

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"CASONATO" (APS/22 IN ZONA C2-1)**

PROGETTO ESECUTIVO

Oggetto: **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Documento

A

Progettista

Ing. Andrea Zanon



Data

5 Agosto 2024

Comessa

035/2022

Proponente

Casonato Real Estate s.r.l.



Revisione	Causale	Redatto	Verificato
0	5 Agosto 2024	prima emissione	ZeA
1			A.Z.
2			

SOMMARIO

1	GENERALITÀ.....	2
1.1	Inquadramento generale	2
1.2	Individuazione delle proprietà.....	2
1.3	Descrizione sintetica del PUA	4
2	ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	5
2.1	Pianificazione comunale.....	5
2.2	Pianificazione sovracomunale	9
3	DESCRIZIONE DELL'AREA E DELLA SITUAZIONE PREESISTENTE.....	11
3.1	La configurazione dell'area.....	11
3.2	Condizioni ambientali particolari.....	11
3.3	Viabilità esistente.....	11
4	PROGETTO DEL PUA.....	11
4.1	Criteri generali	11
4.2	Viabilità	12
4.3	Edificazione	14
4.3.1	Quota zero di riferimento	14
4.3.2	Altezza degli edifici	14
4.3.3	Accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale.....	14
5	INDICI E PARAMETRI DEL PUA.....	15
5.1	Calcolo degli standard	15
5.2	Dotazioni ed edificabilità di progetto.....	15
5.3	Tabelle riepilogative sul soffisfacimento degli standard urbanistici.....	15
6	RIEPILOGO DELLE DOTAZIONI E DEL DIMENSIONAMENTO DEL PUA	16

1 GENERALITÀ

1.1 Inquadramento generale

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in zona C2 denominato “Casonato” – oggetto della presente relazione tecnico illustrativa – si sviluppa in attuazione dell’Accordo Pubblico Privato APP 2/23 del 27 giugno 2023 in un’area inedificata di superficie pari a circa 4700 mq posta a circa 2Km ad est del Centro Storico di Castelfranco Veneto, tra il centro della frazione di Salvarosa, via Colombo, Borgo Treviso e la linea ferroviaria Calalzo-Padova (ex Aree M2).



Inquadramento generale

1.2 Individuazione delle proprietà

Committente del Piano Urbanistico Attuativo è la Società CASONATO REAL ESTATE S.r.l. con sede a Castelfranco Veneto (TV) in Viale Brigata Cesare Battisti n. 36, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL Registro delle Imprese di Treviso – Belluno 04948810264,

Identificazione del fondo:

Il terreno sul quale è previsto lo sviluppo del PUA costituito dalle particelle censite al Catasto Terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO - Foglio 43

Mn 467	– seminativo	cl 2^	Ha 0.09.58	RD € 8,91	RA € 5,44
Mn 1206	– seminativo	cl 2^	Ha 0.37.60	RD € 34,95	RA € 21,36

Ditte	Individuazione catastale		Superficie catastale m ²
	Foglio	Mappale	
Casonato Real Estate S.r.l.	43	467	958
		1206	3760

Tot 4718

Tab.1 Individuazione delle proprietà



Estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà

1.3 Descrizione sintetica del PUA

Il Piano prevede l'insediamento di edilizia a destinazione residenziale che si configura come ampliamento dell'edificato a nord di Borgo Treviso e primo stralcio dello sviluppo urbanistico previsto per l'intera area precedentemente individuata.

L'area d'intervento generale ha forma rettangolare con orientamento nord-sud e superficie reale complessiva pari a circa 4750 mq; la nuova urbanizzazione prevede un'organizzazione su due macro-lotti (circa 1400 mq ciascuno) anch'essi di forma rettangolare e con il medesimo orientamento; i suddetti macro-lotti hanno dimensioni tali da consentire la realizzazione di case singole, bi o trifamiliari, edifici a blocco, ecc. anche a seguito della loro parzializzazione o accorpamento in lotti di minori/maggiori dimensioni).

Per l'accesso è prevista una strada di collegamento e distribuzione posta lungo il fronte occidentale dell'area di intervento, da cui si dipartono verso est due tratti di viabilità secondaria per consentire l'ingresso ai singoli macrolotti.



