

progetto / project

PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE PONTE DELLA PRIULA D2.1.190 PA

oggetto / subject

PERMESSO DI COSTRUIRE

committente / client

CE.VI.V S.R.L.
P.IVA 02199340262



progettista / architect

ARCH. PAOLA REBELLATO
C.F. RBLPLA57H64G4080



ARCH. NICOLA ISETTA
C.F. STTNCL85L28F443S



aggiornamenti / revisions

A	14/02/2019	RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE
B	10/09/2019	MODIFICHE CONFERENZA SERVIZI
C		
D		
E		
F		
G		
H		
I		
L		

indice / revision index

Questo disegno è di proprietà di Reis Architettura e non può essere utilizzato o riprodotto da altri senza autorizzazione scritta. Tutti i diritti riservati.
This is a proprietary drawing belonging to Reis Architettura and cannot be reproduced or utilized by others without written authorization. All rights are reserved.



ARCHITETTURA

VICOLO BRESSA 3/2,
31044 MONTEBELLUNA (TV), ITALY
TEL/FAX +39 0423 602835
WWW.REISARCHITETTURA.IT
INFO@REISARCHITETTURA.IT

consulenti / consultants

descrizione / drawing title

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

scala / scale

prima emissione / first issue

14/02/2019

copia per / copy for

COMUNE DI SUSEGANA

disegnato da / drawn by

verificato da / checked by

elaborato n. / drawing no.

ALLEGATO

000A

PREMESSA

Gli immobili interessati alla variante di Piano di Lottizzazione sono siti in Comune di Susegana, Località Ponte della Priula, via caduti dei El Alamein.

Il Piano di Lottizzazione originario denominato D2.1.190 PA (ex immobiliare Egges – Forestale Veneta) è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 31.07.2001 e convenzionato con atto del Segretario Comunale di Susegana in data 30.10.2001 rep. 2662. La lottizzazione attualmente risulta completata e collaudata in data 14.02.2007 e con atto in data 19.12.2007 rep. 189487 del Notaio Forte di Treviso ivi registrato al n. 1027 del 15.01.2008, sono state parzialmente cedute e/o vincolate ad uso pubblico le aree a viabilità e standard. Le aree sono state vincolate parzialmente (in quota di pertinenza) in quanto non è stato possibile trasferire la quota di proprietà della ditta Forestale Veneta s.p.a.

Le proprietà sono variate a seguito della acquisizione da parte della ditta Ce.Vi.V. delle proprietà della Forestale Veneta (lotto 1) e della Inerti del Piave s.r.l. (lotto 2) con relative quote di proprietà delle parti comuni a strade e standards, nonché di una porzione della strada e standards di proprietà della Immobiliare Egges.

In seguito a queste acquisizioni la ditta Ce.Vi.V. ha maturato l'esigenza di modificare la distribuzione dei lotti e degli spazi pubblici al fine di ottimizzare l'organizzazione della propria attività ed ha inoltrato richiesta preventiva al comune di Susegana per valutarne la fattibilità (pratica 2018/002015). Il Comune con comunicazione in data 30.11.2018 ha espresso parere preliminare favorevole.

Alla luce di tutto ciò si inoltra la presente variante che va a modificare la viabilità prevista entro l'ambito di lottizzazione con eliminazione di tratto di strada, realizzazione di rotonda e spostamento di aree a verde e parcheggio pubblico.

La richiesta viene sottoscritta unicamente dalla ditta CE.VI.V. che è stata autorizzata dalla ditta EGGES alla presentazione della pratica mediante procura notarile che si allega.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E AMBITO D'INTERVENTO

Gli immobili interessati al Piano di Lottizzazione sono siti in Comune di Susegana, Località Ponte della Priula, catastalmente censiti al Foglio 42 di totali mq. 79.557 (vedi tabella con elenco mappali e proprietà) e coincidono con quelli interessati al Piano di Lottizzazione originale. Parte del mappale 619 (di proprietà del Comune di Susegana) e del mappale 728 (di proprietà dell'Immobiliare Egges) risultano fuori dal perimetro di PUA previsto dal vigente P.I. La superficie all'interno del Perimetro di PUA è pari a mq. 74.817.

La tavola 0001 contiene l'inquadramento dell'intervento.

