

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2.16 FRAZIONE DI CAMPOCROCE

COMMITTENTI:

Sig.ra Trevisan Cleofe
Via F.lli Cairoli, 3 - 31059 Zero Branco (TV)

Cremona Vision S.r.l.
Viale Trieste, 45 - 36075 Alte di Montecchio Maggiore (VI)

PROGETTISTI:

Architetto Sergio Marton
Via A. De Gasperi 17 – 31022 Preganziol (TV)

Architetto Alessandro de Benetti
Via XX Settembre, 15 – 31020 Carità di Villorba (TV)

ELABORATO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

li, 20 febbraio 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata interessa un'area della frazione di Campocroce.

Detta area in parte proprietà della ditta CREMONA VISION S.r.l. ed in parte della ditta TREVISAN CLEOFE, è ubicata nella zona centrale della frazione e confina verso ovest con l'attuale centro edificato della frazione stessa risultando essere il naturale ampliamento allo sviluppo urbano di Campocroce.

Come si evince dagli elaborati grafici (Tav. N° 5), il PUA viene suddiviso in N° 2 comparti; il Comparto A di proprietà della ditta TREVISAN CLEOFE ed il Comparto B di proprietà della CREMONA VISION S.r.l.

Il piano complessivamente prevede l'utilizzo di una volumetria pari a 22137,50 mc appartenente ad un Piano Attuativo a destinazione residenziale, individuato nella Variante al PRG del Comune di Mogliano Veneto dalla sigla C2.16; detto Piano Attuativo è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 19/10/2004, delibera N° 79.

La cubatura complessiva del piano risulta suddivisa in mc 18500 che verranno costruiti nel Comparto B ed i rimanenti mc 3637,50 nel Comparto A.

Come ben si nota negli elaborati progettuali, la realizzazione è suddivisa in N° 2 stralci, il primo pari al 40% ed il secondo pari al 60% della volumetria.

La presente progettazione interessa tutto il PUA C2.16, mentre in fase esecutiva ogni ditta interverrà solamente per la propria porzione, il tutto a fronte di un disegno complessivo proposto nella presente pratica.

Il 40% della cubatura ammissibile potrà essere realizzato dopo l'approvazione del presente Piano Attuativo, mentre il rimanente 60% dovrà essere realizzato soltanto successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Come si evince dagli elaborati grafici (rilievo stato di fatto e proposta progettuale) l'area interessata al PUA risulta delimitata in parte da recinzioni esistenti mentre gli altri fronti confinano sempre con superfici appartenenti ai Soggetti attuativi. In modo particolare è da segnalare la situazione sul fronte ovest, ove il confine di proprietà corrisponde all'asse di una scolina mentre la recinzione esistente è posta sul margine superiore della scarpata della scolina stessa.

Nell'elaborato progettuale si può notare come le distanze dai confini facciano riferimento all'asse della scolina e non della recinzione.

In fase esecutiva, attraverso gli opportuni interventi, si valuterà la possibilità (con i proprietari confinanti ad ovest) di costruire una nuova recinzione posta sul confine catastale.

Il Comparto A prevede l'ingresso direttamente ad ovest usufruendo dell'esistente viabilità, mentre il Comparto B prevede l'ingresso a sud creando una nuova viabilità sino alla Via Chiesa di Campocroce. Quest'ultima viabilità prevede la realizzazione di un insieme di opere fuori ambito che permettono un razionale sviluppo dello stesso ambito garantendone una buona accessibilità.

Oltre alle opere fuori ambito il PUA prevede una nuova perimetrazione dell'ambito ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85.

Detto ampliamento consente di poter usufruire di una comoda viabilità non solo veicolare ma anche di un percorso ciclo-pedonale in massima sicurezza, oltre alla possibilità di realizzare un viale alberato di notevole mitigazione ambientale ed un'ampia area polivalente da realizzarsi a ridosso dell'esistente struttura pubblica..

Parte delle modifiche perimetrali si rendono utili anche ai fini di creare future condizioni per la realizzazione di un'ulteriore viabilità posta a nord dell'ambito, che consentirebbe una alternativa alla viabilità esistente presente nella frazione.

Quest'ultimo aspetto sarà ovviamente una valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale ma sin d'ora le ditte interessate al presente PUA, favoriscono la possibilità di realizzazione nel II° stralcio esecutivo.

La proprietà del Comparto A, fornisce fin d'ora la propria disponibilità alla realizzazione della viabilità ricadente nella nuova perimetrazione ai sensi dell'art. 11 L.R. 61/85 per il tratto di competenza (TAV. n° 3), favorendo così le condizioni per un accesso migliore ai lotti del Comparto A, nonché una migliore conformazione degli stessi e delle composizioni volumetriche da insediarsi.

