

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO
Provincia di Treviso

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
RESIDENZIALE DENOMINATA
“VILLARAZZO SUD II”**

(I.U.P. n° 15 – z.t.o. C.2.2 – V2 – Villarazzo Sud II)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTI: FRACCARO Paolo, TURCATO Daniela, FRACCARO Ennio, BERDIN Luisa;
BATTOCCHIO Gianni;
MENINI Adriano;
NELLA S.r.l.

PROGETTISTA: Arch. Sauro Gasparin

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

UBICAZIONE E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il terreno oggetto dell'intervento urbanistico è catastalmente censito al N.C.T.: Comune di Castelfranco Veneto (TV), F° 12, mappali n° 96, 107, 300, 748 e 749.

L'area è classificata dal vigente P.R.G. comunale come zona residenziale **C.2.2**, soggetta alla formazione di strumento urbanistico attuativo, in questo caso piano di lottizzazione d'iniziativa privata, denominato "**I.U.P. n° 15 – z.t.o. C.2.2 – V2 – P.d.L. Villarazzo Sud II**".

L'urbanizzazione è soggetta al rispetto delle linee guida previste nella scheda della IUP n° 15 – Villarazzo Sud II, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 31.05.2013.

INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA'

Ditta	Individuazione catastale	Diritto reale
FRACCARO Paolo BERDIN Luisa FRACCARO Ennio TURCATO Daniela La proprietà è indivisa	F° 12 m.n. 107	proprietario per 1/4 proprietaria per 1/4 proprietario per 1/4 proprietaria per 1/4
MENINI Adriano	F° 12 m.n. 748	proprietario per 1/1
BATTOCCHIO Gianni	F° 12 m.n. 96 e 300	proprietaria per 1/1
NELLA S.r.l.	F° 12 m.n. 749	proprietaria per 1/1

La superficie catastale del terreno interna al nuovo ambito è di mq. 19.884, leggermente inferiore (del 1,5% circa) rispetto alla superficie riportata nella scheda del P.R.G.(mq. 20.200) e anche a quella rilevata sul posto (mq. 20.848).

MORFOLOGIA DELL'AREA

La zona interessata dell'intervento urbanistico si trova a sud del centro frazionale di Villarazzo, con accesso dalla strada comunale Via Poisolo che costeggia l'area per tutto lo sviluppo del fronte ovest.

L'intero comparto è compreso fra la zona urbanistica di nuova formazione I.U.P. n° 14 a nord, una zona agricola verso est e sud e la strada Via Poisolo ad ovest. Verso nord/ovest è presente un consistente quartiere residenziale di recente formazione.

Le costruzioni al contorno sono per lo più rappresentate da edifici a carattere residenziale, con tipologia unifamiliare e plurifamiliare di modeste dimensioni, per gran parte costituite da due piani fuori terra anche se vi è qualche edificio di tre piani.

L'area pressoché pianeggiante, presenta un leggero salto naturale di quota rispetto alla strada comunale, salto per lo più dovuto alla struttura del terreno coltivato; la conformazione dell'area è piuttosto regolare, tanto da formare una figura molto prossima al quadrato.

L'elemento morfologico di maggior rilievo è sicuramente rappresentato dalla strada comunale Via Poisolo che costeggia l'area d'intervento per tutto il fronte ovest. Più ad est, a circa 150 mt., corre la Strada Regionale n. 245 "Castellana" che collega Castelfranco V.to a Castello di Godego.

PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.

Per l'intervento urbanistico, le previsioni evidenziate nella cartografia del P.R.G. comunale danno indicazioni generali prevalentemente indirizzate all'assetto della viabilità e degli spazi pubblici (verde e parcheggio).

In particolare, la strada principale di penetrazione da via Poisolo è palesemente al servizio d'entrambi i comparti urbanistici I.U.P. n° 14 e n° 15, ancorché insista quasi esclusivamente nel comparto I.U.P. n° 15 in oggetto. L'assetto viabilistico è stato, in ogni caso, strutturato sulla base di uno studio dettagliato dell'area che ha prodotto la variante alla scheda della stessa IUP n° 15, approvata con la D.C.C. n° 39 del 2013.

