

**Variante al Piano Particolareggiato
di iniziativa pubblica
dell' ambito C1-7 compreso tra via
Terraglio e via Ronzinella e l'attigua
zona F1.3 ai sensi degli artt. 19 e 20
della L.R. 11/04 e s.m.i.**



COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Provincia di Treviso

Relazione illustrativa

Progettista:

Dott. Urb. Roberto Volpato

Staff di progettazione:

Dott. Urb. Fabio Baldan

Dott. Urb. Thomas Girardo

Dott. Urb. Gianpaolo Giudici

Geom. Cristina Libralato

INDICE

1. Stato di fatto
2. Azioni di Variante
2. Assetto delle proprietà

1. STATO DI FATTO

Con D.C.C. n. 50 del 06.08.2002 è stata adottata la Variante Parziale al P.R.G. n. 30 di adeguamento al P.A.L.A.V. e per le zone agricole, alla quale il Sig. Guido Franchin, proprietario di parte delle aree interessate dalla zona C1/7 e F1.3, presenta osservazione per la modifica dei perimetri. L'osservazione viene accolta ma per mero errore materiale non è stata riportata negli elaborati approvati con D.G.R.V. n. 3321 del 24.10.2006.

Il vigente P.R.G. del 1993, come modificato dalla Variante Parziale n. 30, all'articolo 17 prevede che la Z.T.O. C1/7 debba essere progettata unitariamente all'adiacente zona F1.3 confinante ad ovest con il Terraglio, a sud con lo scolo Pianton e a est con la zona B3/6.

Con nota prot. 5130 del 07.02.2007 i proprietari dell'area C1/7 e dell'area F1.3 chiedono all'Amministrazione di redarre uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica che permetta alle singole proprietà di avviare il processo edificatorio in modo indipendente e in tempi diversi.

L'amministrazione Comunale come prima cosa prende atto dell'errore materiale sopracitato che corregge con determina del dirigente del settore Pianificazione e Progettazione n. 261 del 25.03.2008 e con D.G.C. n. 15 del 22.01.2009 e adotta il Piano Particolareggiato dell'area per poi approvarlo definitivamente con D.C.C. n. 11 del 26.03.2009.

Il proprietario del Comparto 1 come identificato dal Piano Particolareggiato vigente Sig. Guido Franchin, in data 03.06.2011 con prot. 15769 ha fatto richiesta di un parere preventivo per la modifica del piano volta ad organizzare in modo migliore l'intervento edilizio e conseguentemente anche dell'area F1.3 da cedere al Comune; con la stessa istanza è stata richiesta una Conferenza di Servizi ai sensi della L. 241/90 al fine di definire in maniera precisa l'impianto progettuale dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale sulla scorta degli elaborati progettuali trasmessi ha indetto una prima Conferenza di Servizi Istruttoria in data 07.07.2011 ed una seconda decisoria il 12.04.2012.

Con delibera n. 3 del 23.01.2014 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Assetto del Territorio che, per le aree interessate dal Piano Particolareggiato, non confligge con quanto previsto dal P.R.G.. E' però prescritto il convenzionamento entro un'anno dall'approvazione del P.A.T. (Art. 19 comma 7) pena l'identificazione come "area non pianificata" (art. 33 L.R.11/04) fino a che il P.I. non ne decida le destinazioni ammissibili.

2. AZIONI DI VARIANTE

Le variazioni al piano particolareggiato di seguito elencate, riguardano esclusivamente il Comparto 1, traggono origine dalle conferenze di servizi svolte che hanno avuto il compito di meglio identificare l'assetto progettuale e gli interessi pubblici e privati.

