

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2.18 FRAZIONE DI CAMPOCROCE

COMMITTENTI (SOGETTI ATTUATORI):

Sig. Donadel Filippo
Via del Molino 23/b - 31021 Mogliano Veneto (TV)

Impresa Costruzioni Edili di Scantamburlo Marino & C. s.a.s
Viale della Repubblica 253/E - 31100 Treviso

Immobiliare 2000 S.r.l.
Via Montello 14 - 31059 Zero Branco (TV)

S.I.L. Società Immobiliare Lombarda S.p.A
Viale Trieste, 45 - 36075 Alte Ceccato di Montecchio Maggiore (VI)

TERZO INTERESSATO:

Società Agricola Donadel e Marangon
Via del Molino 25 - 31021 Mogliano Veneto (TV)

PROGETTISTA:

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

ELABORATO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

li, 18 aprile 2018

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata interessa un'area della frazione di Campocroce così descritta al Catasto Terreni, Comune di Mogliano Veneto, foglio 7:

- Ditta IMMOBILIARE 2000 SRL

-- mappale 397, qualità seminativo arboreo, classe 2, mq. 51, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,24;

-- mappale 591, qualità seminativo arboreo , classe 2, mq. 1474, R.D. Euro 12,03, R.A. Euro 6,85;

-- mappale 593, qualità seminativo arboreo , classe 2, mq. 1537, R.D. Euro 12,54, R.A. Euro 7,14;

- S.I.L. Società Immobiliare Lombarda S.p.A

-- mappale 260, Porzione AA, qualità seminativo, classe 2, mq. 16000, R.D. Euro 130,56, R.A. Euro 74,37;

-- mappale 260, Porzione AB, qualità seminativo arboreo, classe 2, mq. 1373, R.D. Euro 11,20, R.A. Euro 6,38;

- Ditta DONADEL FILIPPO

-- mappale 672, qualità vigneto, classe 2, mq. 1776, R.D. Euro 13,30, R.A. Euro 7,34;

- Società AGRICOLA DONADEL e MARANGON

-- mappale 673, qualità vigneto, classe 2, mq. 4087, R.D. Euro 30,61, R.A. Euro 16,89;

- COMUNE DI MOGLIANO VENETO

-- mappale 664, qualità seminativo arboreo, classe 2, mq. 80, R.D. Euro 0,65, R.A. Euro 0,37;

- IMPRESA COSTRUZIONI EDILI DI SCANTAMBURLO MARINO & C.

-- mappale 623, qualità seminativo arboreo, classe 1, mq. 8232, R.D. Euro 88,43, R.A. Euro 42,51;

-- mappale 336, qualità seminativo arboreo, classe 1, mq. 88, R.D. Euro 0,95, R.A. Euro 0,45;

-- mappale 338, qualità seminativo, classe 1, mq. 97, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,50;

-- mappale 340, qualità seminativo arboreo, classe 1, mq. 97, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,50;

-- mappale 342, qualità seminativo arboreo, classe 1, mq. 97, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,50;

-- mappale 344, qualità seminativo arboreo, classe 1, mq. 102, R.D. Euro 1,10, R.A. Euro 0,53;

Si precisa che la Società AGRICOLA DONADEL e MARANGON, proprietaria del mappale 673 interamente destinato a zona F1.3, condivide la presentazione ed i contenuti del presente PUA C2.18 (comprensivo anche della proposta di spostamento del sedime dello scolo Rusteghin) che sottoscrive ma al quale non partecipa come soggetto attuatore. Risulta infatti che tra tutte le ditte che partecipano al PUA C.18, la Società AGRICOLA DONADEL e MARANGON è l'unica a non possedere alcuna proprietà in zona C2 ma l'area di proprietà è solamente destinata a zona F1.3 inserita all'interno della perimetrazione dell'ambito attuativo unitario.

L'area derivata dalle particelle sopra elencate è ubicata in una zona centrale della frazione e risulta delimitata ad est dall'area cimiteriale, ad ovest da una zona

residenziale, a nord dalla strada comunale (ex S.P. 65) e a sud da una vasta zona agricola che interessa tutta la porzione meridionale della frazione.

Gran parte della perimetrazione dell'ambito è definita da un insieme di recinzioni esistenti costruite nel corso degli anni e riportate con precisione nella Tavola N° 4 del rilievo.

Il PUA in oggetto individua oltre all'area di espansione C2 anche altre aree a servizi individuate in Zone F1.3 e F1.4; il tutto risulta normato dall'art. 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del Comune di Mogliano Veneto.

Rispetto a quanto riportato nella Tabella 2 del citato art. 18, la presente progettazione prevede una notevole diminuzione dell'indice di edificabilità e precisamente una riduzione da 1,50 mc/mq a 1,00 mc/mq.

Si ritiene infatti che la cubatura prevista dal P.R.G. fosse eccessiva per le dimensioni, la conformazione dell'area ed i vincoli urbanistici che la interessano, ed è perciò che si è ritenuto che un intervento volumetrico così consistente avrebbe potuto apportare dei vantaggi solamente economici e non certamente legati alla qualità urbana dell'intervento ed all'habitat dei futuri fruitori.

Oltre a quanto sopra, la progettazione prevede anche una riduzione dell'altezza massima dei futuri interventi edilizi (due piani fuori terra più sottotetto), favorendo così tipologie edilizie meno intensive ed invasive non solo in relazione all'ambito in oggetto ma allo stesso tempo rispettando anche il contesto edilizio presente nella frazione di Campocroce.

