C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

C

Relazione
Tecnica Illustrativa — Elaborato

Castelfranco Veneto — Comune

P.U.A. 21 sub ambito B
e Area D/50 — Oggetto

agosto 2023 — Data

ottobre 2024 — REV 1

F.lli Bonato s.r.l.
Via Roma nr 20
Resana TV — Committenti

Via D. Scolari 56/D
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 472210
dennis.cinel@gmail.com
dennis.cinel@archiworldpec.it
arch.dennis.cinel@gmail.com

Architetto
Dennis Cinel

Ai termini di legge si riserva la proprietà di questo elaborato che non potrà essere riprodotto, duplicato, e/o reso noto a terzi senza autorizzazione scritta, secondo quanto previsto dalla L. 22.04.41 n.° 633 art. 2575

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA 21 SUB AMBITO B - ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO, VIA DEI FAGGI, COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Generalità

Il progetto riguarda un'area a destinazione commerciale "D" e un'adiacente area a destinazione "F" (oggetto di accordo pubblico-privato) che ha accesso da via dei Faggi.

L'edificazione sarà preceduta, come previsto dalle norme del PI, dall'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato P.U.A. 21 SUB AMBITO "B".

1.2 Oggetto del P.U.A.

L'ambito oggetto del P.U.A. è localizzato in uno spazio urbano a prevalente destinazione commerciale con accesso da via dei Faggi con una parte del fronte ovest in adiacenza al fabbricato esistente della ditta F.lli Bonato SRL, stessa ditta richiedente il presente PUA. L'area di intervento ha destinazione urbanistica compatibile con l'insediamento esistente tranne che per la porzione ricadente in zona "F4/6" che, pur entrando a far parte del PUA sarà priva di potenzialità edificatoria e destinata all'inserimento degli standard urbanistici e di spazio di stoccaggio merci.

All'interno dell'area si prevede di realizzare due lotti, la cui edificabilità sarà gestita in due stralci funzionali autonomi per dotazione di standard; a tale proposito si precisa che tutto il verde, anche quello pertinente al secondo stralcio, sarà realizzato con il primo stralcio in quanto rappresenta anche la soluzione adottata per la mitigazione ambientale. Nel contesto della realizzazione del secondo stralcio, che prevede una leggera

variazione dalla viabilità a fondo cieco posta all'angolo nord/est del primo stralcio per l'eliminazione del cul-de-sac, saranno realizzati 5 nuovi posti auto pertinenti al secondo stralcio.

I due nuovi lotti avranno unico accesso carraio da via dei Faggi, tramite una strada che occupa uno spazio oggi compreso fra le due attività esistenti (porzione del mappale n. 1467 di proprietà F.lli Bonato SRL); la larghezza della strada è di m. 6,00 più banchina di m 0,50 e con marciapiedi di m. 1,50 sul lato Sud.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

1.3 Perimetrazione dell'area di intervento

Rispetto al PI vigente, il progetto prevede una riperimetrazione dell'ambito così come risulta dall'accordo pubblico-privato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 27.01.2023.

La suddetta proposta prevede la trasformazione di una parte dell'area ricompresa in zona "F4/6" in un'area produttiva "D/50" non computata ai fini dell'edificabilità del PUA 21-B, sviluppabile mediante lo strumento urbanistico del PUA e con la riperimetrazione del PUA 21, a fronte della corresponsione al Comune di Castelfranco V.to del contributo straordinario.

1.4 Individuazione delle proprietà

La società F.lli Bonato srl è proprietaria dei terreni censiti al Catasto Terreni come segue ed evidenziati nella Tavola n.5 "Planimetria Catastale - Piano Particellare":

Comune di CASTELFRANCO VENETO	Foglio n.26
Mapp. 1467/a	mq. 455
Mapp. 1467/b – 1467/c – 1467/d	mq. 3.689
Mapp. 1898/a – 1898/b	mq. 278

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

Comune di CASTELFRANCO VENETO	Foglio n.39
Mapp. 233/a – 233/b – 233/c – 233/d – 233/e – 233/f	mq. 6.505
Mapp. 2073/a – 2073/b – 2073/c – 2073/d	mq. 3.233
Mapp. 2074/a – 2074/b – 2074/c – 2074/d – 2074/e	mq. 670
Totale superficie catastale	**mq 14.830**

La superficie reale risulta leggermente inferiore a quella catastale.

