

Comune di Fonte (TV)

Piano di lottizzazione

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. Introduzione

Il Comune di Fonte è dotato di:

- P.A.T.I. approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.1790 del 16 Giugno 2009;
- Piano degli Interventi adottato con delibera del Consiglio Comunale nr. 28 del 28/09/2011 ed approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale nr. 2 del 28/02/2012.

Il presente Piano Attuativo riguarda un terreno sito in Comune di Fonte (TV) censito in Catasto Terreni foglio n. 9 mappali n. 41-487-209, inserito all'ATO nr 3 del PATI come Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR/2) di cui alla schedatura specifica nr. 6 del Piano degli Interventi.

2. Lo stato di fatto

Come è possibile rilevare dall'esame degli elaborati, il Piano interessa un'area di circa 8280 mq, di cui 7816 di proprietà privata e 464 di proprietà comunale, delimitata a nord dalla Strada Provinciale n. 248, a est da terreni agricoli, ad ovest da un fossato demaniale denominato torrente Riazzolo che la separa da una zona di riqualificazione residenziale (TRQ) mentre a sud è lambita da via Gaidola.

Il terreno è attualmente coltivato a prato e si presenta a un livello inferiore rispetto al piano viario di circa 3 m con andamento pressoché pianeggiante con una leggera inclinazione verso sud.

L'ambito presenta un'ottima accessibilità sia da nord che da sud e risulta facilmente collegabile a tutti i principali servizi a rete lungo la viabilità comunale.

3. Previsioni del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi vigente classifica l'area in oggetto come ATR 2 con Scheda Progettuale nr. 6 località Onè via Roma assoggettando l'attuazione degli interventi edificatori alla redazione di uno specifico Piano Attuativo, atto ad assicurare una adeguata urbanizzazione dell'area ed una funzionale organizzazione del nuovo edificio nel rispetto dei parametri edificatori elencati nella scheda tecnica nr. 6 riportata di seguito.

SCHEDA 6 - ATR/2 – ONE'VIA ROMA

Superfici

Superficie territoriale (St)	mq 7.397
Perequazione urbanistica	art. 25 NTO
Aree a standard primari edificazione privata	artt. 19 e 21 NTO

Parametri urbanistici

Modo di intervento	PUA
Volumetria massima ammissibile	mc 15.815 *
Destinazioni d'uso	art.72-18 punto2 lettera b7 NTO
Altezza massima fabbricati	ml 10,50
Numero massimo dei piani fuori terra	2
Distanza minima dalle strade	ml 7,00-ml 20,00 da via Roma
Distanza minima tra fabbricati e dai confini	artt. 11 e 12 NTO
Tipologia edilizia	intervento coordinato

* *al netto dei volumi relativi ai servizi tecnici*



COMUNE DI FONTE (TV)

Piano degli Interventi Variante Parziale n. 2

Indicazioni progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- attuare il completamento urbanistico di aree interstiziali.

Sistema ambientale:

- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- garantire la realizzazione della rete ecologica;

Sistema servizi ed infrastrutture:

- corretta organizzazione dell'accessibilità ~~evitando accessi da Via Roma~~;
- potenziamento della viabilità ciclopedonale.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 22 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'articolo 72 delle NTO;
- è consentita la realizzazione di interrati; di seminterrati solo per parcheggi pubblici o di uso pubblico e per servizi tecnici;
- nella progettazione di: edifici, spazi pubblici o di uso pubblico, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema ambientale:

- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- va garantito il corridoio ecologico lungo il corso sul corso d'acqua sul lato ovest dell'area;
- obbligo di impianto di strutture a verde secondo quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Sistema servizi ed infrastrutture:

- l'accessibilità all'insediamento dovrà avvenire da Via Roma e da via Gaidola; la realizzazione di questa viabilità è da intendersi opera di urbanizzazione primaria;
- i parcheggi e le sistemazioni esterne che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nella fascia di rispetto stradale;
- le acque reflue dovranno essere allacciate alla pubblica fognatura o, in assenza, dovranno essere trattate mediante impianto di depurazione e pretrattamento; lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato a norma di Legge dall'Ente competente;
- nella progettazione della viabilità e dei parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"
- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica previste dalle Norme Tecniche Operative del PI.

4. La proposta progettuale

Come evidenziato negli elaborati grafici allegati la proposta progettuale prevede:

- 1- la modifica alla viabilità della S.P. 248 con la realizzazione di apposite corsie di accelerazione, decelerazione ed immissione con allargamento viario verso Sud, garantendo la continuità della pista ciclo-pedonale esistente;
- 2- la sistemazione del previsto corridoio ecologico;
- 3- il potenziamento e l'infrastrutturazione della viabilità comunale di via Gaidola sita a sud della S.P. 248, per il tratto di strada che va dall'altezza del mappale 1430 foglio 9 fino al limite EST dell'ambito, per circa ml.120;
- 4- una totale riorganizzazione dell'area che preveda la realizzazione di un piano interrato con quota non superiore a 50 cm dal livello medio della viabilità statale e il riporto di terreno per le parti rimanenti nel rispetto comunque dei limiti dei terreni circostanti.

5. Elenco catastale delle proprietà

Di seguito riportiamo la suddivisione delle proprietà relative al Piano di Lottizzazione di Fonte che interessa una superficie di circa 8280 mq:

mappali numero 487, mq _____ 209, mq _____
41, mq _____ 40p, mq _____ .

6. Dimensionamento e standard urbanistici

Come si è avuto modo di evidenziare, la presente proposta prevede l'urbanizzazione di un'area di circa 8280 mq.

