di approvare il progetto di variante come nuovo piano di lottizzazione, come di fatto viene presentato con la presente;

tutto ciò premesso,

il presente nuovo piano di lottizzazione, viene presentato sostanzialmente per sottostare alle nuove e non previste esigenze imposte dal mercato immobiliare e dalla vigente normativa ed in particolare per rimuovere definitivamente, dal sopra citato piano di lottizzazione originariamente approvato, l'area destinata ad attività commerciali prevedendo invece un unico lotto a destinazione industriale/artigianale.

PROGETTO

Su incarico della committenza, prima di iniziare l'elaborazione del progetto, sono state effettuate verifiche catastali e di riconfinazione della proprietà riscontrando, sulla base di precedenti frazionamenti e della mappa d'impianto, sensibili difformità rispetto al perimetro della Superficie Territoriale approvata con il Permesso di Costruire citato in premessa. Risulta quindi che la Superficie Territoriale dell'area oltre che variare nella forma, si riduce da mq 12.479,10 a mq 12.323,84 complessivi (oltre a mq 53,53 esterni al perimetro di proprietà e di raccordo con Via Resana), sui quali è stato elaborato il presente progetto.

Come meglio illustrato negli elaborati grafici allegati, il progetto si modifica in maniera sostanziale in quanto, la modifica del perimetro e la rimozione dell'area destinata ad attività commerciali hanno comportato inevitabilmente oltre che la riconfigurazione dell'intera area, anche il ricalcolo di tutti gli standards urbanistici.

Il nuovo progetto inoltre si semplifica confinando la viabilità e tutti gli standards su un'unica zona a ridosso della viabilità pubblica e lasciando l'area rimanente destinata a corrispondere esattamente con l'unico lotto a destinazione industriale/artigianale avente la Superficie Fondiaria pari a mq 9.681,54 e con un potenziale edificatorio pari a 0,6 mq/mq e quindi pari a mq 5.808,92 di Superficie Coperta e mq 7.487,46 di Superficie Utile.

La nuova conformazione è necessaria anche per adeguare l'intervento alla vigente normativa inerente la valutazione di compatibilità idraulica e la mitigazione dell'impatto sulla rete scolante esistente, nel rispetto delle disposizioni contenute nella D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2003. Infatti il progetto prevede la realizzazione di due bacini a cielo libero, da realizzare sulla Superficie a verde pubblico attrezzato di complessivi mq 839,69, ubicati ai lati nord e sud della stessa ed in modo tale da poter agevolmente raccogliere le due linee di convogliamento delle acque meteoriche posizionate, in previsione, lungo i lati nord e sud dell'edificato da realizzarsi (vedi Tav. n. 7).

I due nuovi bacini sono stati quindi motivo di riconfigurazione della nuova viabilità, che si prevede comunque a senso unico con ingresso lato sud ed uscita lato nord, e della superficie a parcheggio pubblico di complessivi mq 1268,28 comprese le aree di manovra e la strada.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue, visto e considerato che la rete fognaria pubblica si ferma a circa 400 ml a monte, in prossimità del centro frazionale di Campigo, si prevede che vengano realizzati impianti privati all'interno della superficie fondiaria secondo la necessità effettiva da stabilirsi al momento della richiesta di intervento diretto.

Anche per quanto riguarda la pista ciclo-pedonale è stato necessario adeguarla all'attuale posizione della stessa sul tratto a monte, già realizzato, che costeggia direttamente Via Resana. Con il nuovo progetto si è ritenuto opportuno raccorderla con la nuova viabilità della lottizzazione arretrandola adeguatamente al fine di evitare l'inevitabile pluri-frammentazione e continua

promisquità che altrimenti si verrebbe a creare se si dovesse mantenere “rettilinea” lungo Via Resana, e che risulterebbe in sostanza come un unico lungo attraversamento ciclo-pedonale realizzato con zebraure sull’asfalto.

I livelli pianoaltimetrici dell’intervento verranno inevitabilmente basati sugli attuali livelli della viabilità pubblica di Via Resana e della pista ciclo-pedonale esistente a monte.

Si evidenzia che in area privata, inserita nell’area a verde pubblico, è stata prevista l’ubicazione di un’eventuale cabina Enel che potrebbe essere necessaria per particolari esigenze dell’attività che si andrà ad insediare. Nel Piano di Lottizzazione si prevede pertanto di realizzare tutte le sottoservizi necessari per poter installare la cabina prefabbricata ed allacciarla al fabbricato in caso di necessità.