Totale superficie reale mq. 14.778.

2.0 Destinazioni urbanistiche, quadro Normativo e regolamentare di riferimento

La destinazione urbanistica fa riferimento alla scheda normativa della variante parziale al Piano degli Interventi allegata al presente PUA.

L'intero PUA 21 di cui trattasi, ricade in zona "D/50", in sub ambito "B" (corrispondente alla zona edificabile) e in sub ambito "B1" (corrispondente alla zona inedificabile).

3.0 Descrizione dell'area e della situazione preesistente

3.1 La configurazione dell'area

L'area oggetto d'intervento è delimitata a Nord da un'ulteriore espansione del PUA/21 (Sub Ambito "A"), ad est ed in parte a sud dalla zona "F" per servizi scolastici, mentre verso ovest si trovano alcuni dei fabbricati esistenti; in particolare per la parte verso sud/ovest è a confine con l'insediamento dell'attività commerciale della ditta richiedente F.lli Bonato SRL.

L'area a Sud (mappale 1898), di recente acquisizione, è un'area ricompresa nell'ambito del PUA/21 (sub Ambito "B") che rientra

ora nel PDL mentre nell'atto della sottoscrizione dell'accordo pubblico/privato, non era stata ricompresa.

3.2 Le condizioni ambientali particolari

L'ambito oggetto del P.U.A. è localizzato in uno spazio urbano a prevalente destinazione commerciale posto a lato di via dei Faggi, su terreno pianeggiante con quota media di circa m 43 s.l.m..

L'area è interessata a Nord da un corpo idrico di superficie e verso ovest, al limite del comparto, da un altro corpo idrico tombinato.

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 ad eccezione del vincolo idraulico che delimita il confine Nord. Va precisato che per il vincolo evidenziato nel P.I vigente corrispondente al fossato Nord-Sud, si tratta di una indicazione cartografica non corretta in quanto non vi è presente nessun corso d'acqua, né catastalmente una particella demaniale corrispondente ad acqua pubblica; tale indicazione è modificata con la presente variante così come riportato negli allegati A1 e A2.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

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).

Lungo il tratto Sud del confine Est dell'Area di intervento, infine, è indicata la presenza di un filare alberato che andrà conservato e integrato con nuove piantumazioni.

3.3 La viabilità esistente

La viabilità esistente è rappresentata dalla strada via dei Faggi che transita ad ovest dell'area d'intervento e sulla quale s'innesta la nuova viabilità di progetto; quest'ultima è al solo servizio dei due lotti previsti dal PUA.

4.0 Relazione geologica e geotecnica

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

5.0 Criteri progettuali generali

L'area ricade all'interno del perimetro del PUA 21 (compreso il sub ambito "B1" inedificabile), così come modificato dall'accordo pubblico privato stipulato con il Comune e come previsto dal P.I. approvato con Delibera con Consiglio Comunale n.57 del 12.06.2024.

All'interno dell'area si prevede di realizzare due lotti edificabili corrispondenti ai due stralci funzionali previsti.

Dal punto di vista funzionale il comparto è servito da un'unica strada di penetrazione che parte da via dei Faggi per raggiungere i due lotti edificabili.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

La gestione degli spazi da destinare a verde e parcheggio (standard urbanistici) è stata studiata in ragione dei due lotti edificabili ai quali è stata assegnata una superficie complessiva con indice decisamente inferiore a quanto previsto dalla capacità edificabile territoriale del P.I. (mq./mq. 0,60); la soluzione trova motivazione nella necessità di adempiere alla dotazione minima di standard che consenta di ottenere una superficie edificabile compatibile con le esigenze della ditta richiedente. Lo sfruttamento dell'intera edificabilità territoriale avrebbe comportato una dotazione di parcheggi tale da limitare notevolmente gli spazi scoperti necessari per la realizzazione di aree per lo stoccaggio dei materiali. Tuttavia, la ditta lottizzante si riserva la possibilità di un ulteriore sfruttamento della capacità edificatoria (SL), ovviamente entro il limite massimo territoriale del 0,60 mq./mq ammissibile per la zona, a fronte del reperimento di nuove aree a standard urbanistici da inserire nella zona B1 inedificabile, con la presentazione di una nuova istanza di modifica al PUA in oggetto.