A tal fine quindi il fabbisogno delle aree da destinare a servizi primari e secondari, calcolate sulla base delle vigenti disposizioni in materia urbanistica (P.I.) e come stabilito dalla SCHEDA n. 6 ATR/2 ONE' VIA ROMA, risulta pertanto pari a:

BILANCIO COMPLESSIVO		
SUPERFICIE TERRITORIALE	8280	mq
VOLUME REALIZZABILE (MAX)	15815	mc
SUPERFICIE FONDIARIA AL NETTO DELLE AREE PUBBLICHE	7816	mq
SUPERFICIE COPERTA	2557	mq
SUPERFICIE DI VENDITA	1498	mq
AREA LIBERA PREVISTA \geq A 1,80MQ/MQ SUPERFICIE DI VENDITA (1,80MQ/MQ X MQ 1498,00 = 2696,40 MQ)	2696,4	mq
AREA LIBERA DI PROGETTO SUPERFICIE TOTALE – SUPERFICIE COPERTA (MQ 7816,00 – 2557,00 = 5259,00 MQ)	5259	mq
AREA A PARCHEGGIO EFFETTIVO \geq A 1,00 MQ/MQ SUPERFICIE DI VENDITA (1,00 MQ/MQ X MQ 1498,00 = 1498,00 MQ)	1498	mq
AREA A PARCHEGGIO EFFETTIVO \geq A 0,80 MQ/MQ SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (0,80 MQ/MQ X MQ 2557,00 = 2045,60 MQ)	2045,60	mq
AREA A PARCHEGGIO MINIMA PREVISTA	2045,60	mq
TOTALE PARCHEGGIO ESTERNO	1777,51	mq
TOTALE PARCHEGGIO INTERNO	2176,54	mq
TOTALE PARCHEGGIO ESTERNO ED INTERNO	3954,05	mq

7. Alterazione delle componenti ambientali

In considerazione della tipologia dei lavori proposti non sono previste né prevedibili alterazioni permanenti e significative delle componenti ambientali quali l'aria, l'acqua, il suolo ed il sottosuolo.

L'intervento consentirà la nuova formazione di una struttura commerciale in un sito ben collegato alla viabilità provinciale e comunale esistente;

Per quanto riguarda i possibili impatti sul suolo, sottosuolo e sulle acque, è stato effettuato un accurato esame idrogeologico del sito, che ha escluso rischi per la stabilità del suolo e formulato idonei interventi di mitigazione per le criticità idrauliche come precisato nello Studio di Compatibilità Idraulica.

8. Mitigazione idraulica

Come richiesto è stata redatta una apposita Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi, concernete la gestione della rete delle acque meteoriche a servizio della nuova destinazione dell'area.

Considerando che l'intervento prevede l'urbanizzazione di un'area ora totalmente permeabile, è evidente che dovrà essere prevista una nuova rete in grado di non aggravare le attuali condizioni idrauliche e/o addirittura di migliorarle; invasando nelle condotte opportunamente sovradimensionate gli eventuali picchi di piena in modo da rendere il nuovo insediamento in linea con le caratteristiche prestazionali e di tutela del territorio che attualmente rappresentano le premesse per costruire in situazione di sicurezza idraulica.

9. Perequazione

La Società che realizzerà il progetto si è impegnata a corrispondere al Comune di Fonte la somma di € 310.000,00 a titolo di perequazione.

10. Elenco elaborati

Tavole grafiche

- Tav. 01 Estratto catastale / Estratto P.I. scala 1:2000-1000
- Tav. 02 Rilievo planoaltimetrico scala 1:200
- Tav. 03 Stato Attuale - Sezioni scala 1:200
- Tav. 04 Stato Attuale – Documentazione fotografica scala 1:500
- Tav. 05 Stato Attuale – Confronto estratto catastale e situazione reale
scala 1:500
- Tav. 06 Stato Attuale – Reti tecnologiche scala 1:200
- Tav. 07 Stato Attuale – Particolare piano altimetrico – sezioni -
documentazione fotografica - viabilità provinciale 248 scala 1:200
- Tav. 08 Progetto Organizzazione generale dell'area scala 1:200
- Tav. 09 Progetto – Individuazione aree pubbliche e private scala 1:500
- Tav. 10 Progetto – Vincoli di natura urbanistica e standard:
scala 1:500
- Tav. 11 Progetto – Particolare ingresso su viabilità provinciale 248
scala 1:200
- Tav. 12 Progetto- Particolare via Gaidola scala 1:200
- Tav. 13 Progetto – Linea rete smaltimento acque meteoriche - Linea rete
smaltimento acque meteoriche via Gaidola scala 1:200
- Tav. 14 Progetto – Linea rete smaltimento acque nere fognatura – Linea
rete acquedotto – Linea rete gas metano scala 1:200
- Tav. 15 Progetto /Linea rete illuminazione aree esterne – Linea rete
F.E.M. – Linea rete Telecom – Linea rete fibra ottica – Linea rete illuminazione
via Gaidola scala 1:200
- Tav. 16 Sezioni ipotesi piani volumetrica scala 1:200

Allegati :

- Relazione Tecnico Illustrativa
- Preventivo di Spesa
- Norme Tecniche di Attuazione

- Relazione Geologica
- Verifica di Compatibilità Idraulica
- Relazione Paesaggistica
- Schema di convenzione
- Capitolato speciale d'appalto

INDICE

1. Introduzione.....	1
2. Lo stato di fatto.....	1
3. Previsioni del Piano degli Interventi.....	2
4. La proposta progettuale	5
5. Elenco catastale delle proprietà.....	5
6. Dimensionamento e standard urbanistici.....	5
7. Alterazione delle componenti ambientali.....	7
8. Mitigazione idraulica.....	7
9. Perequazione.....	7
10. Elenco elaborati.....	8