Organizzazione del PUA

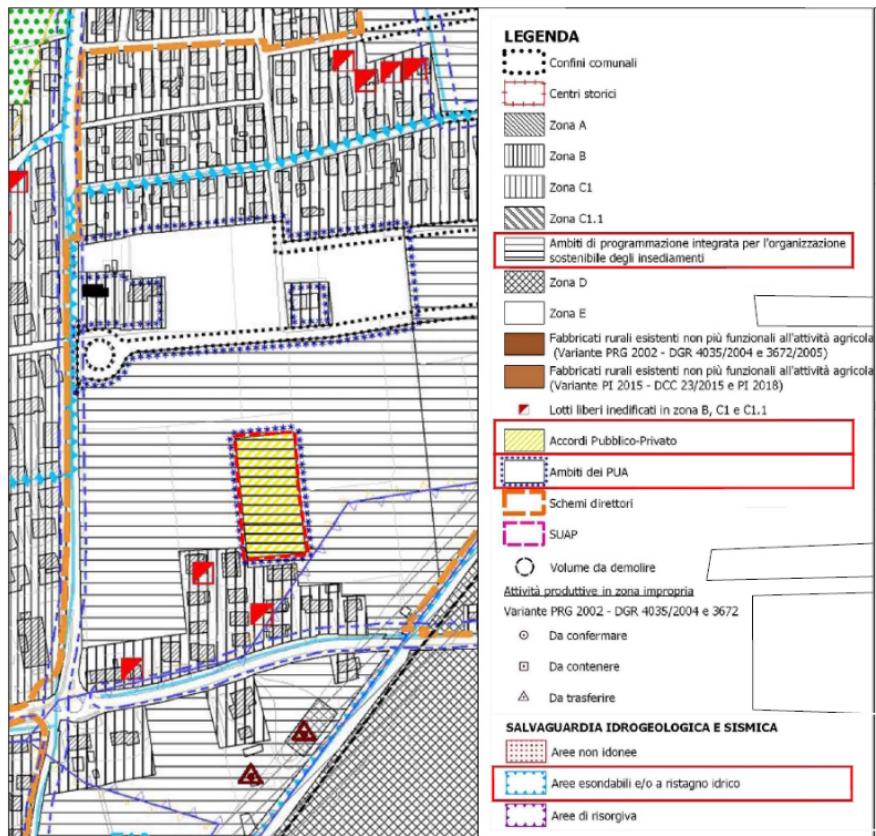
2.1 Pianificazione comunale

Il Piano degli Interventi

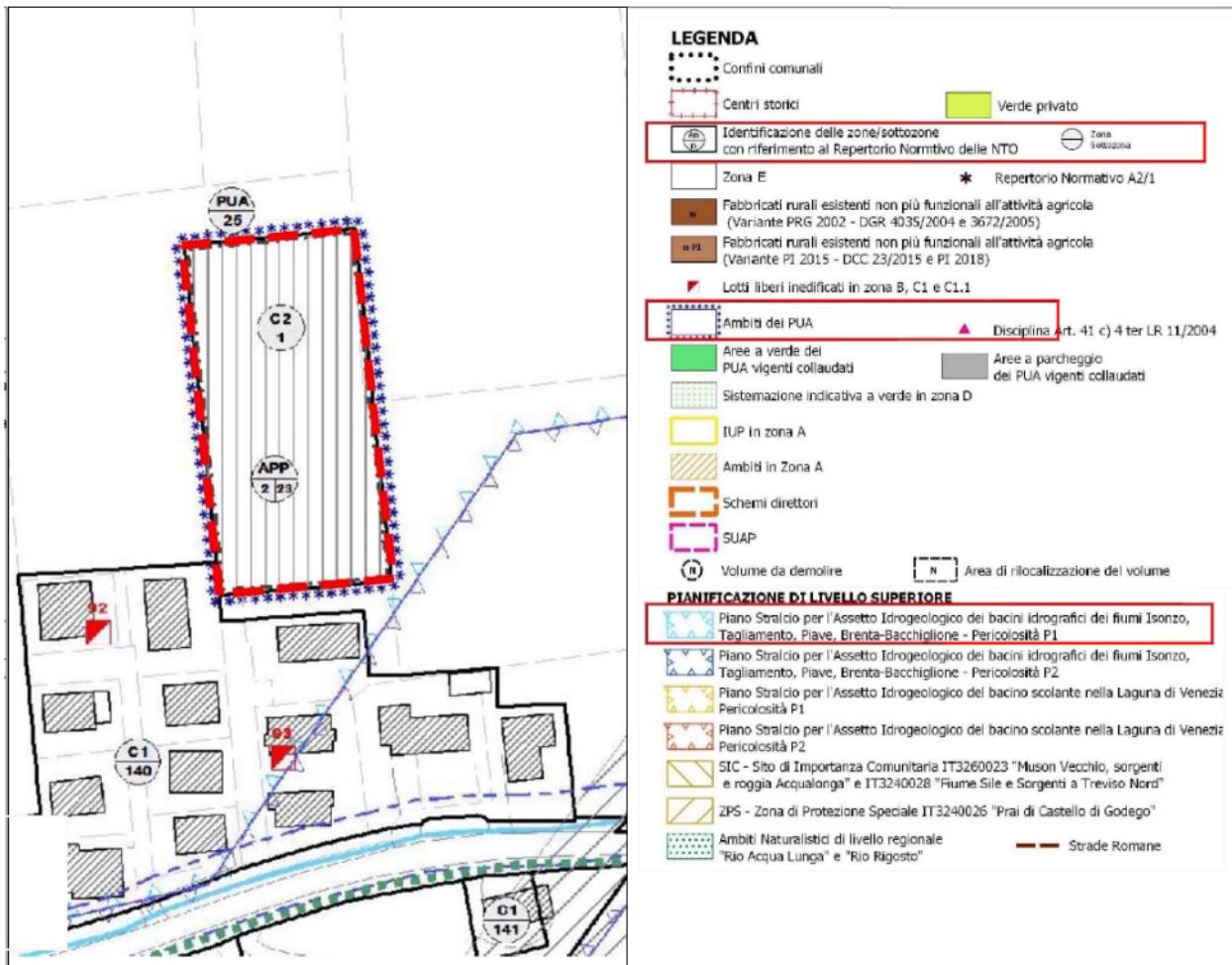
Il PUA si colloca in aperta area rurale, in zona Salvarosa, nel comune di Castelfranco V.to, nella fascia compresa tra via Colombo che scorre ad ovest, Borgo Treviso a sud e la linea ferroviaria Padova – Calalzo ad ovest.