Il verde è stato distribuito lungo il perimetro della limitrofa ex area "F4/6" a mitigazione dell'intero comparto edificatorio, mentre i parcheggi sono stati previsti in ragione della funzionalità d'utilizzo e distribuiti in modo da soddisfare la dotazione prevista per ogni singolo stralcio; si precisa che cinque posti auto che ricadranno interni al parcheggio "P1" del primo stralcio, ma funzionali al secondo stralcio, saranno ricavati con l'esecuzione dello stesso secondo stralcio, in occasione del quale sarà eliminato il previsto cul-de-sac in quanto non più necessario per la continuazione della viabilità carraia.

6.0 Edificazione

6.1 L'edificazione prevede due stralci funzionali che saranno gestiti separatamente in tempi diversi; entrambi gli stralci saranno

autonomamente attrezzati con relativi standard urbanistici e precisazioni descritte al precedente punto 1.2.

Per il dimensionamento dei due lotti edificabili e dei relativi parametri di superficie fondiari (SF), superficie realizzabile su più piani (SL) e superficie coperta (SC) si veda la tavola n. 4 allegata.

6.2 Quota Zero di riferimento

La quota zero di riferimento sarà posta sul marciapiedi della nuova strada di penetrazione.

6.3 Altezza dell'Edificio

L'altezza massima dell'edifico sarà di m 10,00 riferita al marciapiedi posto sul lato Est di via Dei Faggi, in corrispondenza della nuova strada di penetrazione.

6.4 La viabilità pedonale e stradale

Il P.U.A. prevede di ricavare la viabilità carraia e pedonale (area da cedere al Comune di Castelfranco V.to) con strada che partendo da via dei Faggi, si estende fino a servire i due nuovi lotti edificabili. A completamento della viabilità e dei relativi parcheggi sono previste aree che rimangono in proprietà privata ma che saranno asservite all'uso pubblico.

7.0 Mitigazione Ambientale

Nel presente P.U.A. viene prevista una Mitigazione Ambientale dell'area in oggetto, prevista lungo i fronti Nord, Est e Sud a confine con l'area che il P.I. destina a zona "F4/6".

La mitigazione ambientale è rappresentata da una fascia di verde alberato (con profondità variabile da 3,7 a 5,00 m. circa) con specie arboree autoctone, alcuna già presenti che saranno mantenute.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

Lungo il fronte ovest non sono previste opere di mitigazione in quanto l'area confina con lotti già edificati a destinazione produttiva e/o commerciale (zona D/50).

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 al nuovo insediamento (tanto per la futura realizzazione dei manufatti edilizi quanto per le aree scoperte destinate allo stoccaggio delle merci), si è considerato l'opportunità di realizzare un bacino di accumulo (con tubazioni interrate) in grado di modulare nel tempo le portate generate dagli eventi piovosi intensi e realizzando in aggiunta a sistemi di drenaggio nel rispetto dell'allegato A del DGRV 2948/09.

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

Tutto il sistema di salvaguardia fa riferimento al progetto di invarianza idraulica e alla relativa relazione a firma dell'Ing. Valerio Carnio allegata.

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. La strada di penetrazione sarà realizzata ponendo particolare attenzione alla moderazione della velocità con limite di 30 km/h per la salvaguardia dei pedoni.

Gli spazi destinati a parcheggio (stalli) saranno realizzati con masselli di cls drenanti e ombreggiati per effetto della

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

piantumazione di alberature nelle aree a verde che delimitano la maggior parte dei parcheggi previsti.

Tutti i percorsi pedonali saranno collegati con quelli esistenti su via dei Faggi offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche e rispettando i requisiti per persone disabili.

Le aree a verde saranno accessibili e definite da presenze arboree di tipo autoctono con caratteristiche climatiche, estetico ed ecologico del paesaggio circostante.