L'ambito di intervento sul fronte sud coincide con l'originario Piano di Lottizzazione anche se la perimetrazione da P.I. ne lascia esclusa dal perimetro una fascia di circa 9,00 metri che sono in realtà parte del lotto 1. Il P.I. individua all'interno della perimetrazione di PUA vigente le zone D.37, D.38, Fc.48 e Fd.77. La superficie fondiaria di progetto pari a mq. 74.817 aumenta rispetto a quella della lottizzazione del 2007 ma rimane inalterata la capacità edificatoria dei lotti come prevista dal Piano di Lottizzazione originario pari a mq. 24.324. Il P.I. ha introdotto una nuova zona a verde pubblico pari a circa mq. 1.710, posta in continuità con il verde di lottizzazione esistente.

La tavola 0002 contiene lo stato di fatto della zonizzazione con tabella contenente di dati di superficie e edificabilità dei singoli lotti ed il dimensionamento degli standards.

I parametri urbanistici per l'area di intervento sono:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - superficie coperta edificabile: | come previsto da PDL (vedi tav. 0002) |
| - altezza massima: | ml. 12,00 |
| - distanze dai confini e dalla zona a standards: | ml. 5,00 |
| - distanze dalla strada pubblica: | ml. 12,00 |
| - distacco tra i fabbricati: | ml. 10,00 o in aderenza |

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto prevede lo spostamento dell'area a parcheggi e verde pubblico ora localizzati lungo il fronte est della cantina Ce.Vi.V. per trasferirla sul fronte sud – est della lottizzazione all'interno di quello che era il lotto 1 della lottizzazione convenzionata, area recentemente acquisita da Ce.Vi.V.

Lo spostamento fa sì che quello che rimane degli originari lotto 1, lotto 2 e le aree attualmente a verde, parcheggio e viabilità, diventino un unico grande lotto (ora lotto 1) di mq. 33.740 che conserva l'edificabilità di Sc pari a 12.243 (corrispondente a quella attribuita alla somma dei lotti 1+2 della originaria lottizzazione). Il lotto della ditta Ce.vi.v. (ora lotto 2) di mq. 13.275 mantiene la sua edificabilità di mq. 5.925 ed il lotto dell'immobiliare Egges (ora lotto 3) di mq. 15.887 mantiene l'edificabilità di mq. 6.156.

Il tutto per una superficie fondiaria complessiva di mq. 62.902 ed una superficie coperta complessiva di mq. 24.324.

La viabilità viene garantita attraverso la formazione di una rotonda posta in corrispondenza della curva a gomito che da l'attuale accesso ai parcheggi pubblici ed al lotto 1. La nuova rotonda oltre a consentire la manovra di entrata ed uscita dal nuovo grande lotto, consente l'accesso alla nuova area dei parcheggi pubblici, alla cabina Enel ed alle proprietà poste a sud.

Le superfici a standard primario e secondario vengono mantenute e riproposte sulla nuova posizione, confermando una superficie a verde pubblico totale pari a mq. 4.414 ($V1=508+V2=2.901+V3=1.005$) ed una superficie a parcheggio pari a mq. 2.789 ($P1=1.352+1.437$). Non viene riproposta la piazzola rifiuti (come da accordi con l'ufficio tecnico comunale) ma la corrispondente superficie viene ad aumentare quella del parcheggio pubblico. Resta confermata anche la fascia di mitigazione con cortina arborea prevista da P.I. lungo fronte nord della lottizzazione. Viene individuata un'area di mq. 96 posta all'interno della nuova zona a parcheggio dove è collocata un'antenna per la telefonia, detta area non è conteggiata come standard e rimarrà di proprietà privata e uso privato.

Si prevede la monetizzazione del verde aggiuntivo di mq. 1.710 introdotto dal P.I., visto che la nuova pianificazione non prevede aumento delle superfici edificatorie.

La tavola 0004 contiene lo stato di progetto della zonizzazione con tabella contenente di dati di superficie e edificabilità dei singoli lotti ed il dimensionamento degli standards.