Il PI vigente identifica l'area in oggetto quale ambito di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti



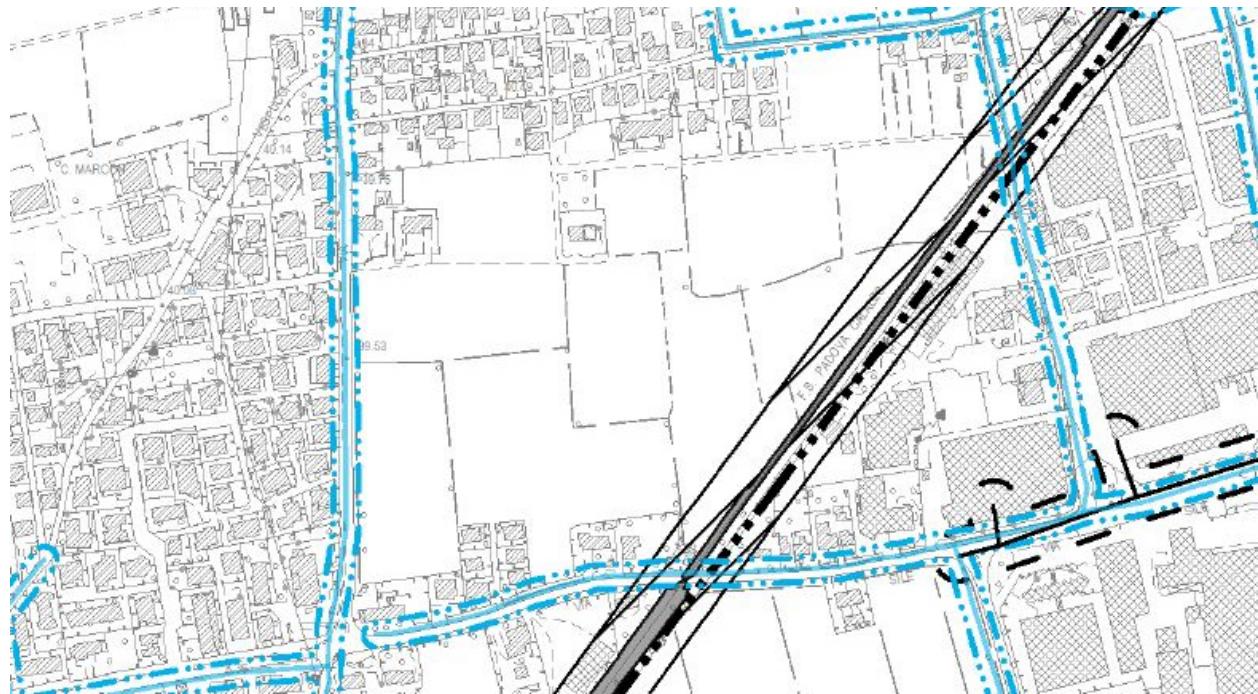
Nello specifico il terreno in proprietà della Casonato Real Estate S.r.l. è oggetto di Accordo Pubblico Privato e si realizza mediante Piano Urbanistico Attuativo.



La zona di riferimento è la C2, sottozona 1.

Il Piano Di Assetto del Territorio PAT

Si evidenzia lungo via Colombo e borgo Treviso una fascia di rispetto idraulico con servitù idraulica, oltre ad una fascia di rispetto lungo la ferrovia. Entrambe queste fasce di rispetto non interessano il PUA in esame.



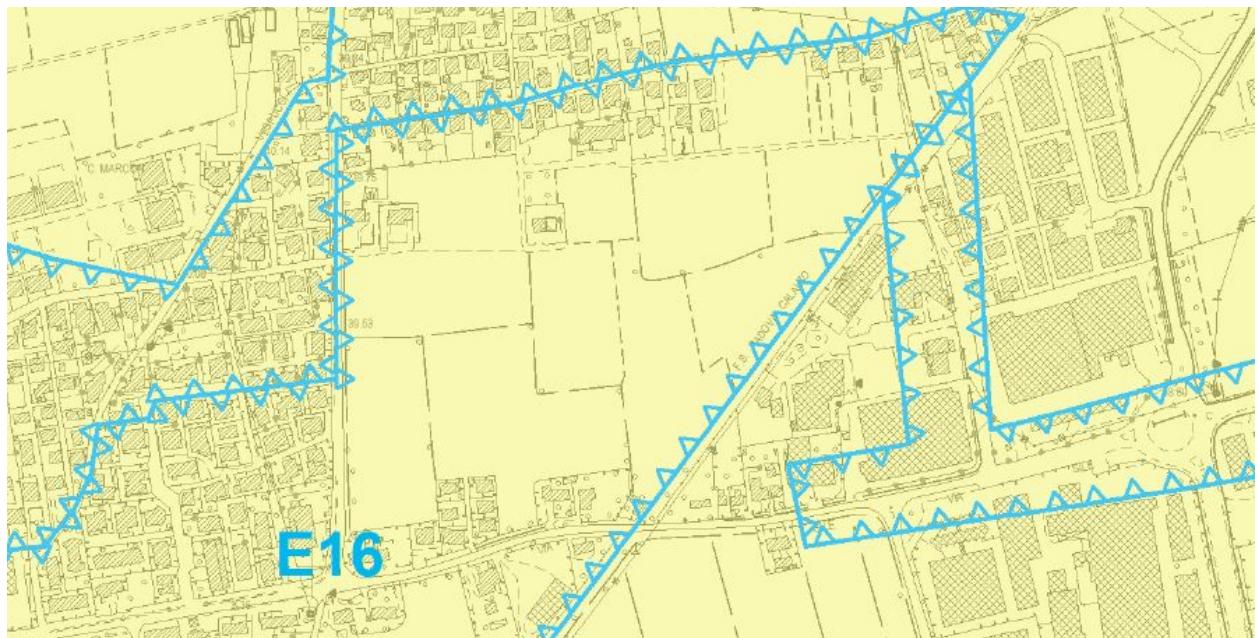
Tav. n° 1 Carta dei vincoli

Si evidenziano nell'area filari di alberi o siepi di paesaggio agrario, lungo le direttive principali. Il PUA prevede il mantenimento dei filari esistenti e la piantumazione di nuovi filari alberati