L'accessibilità a tutte le aree a parcheggio e a verde sarà regolamentata mediante apertura/chiusura concordate.

Con la nuova linea telefonica sarà realizzata anche la linea di connessione ad elevata velocità in fibra ottica a banda larga.

10.0 Opere di urbanizzazione

Strade e marciapiedi da cedere al Comune.

Descrizione della tipologia dei materiali usati.

La sede stradale di penetrazione da Via Dei Faggi sarà così realizzata: scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto stradale con sottofondo strato di fondazione in tout-venant di idoneo spessore costipato e rullato, sigillatura con misto granulometrico stabilizzato, 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. Il relativo marciapiedi sarà delimitato da cordonate stradali in cls, pavimentazione con massetto di c.a. leggermente armato dello spess. cm. 10 e completata con manto d'usura in conglomerato bituminoso spess. cm. 3.

Strade, marciapiedi e parcheggi da asservire ad uso pubblico.

Descrizione della tipologia dei materiali usati.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

Le strade, i marciapiedi e la relativa viabilità di distribuzione saranno realizzati con masselli di cls drenanti, su apposito sottofondo, al fine di facilitare il deflusso delle acque meteoriche.

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

In corrispondenza dell'accesso su Via Dei Faggi sarà installato un divieto di svolta a destra (verso nord) per tutti i mezzi pesanti.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzata secondo gli elaborati di progetto (Relazione di Valutazione della Compatibilità Idraulica) e secondo le direttive e prescrizioni del competente Consorzio di Bonifica Piave.

La rete di smaltimento delle acque nere sarà realizzata nella strada di penetrazione con innesto sul pozzetto esistente su via dei Faggi, con materiali, diametri e modalità preventivamente concordate e secondo le direttive e prescrizioni dell'Ente ATS.

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 City Green Light con corpi illuminanti a Led secondo quanto previsto nel Progetto Illuminotecnico allegato.

Il costo delle Opere di Urbanizzazione previste, che saranno suddivise in relazione alle opere da cedere al Comune di Castelfranco V.to e quelle da asservire ad uso pubblico, quest'ultime ulteriormente suddivise fra primo e secondo stralcio, fa riferimento al computo metrico-estimativo e al quadro economico allegati.

11.0 Elaborati del P.U.A.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED ESTRATTI PLANIMETRICI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. RILIEVO STATO DI FATTO

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

4. USI E PARAMETRI URBANISTICI - INDIVIDUAZIONE STRALCI FUNZIONALI E DIMENSIONAMENTO
5. PLANIMETRIA CATASTALE E PIANO PARTICELLARE
6. PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – AREE DA CEDERE O ASSERVIRE AD USO PUBBLICO
7. PLANIMETRIA PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
8. PLANIMETRIA SECONDO STRALCIO FUNZIONALE
9. RETE TELEFONICA E GAS
10. RETE FOGNATURA NERA E ACQUEDOTTO
11. RETE ELETTRICA
12. RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
13. RETE FOGNATURA BIANCA

13A PROFILI LONGITUDINALI STATO DI FATTO
13B PLANIMETRIA VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
13C PROFILO CONDOTTE DI LAMINAZIONE
13D VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA PROFILI LONGITUDINALI – PROGETTO BACINO D'INVASO

14. SEGNALETICA STRADALE E BARRIERE ARCHITETTONICHE
15. SEZIONI STRADALI E PROFILI LONGITUDINALI

11.1 Documenti integrativi al P.U.A.

A. MITIGAZIONE AMBIENTALE
B. RELAZIONE VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
C. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
D. N.T.A. PUA
E. SCHEMA CONVENZIONE
F1. ELENCO PREZZI UNITARI
F2. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
F3. QUADRO ECONOMICO
F4. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

- RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA E IDROGEOLOGICA E INDAGINE SISMICA
- MICROZONAZIONE SISMICA
- RELAZIONE RILIEVO DENDROLOGICO
- RELAZIONE CALCOLO ILLUMINOTECNICO

Castelfranco Veneto lì, 23 ottobre 2024

il tecnico

Architetto Dennis Cinel

Documento firmato da: cinel dennis In data: 30/10/2024