DETERMINAZIONE MONETIZZAZIONE VERDE E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

A seguito del parere favorevole espresso dall'amministrazione in data 30.11.2018 si prevede la monetizzazione del verde aggiuntivo di mq. 1.710 introdotto dal P.I. Tale area viene valutata in € 25,00/mq per un importo di monetizzazione pari a:

$$\text{mq. 1.710} \times \text{€ 25,00} = \text{€ 42.750,00}$$

L'amministrazione ha richiesto inoltre che sia riconosciuto un contributo straordinario in relazione alla valorizzazione dell'area a seguito degli interventi previsti. Il contributo viene determinato mediante l'applicazione dei valori tabellari stabiliti da P.I. per la perequazione urbanistica considerando una variazione della destinazione da area a servizi pari a € 45,00/mq a area produttiva D pari a € 80,00/mq sul quale applicare la perequazione del 30%.

Il beneficio pubblico viene calcolato sull'incremento di superficie fondiaria dell'attuale nuovo lotto 1 rispetto alle superfici degli originari lotti 1 e 2 come da P.I. detraendo la superficie di mq. 1.710 corrispondente alla porzione a verde che viene monetizzata.

$$\text{mq. 33.740} - \text{14.520} - \text{16.325} = \text{mq. 2.895} \text{ Superficie fondiaria in più}$$

$$\text{mq. 2.895} - \text{1.710} = \text{mq. 1.185} \text{ Superficie oggetto di perequazione}$$

per un contributo di perequazione pari a:

$$\text{mq. 1.185} \times \text{€ 35,00} (\text{€ 80,00} - \text{€ 45,00}) \times 30\% = \text{€ 10.500,00}$$

OPERE ED INFRASTRUTTURE PREVISTE

Le opere prevedono l'eliminazione di tratto di strada con realizzazione di rotonda e lo spostamento di aree a verde e parcheggio pubblico.

La strada che viene eliminata corrisponde al tratto in direzione nord sud che serviva il lotto 2 originario e dava accesso alla zona parcheggio. In corrispondenza della svolta a nord viene ricavata una rotonda che premetterà l'accesso alla nuova area di parcheggio e verde pubblico collocata lungo il confine sud della lottizzazione e al nuovo lotto 1.

La nuova zona parcheggio comprende al suo interno l'area per l'impianto di telefonia che rimarrà ad uso privato ed è organizzata con viabilità a senso unico per complessivi 46 stalli, di cui uno per portatori di handicap, nonché spazi per il parcheggio delle moto e/o biciclette.

La zona verde è collocata in continuità con la nuova zona parcheggio lungo il confine sud fino alla linea ferroviaria sul fronte est.

Lungo la linea ferroviaria è presente una recinzione in paletti e rete metallica di altezza 2,00 ml. per la delimitazione del fossato esistente.

La rotonda, di dimensioni per a quella attualmente presente sul limite nord della strada che viene eliminata, è prevista con marciapiede perimetrale in continuità con quello esistente su via Caduti di El Alamein e lungo il fronte est in modo da garantire l'accesso pedonale al parcheggio e verde pubblico e al lotto 1.

Nella tavola 0004 sono rappresentati di sottoservizi così come previsti dalla nuova sistemazione e la tavola 0005 evidenzia in particolare le opere di finitura delle superfici riguardanti la zona di intervento: rotonda, marciapiedi e zona parcheggio, nonché le sezioni stradale e dell'area a parcheggio.

STRADA, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI:

Oltre all'eliminazione del tratto sud nord della strada esistente si prevede la costruzione di una rotonda con corpo centrale di ml. 16,00 di diametro che sarà

delimitato da cordolo perimetrale e tenuto a verde, contornato da fascia perimetrale di salvaguardia di ml. 3,00 con finitura in masselli autobloccanti delimitati da cordolo e carreggiata di larghezza di ml. 5,00 in conglomerato bituminoso binder avrà sul lato est marciapiede di ml. 3,00 anche questo pavimentato in asfalto, delimitato da cordone in calcestruzzo.

I parcheggi pubblici saranno a pettine di larghezza ml. 2,50 e profondità ml. 5,00 e 5,50 con viabilità di distribuzione a senso unico di larghezza ml. 6,00. Gli stalli saranno in masselli autobloccanti drenanti posti su ghiaietto (come quelli esistenti) e i percorsi saranno in conglomerato bituminoso binder, il tutto delimitato verso la zona verde da cordone in calcestruzzo.