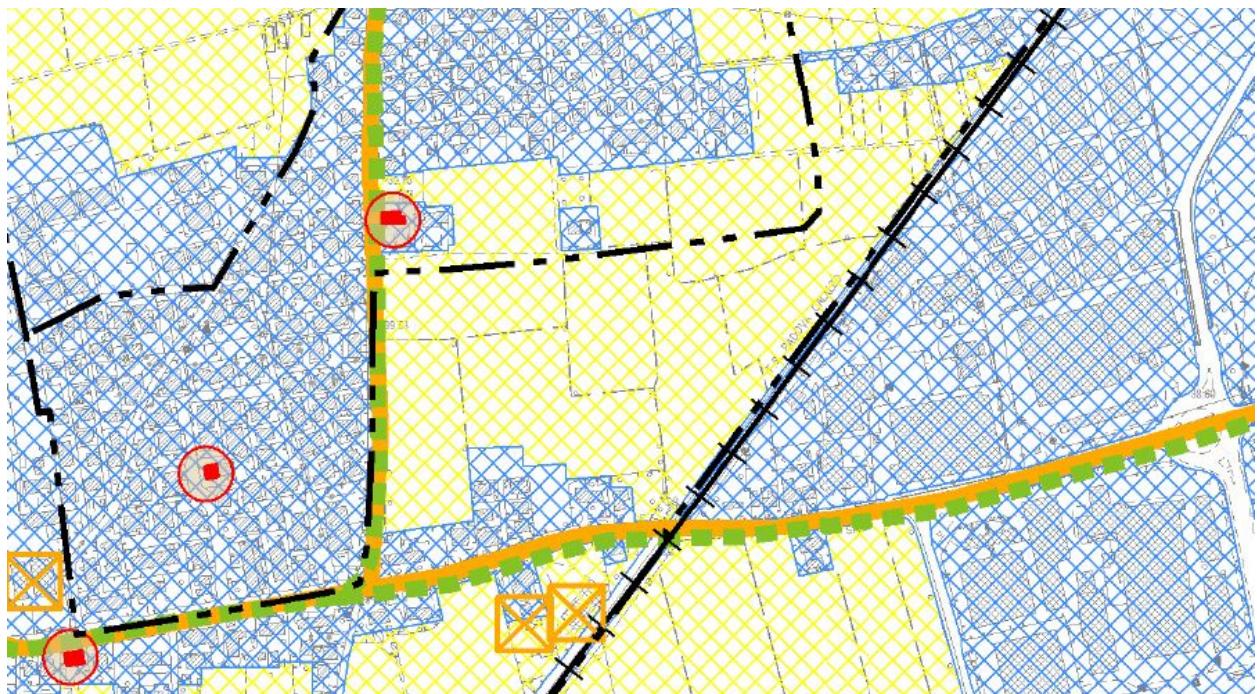
Tav. n° 2 Carta delle invarianti

Il terreno ricade entro le aree esondabili, a bassa vulnerabilità dell'acquifero, dell'area E16, che recepisce le prescrizioni descritte nell'art 19 delle Norme tecniche del PAT.



Tav. n° 3 Carta delle fragilità

I terreni ricadono entro le aree identificate "ATO/I.7 Salvarosa" come aree ad urbanizzazione programmata. Tutt'intorno l'area è di urbanizzazione consolidata.