L'area del comparto I.U.P. n° 15, oltre ad essere assegnata all'insediamento residenziale, prevede che parte del terreno sia destinato all'edilizia residenziale pubblica e parte a quella edilizia privata. La schedatura per gli interventi nelle aree d'espansione residenziale, oltre a stabilire le quote minime di standard da assegnare a verde attrezzato e parcheggio pubblico, consente la monetizzazione di una quota del verde pubblico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO

L'intervento urbanistico è progettato considerando come elementi essenziali le indicazioni riportate nella scheda della I.U.P. n° 15 che sono, praticamente, integralmente ribadite nella proposta progettuale. Va da se che le indicazioni della schedatura, ancorché generali e di indirizzo, sono state preventivamente controllate a seguito di una verifica più puntuale fatta dal rilievo reale dell'area e quindi da uno studio in scala sicuramente più dettagliata di quella del P.R.G., approfondimenti che hanno generato la variante alla stessa scheda della I.U.P. n° 15.

L'organizzazione della viabilità principale riprende necessariamente quella ricavabile dalle indicazioni della scheda, con la conferma che la strada di penetrazione, partendo da Via Poisolo ed estendendosi fino al limite del

comparto, possa oggi servire l'area oggetto dell'intervento urbanistico e domani, previo accordo fra lottizzanti, anche il comparto più a nord (I.U.P.n° 14).

In un'ottica più generale e di medio periodo, tale strada potrebbe essere estesa fino alla vicina S.R. n° 245, con l'auspicabile soluzione della difficile e poco funzionale viabilità d'accesso all'intero quartiere sud/ovest della frazione. Nell'ipotesi di realizzo di questa nuova strada con sbocco diretto sulla "Castellana", la stradina più a nord di accesso al quartiere potrebbe funzionare a senso unico, con transitabilità solo in uscita.

Relativamente all'intersezione con via Poisolo, è stato progettato un innesto piuttosto consistente con raggi di curvatura di m. 12 sul filo della carreggiata stradale e con un'area a sud occupata da un'aiuola di dimensioni tali da non pregiudicare l'eventuale allargamento dell'innesto, nell'ipotesi di uno futuro sbocco della strada sulla "Castellana". Tale eventuale allargamento è facilitato anche dalla consistente larghezza della nuova strada di penetrazione (complessivamente di m. 11,90) e l'abbondante allargamento della stessa via Poisolo.

Sulla strada principale s'innestano le due strade a fondo cieco che garantiscono l'accessibilità ai lotti edificabili.

Allo scopo di migliorare anche la percorribilità di Via Poisolo, per tutto il fronte della lottizzazione è previsto un allargamento della sede stradale che porta la carreggiata dagli attuali 5,00 mt. circa ad un minimo di 7,00 mt.; sul lato est della strada comunale è opportunamente stata inserita tanto la pista ciclo-pedonale (che potrebbe rappresentare il completamento di quella proveniente dal quartiere di via dell'Altopiano) quanto un'aiuola a protezione di ciclisti e pedoni. La stessa pista ciclo-

pedonale prosegue anche lungo tutta la strada principale di penetrazione fino al limite est del comparto (con la possibilità, in futuro, di estendersi anche fino alla S.R. 245 e/o verso nord interna al comparto I.U.P. n° 14).

Nello specifico della gestione urbanistica del comparto, sono stati preventivamente distribuiti ventidue lotti edificabili, tutti di forma piuttosto regolare e di dimensioni simili, senza definire, in questo momento, quali da destinare alla cessione all'Amministrazione Comunale per la perequazione.

Le due strade a fondo cieco, con carreggiata della larghezza di mt. 6,50 (strade di categoria "F" - locali in ambito urbano), con marciapiedi laterali di m. 1,50 e parcheggi lungo un solo lato, servono l'area edificabile con sviluppo nord/sud fino alla zona destinata a verde attrezzato.