Infine, con riferimento alle prescrizioni sopracitate, per quanto riguarda le vasche di laminazione, vista la “Relazione di compatibilità idraulica per invarianza idraulica” a firma dell’Ing. Anita Scalco allegata al PdL, premesso:

a) che sulla formazione delle sopra citate vasche di laminazione (profondità cm 140), o creazione di avvallamenti di carattere ludico più o meno profondi, all’interno di aree pubbliche destinate a verde attrezzato, non risulta nessuna normativa di settore riguardante la protezione in ragione della loro profondità;

b) che come rischio idraulico: il Piano stralcio per l’assetto idrogeologico del Bacino idrografico del fiume Sile non comprende l’area interessata; la Carta delle esondazioni del comprensorio del Consorzio di bonifica Piave non individua l’area come zona soggetta ad allagamenti; la Valutazione di compatibilità del PAT del Comune di Castelfranco Veneto ha redatto una cartografia delle aree pericolose del suo territorio da cui risulta che il sito non si trova in una zona pericolosa;

c) che per calcolare l’effettiva volumetria di invaso, necessaria per garantire la sicurezza idraulica dell’area e il drenaggio delle portate in caso di eventi meteorologici eccezionali, sono state effettuate specifiche prove di permeabilità in pozzetto, come risulta dalla “Relazione sulle indagini geognostiche” a firma del Dott. Geol. Marco Bernardi allegata al PdL in oggetto, e soprattutto si sono considerati tempi di ritorno di 200 anni;

d) che per garantire l’invarianza idraulica il volume di invaso stretto necessario, risultante dal calcolo dell’Ing. Anita Scalco, è pari a mc 428, il quale risulta di molto inferiore ai mc 621 di volume di progetto effettivo che si andrà a realizzare, nel rispetto dei volumi minimi tabellari richiesti dal Consorzio di bonifica Piave;

e) che per drenare i 428 mc di invaso, riempito solamente nel caso di nubifragi con un tempo di ritorno di 200 anni, considerato il tipo di terreno presente sul fondo dei bacini di laminazione, saranno sufficienti al massimo circa 3 ore di asciutta;

si ritiene:

f) che la probabilità di presenza d’acqua all’interno dei bacini in argomento sia sicuramente inferiore alla probabilità di presenza d’acqua all’interno dei fossati di scolo irriguo presenti in tutto il territorio comunale inevitabilmente privi di protezioni, anche perché l’invaso calcolato secondo normativa dev’essere sempre disponibile in caso di pioggia e quindi assolutamente sempre vuoto nel tempo rimanente;

g) che in occasione di forti nubifragi, tali da riempire anche solo in parte i citati bacini, la probabilità di presenza di persone sull’area a verde pubblico in zona industriale è sostanzialmente nulla e tantomeno improbabile la presenza di persone all’interno degli stessi bacini;

e considerato infine:

h) che la realizzazione di una staccionata o di una siepe non impedirebbe comunque l'accesso ai bacini in questione;

i) che la realizzazione di una recinzione anti-intrusione comporterebbe anche l'installazione di apposito cancello carraio dotato di serratura e soprattutto un inevitabile impatto ambientale da evitare anche se in zona industriale.

Pertanto, sulla base di tutto ciò premesso inerente alle prescrizioni sopracitate, non si ritiene necessaria la realizzazione di opere di protezione, in ragione anche della limitata profondità delle vasche di laminazione di cui al progetto in oggetto.

Per ogni ulteriore delucidazione sulla conformazione del progetto, sulla previsione di sottoservizi e sulle finiture di dettaglio, si rinvia agli elaborati grafici di progetto ed a tutti gli altri elaborati facenti parte del presente Piano di Lottizzazione.

È di seguito riportata una tabella riepilogativa del calcolo di tutte le superfici a standard.

Castelfranco Veneto, lì 17/12/2019

IL PROGETTISTA

PLUTONE IMMOBILIARE S.R.L.

Tabella A - Riepilogo dati urbanistici, calcolo degli standards

Parametri urbanistici

Sup. Territoriale (St)	12.323,84 mq
Indice ut. Terr. (Ut)	0,6 mq/mq
Rapporto di cop. (Q)	0,6 mq/mq
Altezza massima (H)	10,00 ml
Distanza confine (Dc)	5,00 ml
Distanza stada (Ds)	10,00 ml
OOUU I°: strade	da progetto
OOUU I°: parch. Artig.	5% di St
OOUU II°: verde Artig.	5% di St

Dati di progetto

	POTENZIALI	DI PROGETTO
Sup. Fondiaria (Sf)	da progetto	9.681,54 mq
Sup. Cop. (60% Sf)	5.808,92 mq	5.808,92 mq
Sup. Utile massima (60% St)	7.487,46 mq	7.487,46 mq

Standard

OOUU I°: strade	da progetto	33,28 mq
OOUU I°: parch. Artig. (5% St)	616,19 mq	1.268,28 mq
OOUU II°: verde Artig. (5% St)	616,19 mq	839,69 mq
OOUU II°: verde da monetizzare		0,00 mq

Castelfranco Veneto, li 17/12/2019

IL PROGETTISTA

PLUTONE IMMOBILIARE S.R.L.