

PROGETTO: **LOTTIZZAZIONE "VIA BELLI"**
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA BELLI", progetto generale di urbanizzazione primaria della lottizzazione di Via Belli a Fonte Alto (TV)

- Riferimento:
- *pratica avviata con n° 3341 del 20.03.2010*
 - *pratica edilizia analizzata con n° 11/69 del 08.06.2011*
 - *revisione in adeguamento al parere prot. n° 763 del 24.01.2012*
 - *revisione in adeguamento al parere prot. n° 8640 del 15.09.2012*
 - *revisione e sostituzione elaborati ed allegati del 12.2012*

OGGETTO: **RELAZIONE TECNICA di Lottizzazione**

INQUADRAMENTO GENERALE:

La revisione generale in variante della “**LOTTIZZAZIONE VIA BELLI**” - progetto generale di urbanizzazione primaria della lottizzazione di Via Belli a Fonte Alto (TV), di cui alla pratica avviata con n° 3341 del 20.03.2010, analizzata con n° 11/69 del 08.06.2011, parere prot. n° 763 del 24.01.2012, si rifà alla recente approvazione della **variante con ampliamento P.U.A. secondo NTA del PRC approvato, art. 19 NTO.**

Le aree coinvolte ora sono individuate nel Comune Fonte, presso il C.T. di Treviso al Foglio n° 2, precisamente:

<u>Mappali</u>	<u>Superficie catastale</u>	<u>Destinazione prevista</u>	<u>Proprietà attuale</u>
m.n. 269	mq 160	Parcheggi e manovra	Andreatta Ottone
m.n. 270	mq 92	Aiuola e parcheggi	Andreatta Ottone
m.n. 542	mq 1.895	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 790	mq 116	Aiuola e parcheggi	Andreatta Ottone
m.n. 831	mq 113	Strada pubblica	Andreatta Ottone
m.n. 832	mq 362	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 833	mq 16	Marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 834	mq 334	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 835	mq 13	Marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 836	mq 317	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 837	mq 17	Marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 838	mq 293	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone

m.n. 839	mq 40	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 840	mq 218	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 841	mq 48	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 842	mq 375	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 843	mq 65	Area edificabile	Favaro Daniele e Paolo
m.n. 844	mq 215	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 845	mq 56	Area edificabile	Favaro Daniele e Paolo
m.n. 846	mq 114	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 847	mq 840	Area edificabile	Favaro Daniele e Paolo
m.n. 848	mq 217	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 850	mq 75	Strada e marciapiedi	Andreatta Ottone
m.n. 853	mq 55	Strada pubblica	Andreatta Ottone
m.n. 855	mq 90	Strada pubblica	Andreatta Ottone
m.n. 896	mq 913	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 897	mq 24	Strada pubblica	Andreatta Ottone
m.n. 898	mq 435	Strada pubblica e parcheggi	Andreatta Ottone
m.n. 899	mq 1.555	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 900	mq 21	Area edificabile	Andreatta Ottone
m.n. 901	mq 240	Strada pubblica	Andreatta Ottone
/	mq 306	Strada pubblica esistente	Comune di Fonte
Area			
Totale =	<u>mq 9.630</u>	= superficie Totale UMI (senza le aree escluse)	

PROPOSTA PROGETTUALE:

L'ambito dell'intervento di lottizzazione "Via Belli", riguarda la porzione di terreno attualmente libera, ad ovest e nord delle cantine Dal Bello, in centro a Fonte Alto, con accesso da Via Belli, strada comunale recentemente rinnovata con sistemazione e completamento dei vari sottoservizi e realizzazione di pista ciclabile lungo tutta la corsia a sud.

L'area, come suddetto, ha un'estensione di mq 9.630, senza considerare le porzioni escluse.

L'intervento consiste innanzitutto nell'individuare le aree destinate a standard urbanistici secondo il P.R.G. vigente e la recente variante con previsione urbanistica del P.I., ZONA ATN/6, da cedere al Comune per tutte le porzioni chiarite negli allegati. Le opere di urbanizzazione consistono nell'esecuzione delle strade pubbliche di distribuzione, dei marciapiedi pubblici, degli spazi di sosta comuni e del verde primario pubblico, oltre alla realizzazione degli allacciamenti con tutte le reti tecnologiche necessarie e garantire l'illuminazione di tutte le aree urbanizzate.