Sviluppo opere di urbanizzazione nord-sud

Il Piano Particolareggiato approvato prevedeva uno sviluppo della viabilità a servizio del Comparto 1 con orientamento ovest-est, la variante invece prevede lo sviluppo di tale viabilità in direzione nord sud. Tale cambiamento consente:

- di aumentare l'area a verde a sud del Comparto 1 garantendo maggior tutela allo scolo Pianton;
- di dare maggior compatibilità all'intervento rispetto al cono ottico previsto dal P.R.G.;
- riprendere l'assetto insediativo di via Ronzinella;
- organizzare meglio l'edificazione del comparto1;
- garantire una fruibilità più immediata all'area F1.3..

La diversa disposizione delle opere di urbanizzazione ha avuto ripercussione sul posizionamento dei sottoservizi che sono stati anche estesi fino alla fine del cul de sac in modo da dare possibilità di futura infrastrutturazione anche all'area F1.3. Tutti i sottoservizi sono conformi a quanto prescritto dagli enti competenti in sede di conferenza di servizi.

Modifica perimetro Z.T.O. C1/7 e Z.T.O. F1.3

Le modifiche introdotte con la variazione dell'assetto delle opere di urbanizzazione hanno imposto una modifica al perimetro del piano particolareggiato che si è ripercossa anche sul perimetro della zona F1.3. Un'altra modifica al perimetro si è resa necessaria per escludere il mappale 1750 del Foglio 43, infatti con nota prot. 40709 del 29.12.2010 il Sig. Guido Franchin proprietario del Comparto 1 ha chiesto l'esclusione del mappale in quanto oggetto di vendita. Trattandosi di un mappale residuale dalle esigue dimensioni la sua esclusione dall'ambito di intervento ha comportato modifiche al perimetro del tutto trascurabili.

Le modifiche sopradescritte variano meno del 10% il perimetro del Piano Approvato (Perimetro C1/7 Variante = 566,19 m, Perimetro C1/7 Piano Approvato + 10% = 599,64 m).

Variazione assetto delle proprietà

All'approvazione del Piano Particolareggiato l'Amministrazione era in fase di acquisizione dei mappali 1621, 1647 e 1648 del foglio 43 riportati come proprietà Franchin, oggi tali mappali sono effettivamente in carico all'Amministrazione Comunale.

Modifica dotazione standard a verde

Il nuovo assetto progettuale proposto dalla proprietà del Comparto 1 prevede la realizzazione di un area a verde attrezzato ridotta rispetto al Piano Approvato, il deficit di 60 mq di verde pubblico sarà monetizzato.

Eliminazione percorso ciclabile verso sud e relativo ponte

Dagli esiti delle conferenze di Servizi e degli incontri tecnici si evince che, in considerazione di quanto espresso da ANAS e Soprintendenza, il tratto di pista ciclabile che dal parcheggio biciclette si estende al fianco del Terraglio fino al confine sud dell'intervento congiungendosi al Terraglio tramite un ponte, non è adeguato in termini di impatto paesaggistico e sicurezza stradale. Quindi la variante ne ha previsto lo stralcio.

siepe lungo il confine est che affianca il Terraglio

La soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le Province di Venezia, Belluno, Padova e Treviso ha espresso parere negativo in sede della Seconda Conferenza di Servizi in riferimento all'assetto delle opere di urbanizzazione e della pista ciclabile considerati decontestualizzati riguardo il complesso storico del Terraglio. Con nota 16594 del 22.06.2012 l'Amministrazione Comunale inviava le sue considerazioni alla Soprintendenza in merito al parere espresso indicando come misura per ovviare alle accezioni rilevate il mantenimento di una mascheratura arborea nella sede della siepe esistente lungo il lato che confina con il fosso di guardia del Terraglio. Vista l'altezza dell'edificazione consentita nell'ambito il contesto visivo percepibile dall'arteria storica ne rimarrebbe inalterato. Considerato che l'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo non costituisce titolo per l'esecuzione concreta delle opere edilizie e che quindi non è soggetta alle procedure dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. i. la presente Variante, prescrive l'obbligo di messa a dimora di un adeguata siepe rimandando all'istanza di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione ed alla progettazione edilizia il compito di approfondire e chiarire.