Le due strade sono, di fatto, unite dal verde primario, collocato in posizione centrale rispetto all'area della lottizzazione. All'interno del verde sarà, infatti, ricavato un percorso pedonale che unisce la strada ovest con quella prevista ad est. L'area a verde attrezzato è altresì collegata, tramite un marciapiede, con la pista ciclo-pedonale laterale a Via Poisolo.

La collocazione del verde in posizione centrale, consente un uso agevole da parte di tutti gli abitanti. Lungo i lati delle strade sono collocati i parcheggi, distribuiti in modo opportunamente frazionato tale da soddisfare in modo proporzionale alle esigenze d'ogni singolo lotto, evitando concentrazioni scarsamente usufruibili.

Il progetto prevede la possibilità di realizzare l'intero comparto urbanistico in due stralci funzionali, di cui uno corrispondente alla nuova strada di lottizzazione (innesto, aiuola e marciapiede-pista ciclabile sud compresi), mentre l'altro coincide con i lotti edificabili e gli standard urbanistici (verde

e parcheggio). La soluzione è stata studiata per facilitare l'eventuale realizzazione del comparto più a nord, corrispondente alla I.U.P. n° 14, la cui accessibilità passa per la realizzazione della strada di penetrazione, nel caso in cui tale comparto dovesse essere realizzato prima della I.U.P. n° 15.

DATI METRICI E STANDARD URBANISTICI

Il rilevamento topografico dell'area oggetto della lottizzazione ha determinato una superficie compresa nell'ambito d'intervento di poco superiore a quella della scheda di piano (va verificata la posizione dell'ambito d'intervento sul lato sud del comparto che il rilievo ha collocato sulla dividente fra i mappali n° 96, 107, 300, 748 e 749 interni e quelli esterni mappali n° 109, 111, 302 e 411). La superficie della schedatura è di mq. 20.200, mentre quella rilevata è di mq. 20.848.

Il dimensionamento, in ogni caso, fa riferimento alla superficie della scheda. Gli standard di progetto sono stati dimensionati in conformità a quanto previsto dalla scheda della I.U.P. n° 15.

Il progetto prevede la cessione di lotti E.R.P. urbanizzati pari al 35% dell'area e della corrispondente volumetria, fatta salva la possibilità, in accordo con l'Amministrazione Comunale da perfezionare con la convenzione urbanistica, di realizzare un'opera pubblica in cambio della cessione parziale o totale dell'E.R.P.

DIMENSIONAMENTO DA SCHEDA I.U.P. n° 15 DEL P.R.G.

SUPERFICIE TERRITORIALE	20.200	m ²
EDIFICABILITÀ TERRITORIALE residenziale	20.200	m ³

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE 1,00 m³/m²

STANDARD MINIMI RICHIESTI

SUPERFICIE TERRITORIALE REALE 20.848 m²

EDIFICABILITÀ TERRITORIALE residenziale 20.200 m³

ABITANTI INSEDIABILI m³ 20.200 : 150 m³ /abit. = 134,67 ab.

VERDE ATTREZZATO (1) abit. 134,67 x 8 m² = 1.078 m²

VERDE (DA MONETIZZARE) (2) abit. 134,67 x 24 m² = 3.233 m²

PARCHEGGIO PRIMARIO abit. 134,67 x 3,5 m² = 472 m²

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE REALE 20.848 m²

EDIFICABILITÀ TERRITORIALE residenziale 20.200 m³

VERDE ATTREZZATO (1) 1.078 m² > m² 1.078

VERDE (2) 78 m² < m² 3.233

VERDE (DA MONETIZZARE) (3.233 m² - 78 m²) = 3.155 m²

PARCHEGGIO PRIMARIO DI PIANO 507 m² > m² 472

SUPERFICIE PER STRADE E MARCIAPIEDI 4.640 m²

SUPERFICIE FONDIARIA 14.320 m²

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA 1,4106 m³/m²