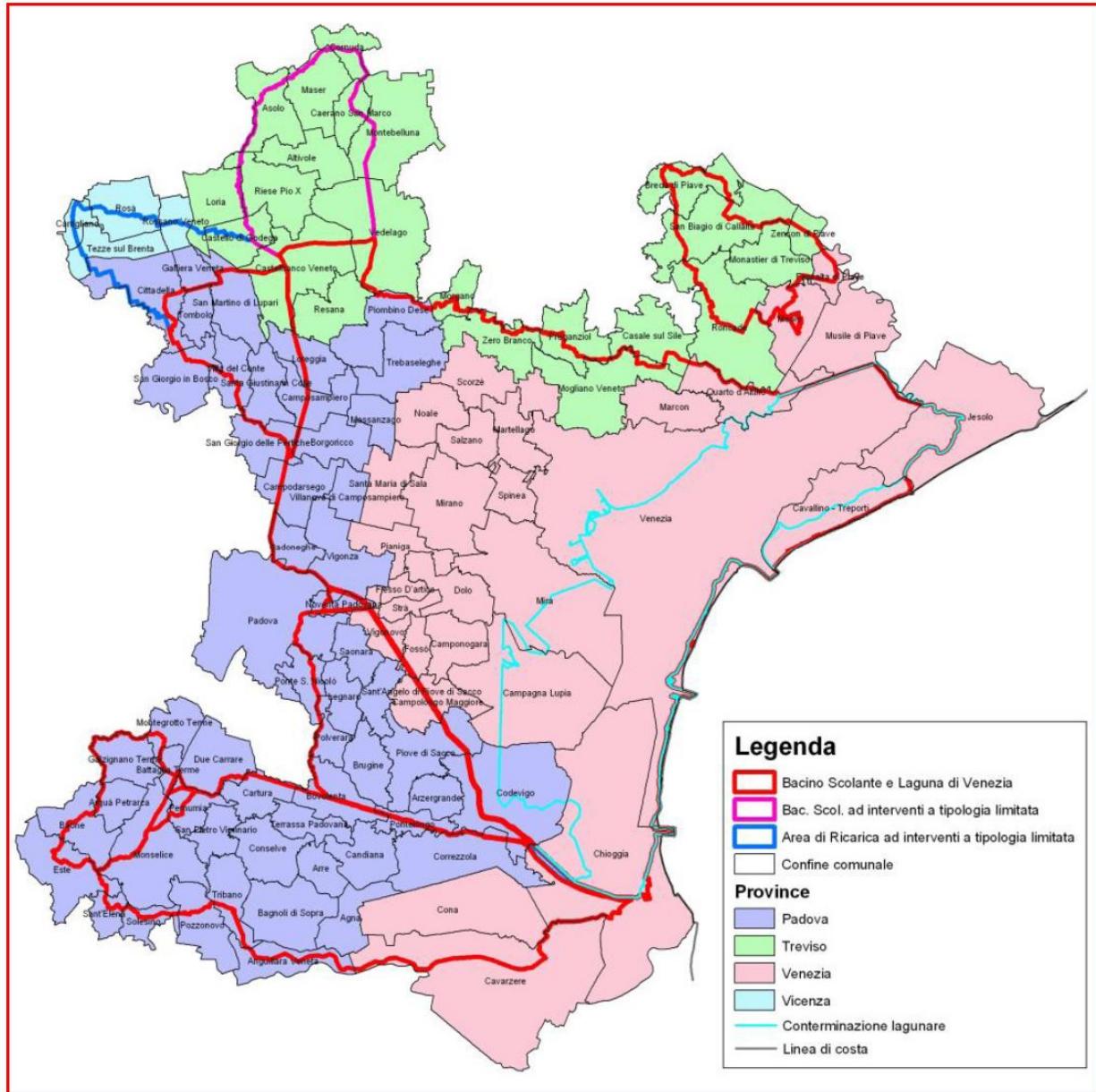


Tav. n° 4 Carta della trasformabilità

2.2 Pianificazione sovracomunale

Il Piano Di Assetto Idrogeologico PAI

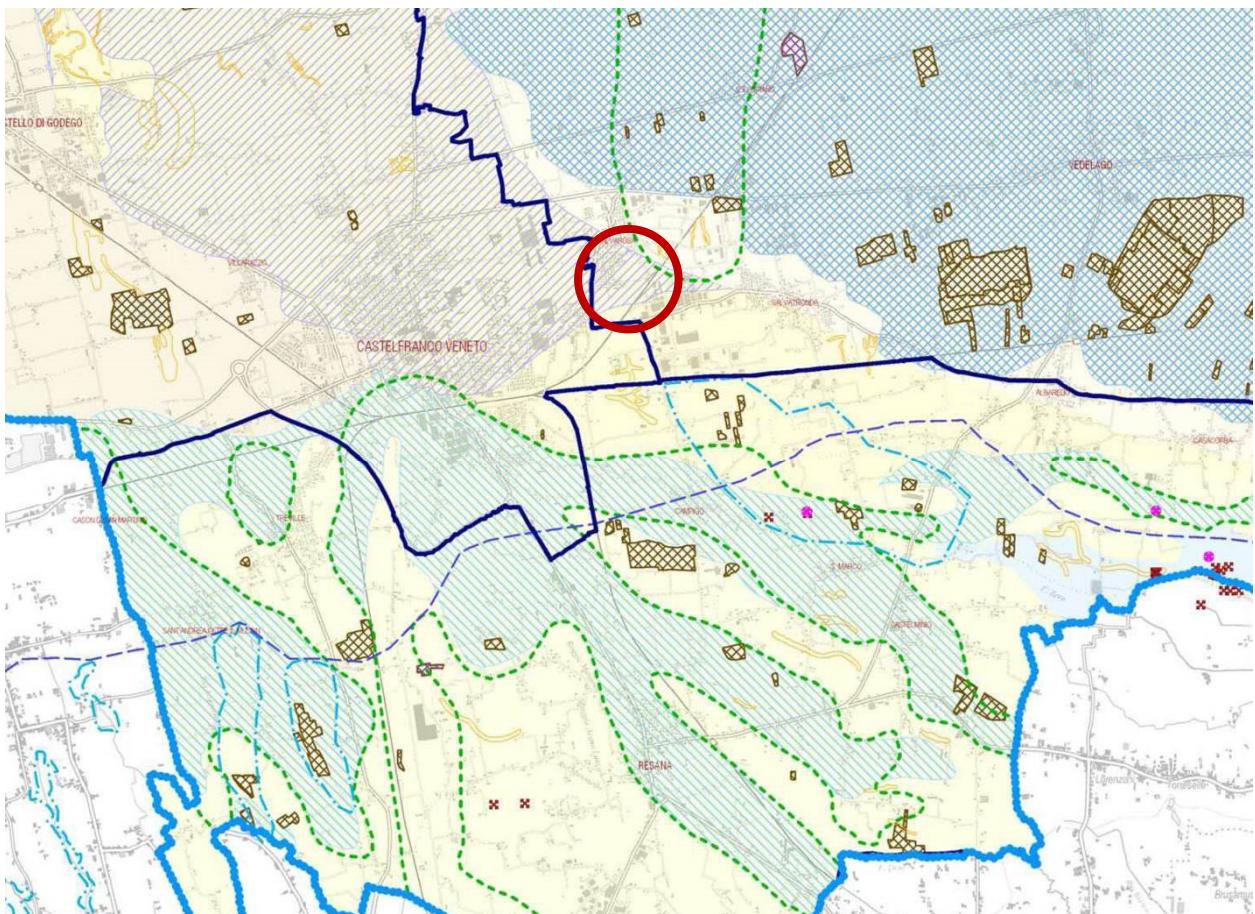
Si recepisce come Castelfranco V.to faccia parte di un'area di delimitazione del Bacino scolante della Laguna di Venezia