Realizzazione opera idraulica I.19.b del Piano delle Acque ed eliminazione dell'attraversamento pedonale sul Terraglio.

Con l'Adozione del Piano di Assetto del Territorio e della relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, l'Amministrazione ha preso anche atto dell'integrazione al Piano delle Acque. Entrambe gli strumenti, identificano la criticità C.19 riferita al bacino fognario a sud di via Zermanesa riscontrando mancanza di idonei collettori e di infrastrutture adeguate. In particolare il Piano delle acque identifica l'intervento I.19.b che prevede l'intercettazione del collettore che corre lungo via Ronzinella con una nuova linea tubata DN 1000mm di recapito allo Scolo Pianton. Tale intervento era già stato concordato con il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive durante le Conferenze di Servizi di cui sopra, nel particolare l'opera inserita nella presente Variante prevede una condotta tubata DN 1200mm. La tubatura sarà messa a dimora in prossimità del confine tra i due comparti all'interno del Comparto1, lasciando inalterata la metà del fosso che ricade nel Comparto 2.

L'opera idraulica sopradescritta sostituisce la realizzazione del passaggio pedonale sul Terraglio previsto dal Piano Particolareggiato approvato. Infatti si è verificato con apposita riunione tecnica tra Comune, Consorzio Acque Risorgive e ANAS s.p.a. che la realizzazione sul lato est del Terraglio di una passerella con origine dall'attraversamento pedonale previsto all'incrocio tra il Terraglio e via Ronzinella fino alla fermata dell'autobus, da realizzarsi all'esterno della banchina stradale; avrebbe comportato consistenti problemi manutentivi al fossato. Essendo la realizzazione di tale passerella irrinunciabile per ragioni di sicurezza stradale l'attraversamento pedonale si è dimostrato irrealizzabile.

Aggiornamento bozza di convenzione

Considerate le modifiche normative intervenute dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato ad oggi si è reso necessario aggiornare la bozza di convenzione. Considerato inoltre che gli aspetti legati alle carature urbanistiche dei singoli comparti rimangono da definire si introduce l'obbligo, per ogni singolo comparto, di approvare in Giunta Comunale, anteriormente al rilascio dei permessi di costruire, il testo definitivo delle relative convenzioni.

Dimensione dell'area F1.3

La superficie destinata ad F1.3 indicata dal P.R.G. non collima con il reale stato dei luoghi. Infatti il tracciato del corso d'acqua che fa confine a sud dell'intervento, così come riportato nella tavola 13.1.3 del P.R.G., è diverso da quanto riscontrato in sede di rilievo topografico restituito nella Tavola 03. Rilevata tale incongruenza si precisa che l'effettiva superficie a zona F1.3 è definita all'interno della Tavola 4 nei riquadri che identificano le reali dimensioni delle superfici nei due comparti.

ASSETTO DELLE PROPRIETÀ

Qui di seguito viene riportato l'assetto delle proprietà presenti entro il perimetro del Piano Particolareggiato di cui alla Tav. n. 04.

Per ogni lotto sono stati individuati gli intestatari delle partite catastali così come censiti al NCT di Treviso.

intestatari	foglio	mappale	Superficie in mq
Guido Franchin	43	10	1173
Guido Franchin	43	13	81
Guido Franchin	43	14	100
Guido Franchin	43	49	7900
Guido Franchin	43	50	947
Guido Franchin	43	1490	6569
Guido Franchin	43	1491	380
Guido Franchin	43	1601	2
Comune di Mogliano Veneto	43	1621	35
Comune di Mogliano Veneto	43	1647	1
Comune di Mogliano Veneto	43	1648	6
Guido Franchin	43	1699	9
Guido Franchin, Donatella Gandin	43	1747	40
Guido Franchin	43	1749	438
Mario De Pieri, Rino De Pieri, Luison Irma	43	18	1575
Mario De Pieri, Rino De Pieri	43	1805	5653
Mario De Pieri, Rino De Pieri	43	52	2200