La zona parcheggio pubblico sarà dotata di limitatore di accesso in altezza con sbarra rimovibile al fine di ovviare alle problematiche che si sono riscontrate in seguito all'accesso e lo stazionamento nelle aree di parcheggio pubblico di carovane e camper.

La viabilità sarà provvista di adeguata segnaletica orizzontale in linee di vernice e verticale su pali in acciaio zincato.

SPAZI A VERDE DI USO PUBBLICO:

Il verde è organizzato in un unico corpo a sud est, delimitato dalla zoccolatura del muro di recinzione verso il lotto 1 e da paletti e rete metallica di altezza cm. 150 posti direttamente sul terreno lungo il confine sud dell'area di lottizzazione. E' prevista la sistemazione con piantumazione di arbusti autoctoni e semina di manto erboso.

Nella zona verde sarà presente un vaso inerbato che fa da troppo pieno per la eventuale raccolta temporanea dell'acqua meteorica che verrà successivamente infiltrata mediante pozzi perdenti.

RETI TECNOLOGICHE:

ILLUMINAZIONE PUBBLICA: il Piano di Lottizzazione prevede la modifica dell'impianto di illuminazione esistente con eliminazione dei punti luce non necessari, recupero dei pali esistenti e la fornitura e posa di nuovi corpi illuminanti secondo le indicazioni dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Susegana, completi di pozzetto di allacciamento e messa a terra, rete di canalizzazione su tubi in pvc e pozzetti di ispezione, con allaccio alle linee e quadro elettrico esistente. (vedi progetto impianto illuminotecnico Allegato H)

FOGNATURA ACQUE METEORICHE: il Piano di Lottizzazione prevede la modifica dell'impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche esistente con scarico di troppo pieno su nuovo invaso di mc. 210 che viene realizzato all'interno dell'area a verde.

Tale intervento viene eseguito nel rispetto della prescrizione dettata dal parere RFI del 27.06.2019 che vieta l'utilizzo del fossato lungo la ferrovia come invaso per le acque meteoriche della lottizzazione e come recepito nella nuova relazione di compatibilità idraulica.

Sulla strada (zona nuova rotonda) e viabilità parcheggi sono previste caditoie stradali che saranno collegate con le linee esistenti mediante tubazioni in calcestruzzo da cm.30. L'impianto sarà integrato con quattro nuovi pozzi perdenti posti all'interno della nuova rotonda per aumentare la capacità di scarico diretta al suolo ed evitare di sovraccaricare il nuovo invaso che sarà provvisto di ulteriori due pozzi perdenti per l'infiltrazione delle acque eventualmente raccolte.

FOGNATURA: Esiste linea di raccolta delle acque nere che va verso la strada statale Schiavonesca Priula priva di allaccio. Tale linea rimane inalterata e potrà eventualmente servire anche il nuovo lotto 1. Verrà eliminato il tratto presente sulla sede stradale che viene demolita.

ACQUEDOTTO-ANTINCENDIO: il Piano di Lottizzazione prevede il mantenimento della linea di distribuzione esistente con stacco della parte che corrispondeva alla sede stradale che viene eliminata e mantenimento dell'allaccio esistente a servizio del lotto 1 posto sul marciapiede. Si prevede la posa di nuovo idrante all'interno della zona parcheggio.

LINEA ELETTRICA: il Piano di Lottizzazione prevede il mantenimento della linea di distribuzione esistente con stacco della parte che corrispondeva alla sede stradale che viene eliminata e mantenimento dell'allaccio esistente a servizio del lotto 1 posto sul marciapiede. Sarà spostato l'impianto esistente a servizio del capannone a grezzo esistente sull'originario lotto 1.

Rimane la linea interrata che collega la cabina Enel esistente posta al limite della nuova rotonda al palo Enel presente a nord a confine con l'ambito di lottizzazione, posto in mezzo al vigneto esistente. Per tale linea interrata esiste una servitù di elettrodotto con atto del 2004.

LINEA TELEFONICA: il Piano di Lottizzazione prevede il mantenimento della linea di distribuzione esistente con stacco della parte che corrispondeva alla sede stradale che viene eliminata e mantenimento dell'allaccio esistente a servizio del lotto 1 posto sul marciapiede.

Montebelluna, 10 settembre 2019

Il Progettista

Dr. Arch. PAOLA REBELLATO