Quanto sopra non produce alcuna variazione volumetrica ai lotti del Comparto A ma una diversa perimetrazione dei lotti e dei limiti di massimo inviluppo così come riportato nella Tav. N° 5.

Le aree interessate alle opere di urbanizzazione fuori ambito e quelle interessate all'ampliamento del perimetro sono di proprietà delle ditte proponenti.

La progettazione prevede che tutti gli interventi edilizi appartenenti al Comparto B si sviluppino solamente su due piani fuori terra, mentre il Comparto A, ubicato nella

porzione più a nord e quindi meno visibile dell'ambito potrà ospitare anche edifici di numero due/tre piani fuori terra tipologia già presenti nei lotti limitrofi.

Gli interventi edilizi come proposti nel planivolumetrico, creano un impatto quanto mai delicato, armonico e rispettoso del contesto territoriale.

Le stesse volumetrie distribuite nei lotti risultano molto contenute e solamente ai lotti individuati con i numeri 11 e 12 del Comparto B è attribuita una maggiore volumetria, compensata comunque dalla maggiore superficie fondiaria e dalla notevole distanza rispetto alla Via della Chiesa di Campocroce ed agli altri siti di valore storico ed architettonico presenti nella frazione di Campocroce.

Come chiaramente si evince nell'elaborato grafico N° 5 , il 1° stralcio del Comparto B è logicamente quello posto a sud, la realizzazione del quale garantisce assoluta autonomia all'intervento, prevedendo poi la realizzazione del 2° stralcio in continuità verso nord senza creare alcun problema all'assetto dello sviluppo planimetrico e della realizzazione delle varie linee tecnologiche.

Relativamente alle linee tecnologiche sono già stati eseguiti i rilievi ed anche i sopralluoghi con i responsabili degli Enti erogatori dei servizi.

Allo stato attuale sono già stati inoltrati ai vari Enti le documentazioni grafiche e le richieste per l'ottenimento dei nulla osta di competenza.

Alla fine dell'iter procedurale tutte le indicazioni e le prescrizioni impartite dai vari Enti saranno dettagliatamente riportati negli elaborati esecutivi inerenti la richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria dei singoli comparti e dei diversi stralci.

Da segnalare che l'area del PUA è attraversata da nord verso sud da una linea di adduzione idrica del Comune di Mogliano Veneto e la stessa secondo accordi

preliminari dovrà essere spostata su indicazioni suggerite dall'Ente preposto, come già indicativamente riportato nella Tav. N° 7.

Attraverso il presente Piano Attuativo, i proponenti possono garantire lo sviluppo della frazione di Campocroce secondo i seguenti punti:

- *cessione a titolo gratuito di un'area di circa mq 3730 in zona F1 da parte della ditta CREMONA VISION S.r.l. al Comune di Mogliano Veneto, per la costruzione di un parcheggio pubblico vicino alla chiesa parrocchiale.*
- *cessione a titolo gratuito di un'area di circa mq 1593 posta a ridosso della palestra comunale. Tale area potrà essere utilizzata da parte dell'Amministrazione Comunale per creare un verde di quartiere oppure delle attrezzature di carattere sportivo-ricreativo, oppure un parcheggio pubblico a servizio delle varie esigenze del territorio.*
- *La possibilità di creare attraverso l'ambito definito dalla zona C2.16 uno sviluppo di carattere residenziale (più volte richiesto dalla popolazione) alla frazione di Campocroce, attraverso un equilibrato progetto urbanistico rispettoso dei luoghi maggiormente significativi del paese ed anche delle recenti infrastrutture che hanno segnato il territorio e la sua recente conformazione.*

Quanto sopra descritto rappresenta la volontà da parte delle ditte proprietarie di ridisegnare una porzione di territorio, creando una nuova disponibilità di aree pubbliche e ad uso residenziale, proponendo una serie di opere in grado di garantire una buona pianificazione e un corretto sviluppo urbano e sociale della frazione di Campocroce .

In modo riassuntivo i dati del PUA C2.16 sono i seguenti:

- Volumetria totale	mc	22137,50
- Volumetria Comparto A Ditta TREVISAN CLEOFE	mc	3637,50
- Volumetria Comparto B Ditta CREMONA VISION SRL	mc	18500,00
- <u>I° Stralcio</u>		
- Volumetria Comparto A	mc	1455,00
- Volumetria Comparto B	mc	7400,00
- <u>II° Stralcio</u>		
- Volumetria Comparto A	mc	2182,50
- Volumetria Comparto B	mc	11100,00

Ogni ditta dovrà presentare i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e per le costruzioni in relazione al comparto di proprietà.

Architetto Sergio Marton

Architetto Alessandro de Benetti

li, 20 febbraio 2015