Come dettagliatamente riportato nella Tavola N° 5 il PUA prevede la realizzazione in due stralci e precisamente:

Il 40% della cubatura ammissibile (mc 7460) potrà essere realizzato dopo l'approvazione del presente Piano Attuativo, mentre il rimanente 60% (mc 11190)

dovrà essere realizzato soltanto successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi da parte dell'Amministrazione Comunale, così come riportato nella L.R. 23 aprile 2004 N° 11 art. 17.

I due stralci saranno completamente funzionali, sia per la viabilità e sia per la dotazione degli standard a verde e a parcheggi.

Da segnalare che il verde pubblico relativo all'intero PUA, viene quasi completamente posizionato all'interno del 1° stralcio; gli standard relativi ai parcheggi risultano in eccesso nella formazione del 1° stralcio ed in difetto nel 2° stralcio, la quantità complessiva di progetto è comunque superiore alla quantità di standard minimi richiesti.

Nella Tavola N° 5 si evince chiaramente la perimetrazione degli stralci; il 1° stralcio interesserà i lotti dal n° 1 al n° 6, il 2° stralcio interesserà i lotti dal n° 7 al n° 17.

Nelle Tavole N° 5 e N° 6 sono riportate le quantità di superficie adibite a verde e a parcheggi che assieme alla viabilità stradale e ciclo-pedonale saranno trasferite all'Amministrazione Comunale, successivamente alla loro realizzazione ed all'esecuzione del collaudo tecnico-amministrativo.

Nella Tavola progettuale N° 5 sono indicati i limiti dei due stralci, il primo ovviamente si sviluppa verso nord, il secondo verso sud. L'ambito dell'intervento risulta interessato da un'unica strada che si snoda dalla via principale verso sud creando un insieme di lotti di varie dimensioni e rispettando le aree a servizi F1.4 ed F1.3 individuate dal P.R.G. a ridosso dell'area cimiteriale.

Nella parte a sud la progettazione prevede lo spostamento di una parte dello scolo Rusteghin al fine di ottenere un'area residenziale più compatta ed omogenea e più facilmente fruibile; la differenza tra l'attuale tracciato e quello di progetto si evince nel raffronto tra la tavola n° 4 (stato di fatto) e la tavola n° 5 (progetto generale).

Per poter realizzare la sopra citata variazione al sedime dello scolo, l'ingegnere Nello De Giulio, tecnico incaricato per le problematiche di carattere idraulico, ha già contattato il Consorzio Acque Risorgive proponendo una soluzione di fattibilità condivisa dallo stesso Consorzio per tutti gli aspetti idraulici del PUA

Il piano di lottizzazione prevede anche una pista ciclabile che attraversa completamente l'ambito sviluppandosi anche verso ovest, creando così un collegamento con l'esistente area residenziale.

Al fine di eseguire tale raccordo, la perimetrazione dell'ambito va ad interessare anche il mappale 664 di proprietà del Comune di Mogliano Veneto e parte del prospiciente mappale 624 (reliquato) di proprietà di altra ditta. La finalità è ovviamente di un elevato interesse pubblico al fine di collegare in sicurezza le aree residenziali e di realizzare un percorso ciclabile che permette di bypassare il centro della frazione determinando una nuova situazione di sicurezza ai vari utenti.

Relativamente alle linee tecnologiche sono già stati eseguiti tutti i rilievi. All'approvazione della soluzione proposta del presente PUA, si provvederà ad inoltrare 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 erogatori saranno dettagliatamente riportate negli elaborati esecutivi inerenti la richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e le stesse verranno dettagliatamente computate con la suddivisione tra il 1° ed il 2° stralcio.

Nella Tavola N° 3 viene dimostrata l'applicazione dell'art. 11 della L.R. 61/85, in base alla quale viene modificato il perimetro dell'ambito entro la misura massima del 10%.

Per quanto concerne la Zona F1.3, la progettazione ne prevede una parziale redistribuzione mantenendo comunque la superficie indicata nel Piano Regolatore Generale.

Come si evince chiaramente nella Tavola N° 3 viene eliminata la porzione che si estende verso la parte centrale della lottizzazione e la superficie, per la stessa quantità, viene addossata in parte sul lato ovest ed in parte sul lato nord della Zona F1.3. Viene così a crearsi un'area maggiormente compatta e lineare eliminandone una porzione la cui conformazione avrebbe creato notevoli problematiche all'intera disposizione progettuale dell'area C2.

La progettazione propone in linea del tutto indicativa una proposta dell'area F1.4 da adibire a parcheggio pubblico che sarà anche a servizio della contigua area cimiteriale.

Sempre a livello puramente indicativo per quanto concerne la Zona F1.3 si prevede un'ampia superficie "a prato" con eventuali piantumazioni e con la possibilità di usare parte della superficie per opere di invarianza idraulica in virtù della favorevole posizione a ridosso dello scolo Rusteghin.

Tali soluzioni suddivise secondo gli stralci esecutivi sono dettagliatamente riportate nelle tavole progettuali a firma dell'ing. Nello De Giulio.

Concludendo, si ritiene che l'area C2.18 interessata al presente PUA, possa costituire una buona possibilità di sviluppo residenziale della frazione di Campocroce, proponendo un progetto urbanistico rispettoso del contesto e di tutti i vari vincoli che interessano questa porzione di territorio.

COMMITTENTI (SOGETTI ATTUATORI):

Sig. Donadel Filippo

Impresa Costruzioni Edili di Scantamburlo Marino & C. s.a.s

Immobiliare 2000 S.r.l.

S.I.L. Società Immobiliare Lombarda S.p.A

TERZO INTERESSATO:

Società Agricola Donadel e Marangon

PROGETTISTA:

Architetto Sergio Marton

li, 18 aprile 2018