Estratto – Perimetrazione bacino scolante

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Le aree interessate dalla seguente richiesta ricadono entro terreni composti di argilla e limo in alta pianura; entro l'unità di paesaggio P3, e confinante con l'unità P2



Estratto tav. 5.1 B – Carta geomorfologica della Provincia di Treviso



Ingrandimento

3 DESCRIZIONE DELL'AREA E DELLA SITUAZIONE PREESISTENTE

3.1 La configurazione dell'area

L'area oggetto di intervento, attualmente agricola, è caratterizzata da una superficie totale di 4720 mq reali a fronte di 4718 mq catastali.

Il perimetro del Piano di Lottizzazione si sovrappone perfettamente ai lati esterni dei due mappali all'interno dei quali si sviluppa il PUA pertanto non si prevede alcuna riperimetrazione dell'ambito.

3.2 Condizioni ambientali particolari

La zona oggetto di trasformazione urbanistica, attualmente di tipologia agricola, è caratterizzata dalla presenza di fossati per lo scolo dell'acqua e filari di alberi. Un fosso bordato da arbusti ed alberi di medio fusto è presente nella parte settentrionale del confine est.

3.3 Viabilità esistente

Attualmente l'area è servita da una laterale di via Borgo Treviso, la storica e principale direttrice che collega il centro di Castelfranco Veneto con il Comune di Vedelago. In previsione futura una rete viaria di nuova realizzazione collegherà l'area d'intervento con via Colombo, direttrice nord-sud che dalla località "alla Grotta" si dirige verso il centro della frazione di Salvarosa.

La strada privata che in prima istanza collegherà il PUA "Casonato" al Borgo Treviso, sulla quale insiste una servitù di passaggio, è caratterizzata da una larghezza della carreggiata destinata al transito dei veicoli pari a circa 5m cui si affianca una fascia di circa 2,50m destinata alla sosta dei residenti.

4 PROGETTO DEL PUA

4.1 Criteri generali

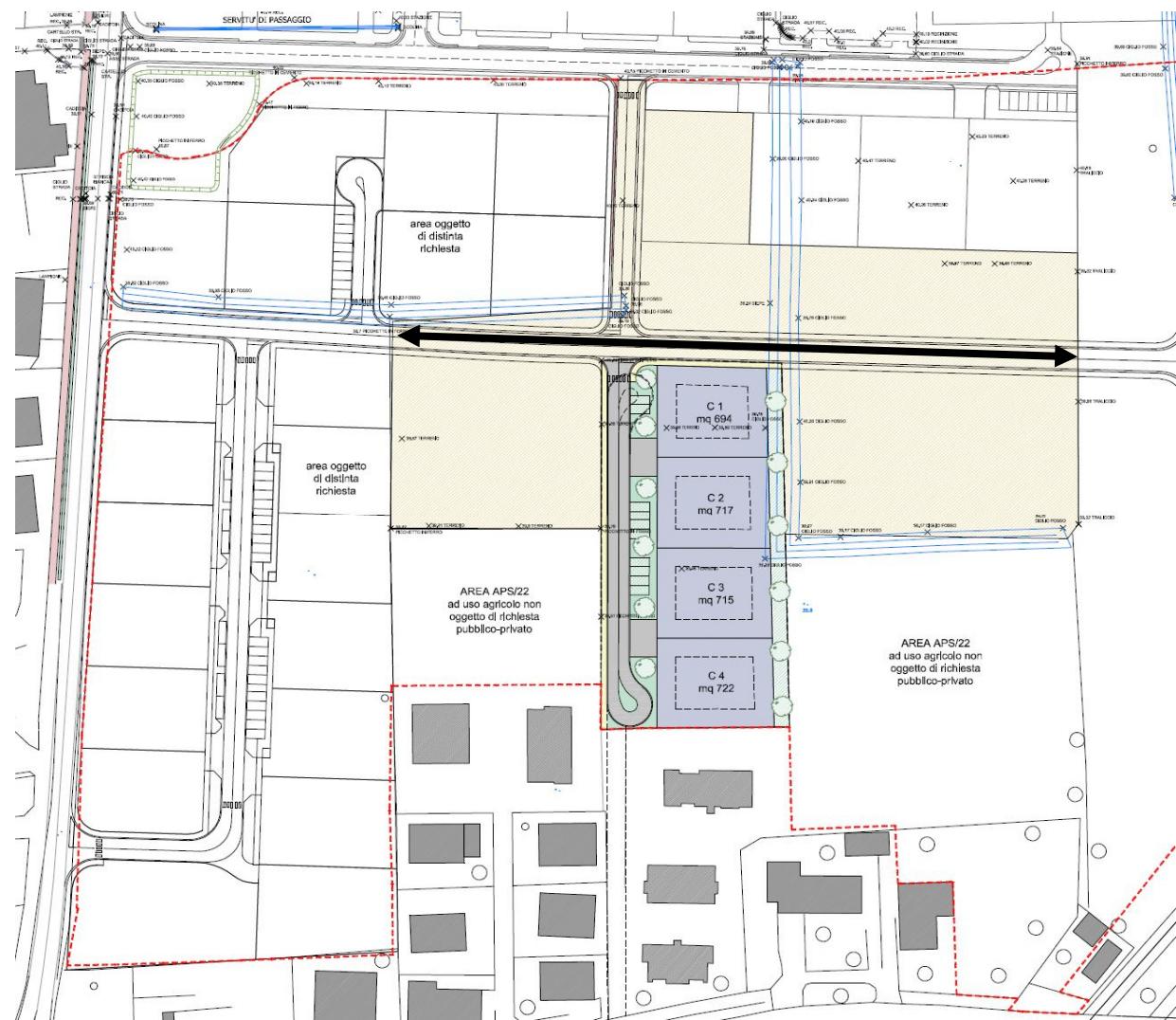
I principi generali, osservati nella progettazione urbanistica e viaria della lottizzazione sono di seguito elencati:

- organizzazione semplice ed ordinata dei lotti, con orientamento ottimale per l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura;
- riproposizione della densità e tipologia edilizia caratterizzante la zona (ridotto impatto urbanistico);
- minimizzazione della superficie destinata alla realizzazione di nuove strade con conseguente:
 - maggiore superficie per i nuovi fabbricati (minore indice);
 - minimizzazione della nuova superficie impermeabile;
 - riduzione del costo della lottizzazione;
 - diminuzione delle strade pubbliche da cedere con conseguente minor aggravio per il Comune in termini manutentivi;
- realizzazione di tutto il verde previsto per il soddisfacimento degli standard (sia primario che secondario);

- piantumazione di alberature atte all'ombreggiamento e mascheramento degli stalli per la sosta dei veicoli;
- incremento dei filari alberati che caratterizzano il paesaggio rurale;
- previsione di una razionale rete di percorsi pedonali collegata all'esistente;

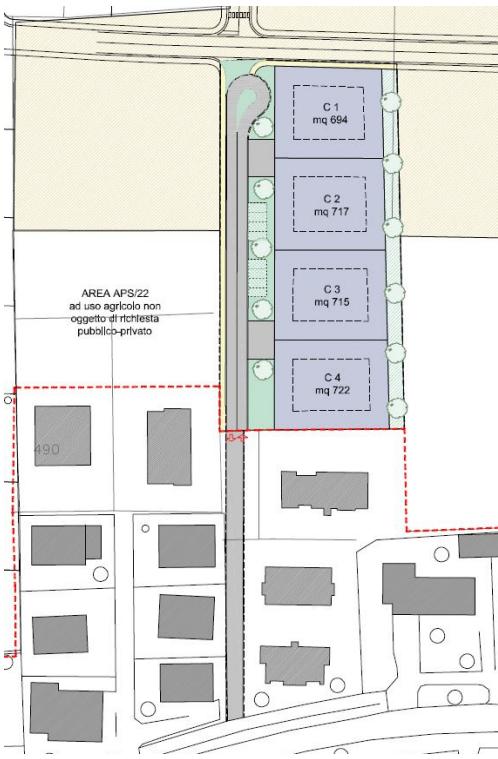
4.2 Viabilità

La nuova viabilità è stata concepita per inserirsi in maniera congrua all'interno di uno schema più generale che tiene conto anche di interventi urbanistici contigui in fase di progettazione, nel rispetto delle gerarchie della rete viaria esistente e della salvaguardia delle utenze deboli (pedoni e ciclisti)



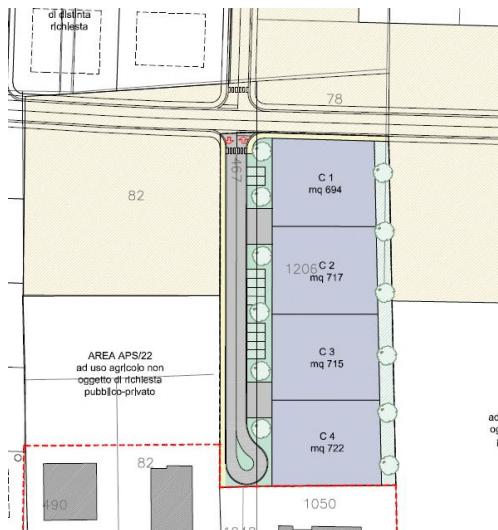
Ipotesi di configurazione finale dell'area

Il punto di accesso alla strada di distribuzione posta lungo il confine ovest dell'area di intervento sarà differente a seconda del livello di sviluppo dell'intero ambito territoriale:



FASE 1: REALIZZAZIONE DEL SOLO PUA "Casonato"

l'accesso ai lotti avviene da sud: per un primo tratto utilizzando la strada privata esistente sulla quale il terreno oggetto di intervento gode di una servitù di passaggio per mezzi e sottoservizi, come risulta dall'atto di Permuta del 01/02/2008 Rep. 117904 Racc. N. 26540 a firma del Notaio Nicola Maffei; per un secondo tratto mediante la strada in progetto, che in questa prima fase sarà chiusa all'estremità nord da un "*cul de sac*".



FASE 2: SVILUPPO DELL'INTERA AREA APS/22

Nella configurazione finale dell'urbanizzazione dell'area, stanti gli attuali progetti in fase di approvazione, l'accesso ai lotti avverrà da nord mediante un nuovo asse viario con direzione est-ovest avente gerarchia viabilistica superiore;

Tale asse di penetrazione, attestato su via Colombo, fungerà da collettore della viabilità anche per gli altri interventi urbanistici previsti e servirà i terreni di proprietà pubblica evidenziati in color ocra.

Seguendo questa logica sarà possibile mantenere le opere di urbanizzazione già realizzate nell'ambito del PUA "Casonato", vale a dire gli accessi ai singoli lotti, i parcheggi, i marciapiedi e le aree verdi. Gli unici interventi che si renderanno necessari per modificare il punto di accesso alla strada di distribuzione saranno quelli strettamente necessari allo spostamento del "*cul de sac*" dall'estremità nord a quella sud.