VERIFICA DEGLI STANDARDS PRG:

La reale situazione di progetto rispetta tutti i valori degli standard urbanistici stabiliti dal P.R.G., con alcuni aumenti delle aree a manovra-parcheggio a scapito di quelle edificabili private, privilegiando la qualità dell'intervento rispetto alla quantità edilizia.

A dimostrazione di quanto detto si riportano i dati relativi al Piano di lottizzazione:

DATI DI PROGETTO e VERIFICA STANDARD - Lottizzazione "Via Belli"

Dati di progetto iniziale (pratica edilizia n° 11/69 del 08.06.2011):

AREA COMPLESSIVA DI LOTTIZZAZIONE PREVISTA = mq 7.697

AREA ESCLUSA DALL'INTERVENTO DI P.U.A. = mq 111

AREA REALE D'INTERVENTO = mq 7.586

VOLUME EDIFICABILE MASSIMO = $(200+150 \times 2) \times 7.5 + 200 \times 6.5 = 5.050$ mc

DENSITA' ABITATIVA = 150 mc/abitante

ABITANTI EQUIVALENTI = $5050/150 =$ circa 34 abitanti

STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO = $3.5 \times 34 = 119$ mq

STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO = $5 \times 34 = 170$ mq

Dati di variante con ampliamento P.U.A. secondo NTA del PRC approvato, art. 19 NTO:

ref. nuova previsione urbanistica del P.I., ZONA ATN/6

comunicazione del Comune di Fonte prot. N° 763 del 24.01.2012

AREA NUOVA LOTTIZZAZIONE RIVISTA (senza area esclusa) = mq 9.630

AREA IN AMPLIAMENTO LOTTIZZAZIONE RISPETTO ALL'INIZIALE = mq 2.044

NUOVO VOLUME EDIFICABILE COMPLESSIVO = ammessa nella quantità di mc 5.050 + mc 3.125 del fabbricato esistente con grado di protezione 6 = totale mc 8.175

VOLUME AGGIUNTIVO DAL PROGETTO ORIGINARIO = mc 3.125

DENSITA' ABITATIVA = 150 mc/abitante

ABITANTI EQUIVALENTI AGGIUNTIVI = $3.125/150 =$ circa 21 abitanti equivalenti

STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO = $5 \times 21 = 105$ mq

STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO = $6 \times 21 = 126$ mq

Totale standard minimi richiesti:

- tot. STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO = $119+105 = 224$ mq
- tot. STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO = $170+126 = 296$ mq

Dati di progetto in variante:

- **STANDARD a PARCHEGGI/MANOVRA = $(135+110) = mq\ 245$ ($> mq\ 224$, verifica)**
- **STANDARD a VERDE/AIUOLE = $(113+22+18+24+36+60+23) = mq\ 296$ (= mq 296, verifica)**

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

.....

.....

Fonte lì 01.03.2013

SCHEMA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA, per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'[articolo 146, comma 3](#), del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

COMUNE DI FONTE (TV)

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA.⁽¹⁾

1. RICHIEDENTE:⁽²⁾

Richiedente principale e promotore/responsabile del processo edilizio:

- ANDREATTA OTTONE, nato a San Zenone degli Ezzelini (TV) il 13.12.1921, c.f. NDRTTN21T13I417K, residente a Fonte in via Meneghetti n° 26.

Proprietari dei terreni minori interessati dall'intervento di urbanizzazione:

- FAVARO DANIELE, nato a Bassano del Grappa (VI) il 17.03.1975, c.f. FVRDNL75C17A703P, residente a Fonte in Via Sante Zanon n° 40;

- FAVERO PAOLO, nato ad Asolo (TV) il 08.12.1982, c.f. FVRPLA82T08A471B, residente a Fonte in Via Sante Zanon n° 40;

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO⁽³⁾:

Il progetto consiste nella realizzazione di una piccola area a lottizzazione (U.M.I.) ai fini di ricavare quattro lotti edificabili e collegare con tutti i sottoservizi necessari Via Belli con Via Meneghetti.

