

258_SILE srl

OGGETTO: IUP N. 9 – Borgo Padova a Castelfranco Veneto (TV)
Nuova riconfigurazione urbanistica del lotto “A”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Generalità

1.1. Oggetto del Piano

La presente relazione spiega i criteri e gli obiettivi primari perseguiti nella ridefinizione parziale del Piano di Lottizzazione denominato “IUP N. 9 Borgo Padova – via G. Leopardi”, approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 23 del 9 febbraio 2010.

La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo riguarda unicamente il “Lotto A” la cui proprietà si estende per 9.256,36m² (superficie reale). Si precisa che il sopraccitato PdL ha avuto completa esecuzione: l'intera dotazione di opere di urbanizzazione primaria previste dal piano attuativo è stata realizzata, collaudata e presa in carico dall'Amministrazione del Comune di Castelfranco Veneto (TV).

In aggiunta, si evidenzia che la ditta SILE s.r.l., nell'ambito della Convenzione Urbanistica relativa al Piano attuativo, ha ceduto al Comune di Castelfranco Veneto le aree necessarie per la realizzazione della strada di collegamento tra via Forche e via De Amicis, e ha realizzato la costruzione del parcheggio pubblico di via della Cerva.

1.2 Committente

La proprietà fondiaria del macro lotto “A” è della ditta SILE s.r.l. con sede a Castelfranco Veneto (TV) in via Sile 31.

1.3 Individuazione delle proprietà

<i>ditta</i>	<i>individuazione catastale</i>		<i>diritto reale</i>	<i>superficie cat.</i>
	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
SILE s.r.l.	30	168	Proprietario	3.489 m ²
SILE s.r.l.	30	1432	Proprietario	430 m ²
SILE s.r.l.	30	1434	Proprietario	2.099 m ²
SILE s.r.l.	30	1436	Proprietario	2.887 m ²
			<i>totale</i>	<i>8.905 m²</i>

1.4 Destinazioni urbanistiche

L'area era classificata dal precedente strumento urbanistico generale come zona C2.2 "residenziale di espansione estensiva", e regolamentata dagli articoli 34-38 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'attuale classificazione dell'area - Ambiti dei P.U.A. - art. 10 delle N.T.O. deriva dall'attuale Piano degli Interventi.

2. Descrizione dell'area e della situazione preesistente

2.1 La configurazione dell'area

Il PdL ha avuto completa esecuzione come da Permesso di Costruire N. 133 del 16.05.2011: l'intera dotazione di opere di urbanizzazione primaria è stata realizzata, collaudata (***Certificato di Collaudo del 30.05.2013***) e presa in carico dall'Amministrazione del Comune di Castelfranco Veneto (TV). Le aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria sono state trasferite al Comune di Castelfranco Veneto in attuazione degli art. 8 e 12 della Convenzione.

2.2 Le condizioni ambientali particolari

Non vi sono condizioni ambientali particolari.

2.3 La viabilità esistente

La viabilità attuale è definita dalla via G. Leopardi, che funge da principale ingresso principale all'area, e dalla nuova strada comunale, via U. Saba, realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione.

3. Criteri progettuali

3.1 Criteri generali

Il Piano di lottizzazione si compone di 3 comparti destinati all'edificazione privata denominati lotto "A" (**9.884,94m²**), lotto "B" (**1.499,00m²**) e lotto "C" (**757,00m²**).

La diversa configurazione spaziale riguarderà soltanto il macro lotto "A" di proprietà della ditta SILE srl. Il lotto "B" è già stato oggetto di edificazione, mentre il lotto "C" è di proprietà del Comune di Castelfranco Veneto. La proposta non presenta modifiche all'impianto urbanistico (**viabilità, verde e parcheggi pubblici**) rispetto al progetto approvato.

La variante oggetto della presente relazione ha natura sostanzialmente riallocativa delle volumetrie espresse dal piano attuativo. Detta riallocazione, che non necessita di modifiche delle opere di urbanizzazione primaria, ha la funzione di operare una rivisitazione della distribuzione planivolumetrica e realizzare un verde attrezzato privato di maggior pregio. Le modifiche apportate all'impianto urbanistico ed alle tipologie edilizie, rispetto al Piano Attuativo Approvato, sono state dettate da nuove esigenze commerciali: la nuova proposta prevede una diversa e migliore distribuzione degli spazi a verde ed una riduzione delle unità abitative previste inizialmente (**da 32 a 24 alloggi totali**).

3.2 La viabilità di progetto

L'accesso all'area, sia per veicoli che per pedoni, avverrà dalla via pubblica G. Leopardi. Attraverso la viabilità interna privata, sarà possibile raggiungere ciascun fabbricato e i posti auto ad essi associati.

La viabilità interna al P.U.A. sarà dotata di un sistema di illuminazione adeguato. Il dimensionamento degli elementi, delle tubazioni e dei corpi luminosi sarà definito durante la fase di progettazione esecutiva.

3.3 Le servitù esistenti da garantire

Non vi sono servitù esistenti da garantire.

3.4 Le funzioni da insediare

Dal punto di vista funzionale restano immutate le destinazioni d'uso previste (*residenziale*). Come previsto dall'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, è comunque possibile modificare la destinazione d'uso, a condizione che vengano reperite nuove aree a standard urbanistici o che sia effettuata la loro monetizzazione.

3.5 Il calcolo del fabbisogno di standards

Non sono previste modifiche alle opere di urbanizzazione. In merito alla verifica dei parcheggi di pertinenza, si precisa che i 30 posti auto a raso previsti, sono in grado di soddisfare integralmente il fabbisogno minimo previsto dalla Legge 122/89.

3.6 Riepilogo delle dotazioni

3.6.1 Dotazioni ed edificabilità di progetto (Lotto "A")

Superficie lotto "A":	m ²	9.256,36
Volume massimo:	m ³	9.884,94
Volume edilizia residenziale:	m ³	8.422,25
Volume edilizia residenziale convenzionata:	m ³	1.462,69

Castelfranco Veneto, lì 29 ottobre 2024

Per lo studio

Arch. Christian Soligo