4.3 Edificazione

Tutti i lotti individuati dal piano sono a destinazione residenziale. Si prevede di realizzare case singole, bifamiliari o edifici a cortina, su 2 macro-lotti di circa 1400mq o suddivisione di essi (es. 4 lotti di circa 700mq) o su un lotto unico di 2928mq). Non si esclude in fase esecutiva altre destinazioni previste dalla zona C2.1.

4.3.1 Quota zero di riferimento

La quota zero di riferimento farà riferimento alla quota assoluta (+39,50 m s.l.m.) dell'attuale strada di accesso da Borgo Treviso misurata nella sua estremità nord, aumentata di 0.15 m per tener conto dell'altezza dei marciapiedi in progetto. Si terrà comunque conto delle indicazioni derivanti dall'applicazione dei principi di salvaguardia idraulica (PGRA).

4.3.2 Altezza degli edifici

L'altezza massima dei fabbricati sarà pari a 10.00 m, con quota di riferimento posta a + 39,65 m s.l.m. (più eventuale franco di salvaguardia idraulica) per le considerazioni svolte al punto precedente.

4.3.3 Accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale

Per l'accesso dei veicoli è prevista lungo il lato ovest dell'area di intervento la realizzazione di una nuova strada in continuità con una infrastruttura esistente avente la medesima funzione.

La strada di accesso esistente ha larghezza pari a 5,00 m con affiancamento lungo il fronte est di parcheggi in linea di larghezza pari a 2,50 m; nel tratto prossimo all'innesto con il previsto prolungamento dell'infrastruttura, la larghezza risulta essere pari a circa 5.85 m.

Per la nuova strada si prevede una tipologia di tipo F, prevista dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 recante norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade. Per questa tipologia di strade il decreto prescrive una larghezza totale di 5,50 metri, con banchine laterali di larghezza pari a 0,50 m per un totale di 6,50 m.

In affiancamento alla banchina est si prevede la realizzazione di 14 parcheggi ortogonali all'asse stradale intervallati da aree libere a verde di dimensioni congrue per la piantumazione di alberature di primaria grandezza.

A separazione tra i posti auto e i lotti edificati è previsto un marciapiede con funzione di collettamento dei flussi pedonali diretti verso gli accessi delle abitazioni; in posizione baricentrica è inserita un'area di sosta di forma rettangolare attrezzata con panchine e naturalmente ombreggiata da 4 alberi posti ai vertici.

Per la natura intrinseca della strada, che presenta tutte le caratteristiche per divenire una "zona 30", i percorsi ciclabili si prevede vengano mantenuti nell'ambito della piattaforma stradale, evitando possibili interferenze con i flussi pedonali che utilizzeranno il marciapiede.

5 INDICI E PARAMETRI DEL PUA

5.1 Calcolo degli standard

Superficie Territoriale Reale:	mq 4.720,00
Superficie Territoriale Catastale:	mq 4.718,00
Superficie Fondiaria:	mq 2.928,00
Volume massimo	mc 2.824,00
Abitanti teorici: 2824 / 150 =	19

Area per standard primari:

Parcheggi pubblici minimi : 19 x 5 =	mq 95,00
Verde pubblico primario minimo : 19 x 6,5 =	mq 123,50

Area per standard secondari:

Verde pubblico secondario minimo : 19 x 20 =	mq 380,00
--	-----------

5.2 Dotazioni ed edificabilità di progetto

Superficie Territoriale Reale:	mq 4.720,00
Superficie Territoriale Catastale:	mq 4.718,00

Area per opere di urbanizzazione primaria:

Strade, marciapiedi, aiuole, ecc. di progetto	mc 866,00
---	-----------

Area per standard primari:

Parcheggi pubblici di progetto	mq 175,00
Verde pubblico primario di progetto	mq 242,00

Area per standard secondari:

Verde pubblico secondario di progetto	mq 509,00
---------------------------------------	-----------

Superficie fondiaria complessiva dei lotti:	mq 2.928,00
--	-------------

Volume complessivo (da APP 2/23)	mq 2.824,00
---	-------------

5.3 Tabelle riepilogative sul soffisfacimento degli standard urbanistici

Parcheggi pubblici	
Previsti da PRG mq	Realizzati mq
95,00	175,00

Differenza = + 80.00 mq

Verde primario	
Previsti da PRG mq	Realizzati mq
123,5	242
Differenza = + 118,5 mq	

Verde secondario	
Previsti da PRG mq	Realizzati mq
380.00	509
Differenza = + 129 mq	

6 RIEPILOGO DELLE DOTAZIONI E DEL DIMENSIONAMENTO DEL PUA

La zona interessata dal Piano di Lottizzazione, di complessivi mq. 4.720 di superficie reale, comprende:

- a) Aree di mq 2.928 (superficie fondiaria) destinate alla residenza;
- b) Aree per opere di urbanizzazione e standard per un totale di mq 7.940 e precisamente:

b.1 strade, marciapiedi e aiuole	mq 866
b.2 verde primario	mq 242
b.3 verde secondario	mq 509
b.4 parcheggio	mq 175

Il costo stimato delle Opere di Urbanizzazione previste, contenuto nel computo metrico estimativo, ammonta a €. 187055,75 oltre a IVA al 10%.

Bassano del Grappa, 5 agosto 2024

dott. ing. Andrea Zanon

Documento firmato da: ANDREA ZANON In data: 06/08/2024

Pag. 16 di 16