3. OPERA CORRELATA A:

X Piano di Lottizzazione. I parametri sono:

- Z.T.O. interessata = U.M.I.
- Area in proprietà interessata = Comune di Fonte

AREA COMPLESSIVA DI LOTTIZZAZIONE PREVISTA = mq 7.697

AREA IN AMPLIAMENTO LOTTIZZAZIONE RISPETTO ALL'INIZIALE = mq 2.044

AREA TOTALE LOTTIZZAZIONE RIVISTA (senza area esclusa) = mq 9.630

VOLUME EDIFICABILE MASSIMO = $(200+150 \times 2) \times 7.5 + 200 \times 6.5 = 5.050$ mc

VOLUME AGGIUNTIVO DAL PROGETTO ORIGINARIO = mc 3.125

VOLUME COMPLESSIVO EDIFICABILE = totale mc 8.175

DENSITA' ABITATIVA = 150 mc/abitante

ABITANTI EQUIVALENTI PRIMA PARTE = $5050/150 =$ circa 34 abitanti

ABITANTI EQUIVALENTI SECONDA PARTE = $3.125/150 =$ circa 21 abitanti equivalenti

STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO PRIMA PARTE = $3.5 \times 34 = 119$ mq

STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO SECONDA PARTE = $5 \times 21 = 105$ mq

STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO PRIMA PARTE = $5 \times 34 = 170$ mq

STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO SECONDA PARTE = $6 \times 21 = 126$ mq

Totale standard minimi richiesti:

- tot. STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO = $119+105 = 224$ mq
- tot. STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO = $170+126 = 296$ mq

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

X fisso

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

X residenziale

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

X agricolo

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

X area periurbana

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

X collinare, ai piedi di un versante montano

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana: (*si vedano elaborati di progetto allegati e documentazione fotografica*)

a) estratto stradario con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico

se ricadente in territorio extraurbano o rurale

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola PRG o PdiF e relativa norma che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

Si richiama la tavola n° 7 con la documentazione fotografica completa.

10.a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE

INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

X bellezze panoramiche, (qualità paesaggistica collinare)

10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

X corsi d'acqua, (affluente del torrente Muson che scorre a 200 mt ad ovest della proprietà)

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico ⁽⁴⁾

X Terreni attualmente coltivati a prato con presenza di urbanizzazioni precarie quali strade di accesso bianche a ghiaino ed alcuni sottoservizi strettamente necessari alla limitrofa attività di cantina vinicola Dal Bello

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO ⁽⁵⁾

Il progetto consiste nella realizzazione di una strada di accesso ad uso pubblico che colleghi Via Belli a Via Meneghetti, con pendenza media del 5%, a servizio della Cantina Dal Bello e dei 5 nuovi lotti residenziali previsti, di cui 1 attualmente già edificato con un capannone (preesistenza di volume mc 3125). Nello specifico la strada deve avere una larghezza reale di m 6,00, affiancata per la porzione principale con asse nord-sud a tratti da un marciapiede di m 1,50, con alcune fasce a verde parallele ai marciapiedi, di larghezza mt 1,50. A nord-ovest si ricava la prima area di manovra e parcheggio pubblico con n° 5 parcheggi ordinari e n° 1 riservato ai disabili. A nord-est si ricava la seconda area a manovra e parcheggi pubblici, con n° 8 parcheggi ordinari ed il verde privato ad uso pubblico. In corrispondenza della strada/marciapiede vengono realizzati tutti i sottoservizi, precisamente per: gestione acque piovane, gestione acque fognarie, fornitura acqua potabile, gas, elettricità, telefonia fissa ed illuminazione pubblica.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA ⁽⁶⁾:

Per organizzare al meglio l'uniformità del costruibile e ridurre al minimo l'impatto nel territorio vengono imposte, all'interno della nuova lottizzazione, le possibili volumetrie realizzabili, (con possibilità di trasferimento di cubatura se necessario tra i lotti), precisamente:

- **Lotto n° 1**, Sup. Lotto = mq 961, Volume max ipotizzato = mc 1600
- **Lotto n° 2**, Sup. Lotto = mq 1862, Volume max ipotizzato = mc 1800
- **Lotto n° 3**, Sup. Lotto = mq 958, Volume max ipotizzato = mc 1100
- **Lotto n° 4**, Sup. Lotto = mq 1895, Volume max ipotizzato = mc 3125
- **Lotto n° 5**, Sup. Lotto = mq 1442, Volume max ipotizzato = mc 550

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO ⁽⁷⁾

L'insediamento nuovo intende seguire le medesime caratteristiche urbanistiche dell'intorno, creando un nucleo urbano uniforme e coerente, con edifici di tipologia compositiva tradizionale, con esposizione a sud.

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

.....

.....

Fonte lì 01.03.2013

15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE

.....
.....

Firma del Responsabile

.....

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

.....

Firma del Soprintendente o del Delegato

.....

Fonte lì