

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

Elaborato

1

-

01

Scala

-

Variante Piano Urbanistico Attuativo Caniezza

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE



Il Rappresentante
Christian Daniele

Coordinamento Generale
Urb. Roberto Rossetto



Progettisti
Arch. Andrea Rossetto

Progettazione Specialistiche
Ing. Otello Bergamo Ph.D.



TERRE s.r.l.
Venezia - Parco Scientifico Tecnologico Vega
30175, via delle Industrie, 15
T. 041 5093216 - terre@terre-srl.com - P.I.04312280276

Dicembre 2018

1.	Premessa.....	1
1.1	Accordo di Pianificazione del 20/11/2017 e Aggiornamento dell'Accordo di Pianificazione Dicembre 2018.....	1
1.2	Le motivazioni dell'accordo.....	3
1.3	Settentrionale Trasporti: una storia nata qui.....	5
2.	Inquadramenti	6
2.1	Inquadramento storico-autorizzativo	6
2.2	Inquadramento urbanistico	7
2.3	Inquadramento catastale	9
2.3.1	Elenco ditte opere fuori ambito	10
3.	Descrizione generale dell'intervento	11
3.1	Criteri compositivi di inserimento paesaggistico e urbano e caratteristiche architettoniche generali.....	13
3.2	Opere a verde.....	14
3.2.1	Area verde pubblica	14
3.2.2	Pista ciclo pedonale.....	14
4.	Dati metrici di piano.....	16
4.1	Parametri relativi all'area di intervento.....	16
4.2	Verifica degli standard relativi all'area di intervento.....	17
5.	Descrizione delle opere di urbanizzazione.....	20
5.1	Strade, muri di contenimento, parcheggi e marciapiedi.....	20
5.2	Rete acquedotto.....	20
5.3	Rete acque meteoriche	20
5.4	Rete fognaria	21
5.5	Rete elettrica.....	21
5.6	Rete gas-metano	21
6.	Aree da cedere al comune	22

1. PREMESSA

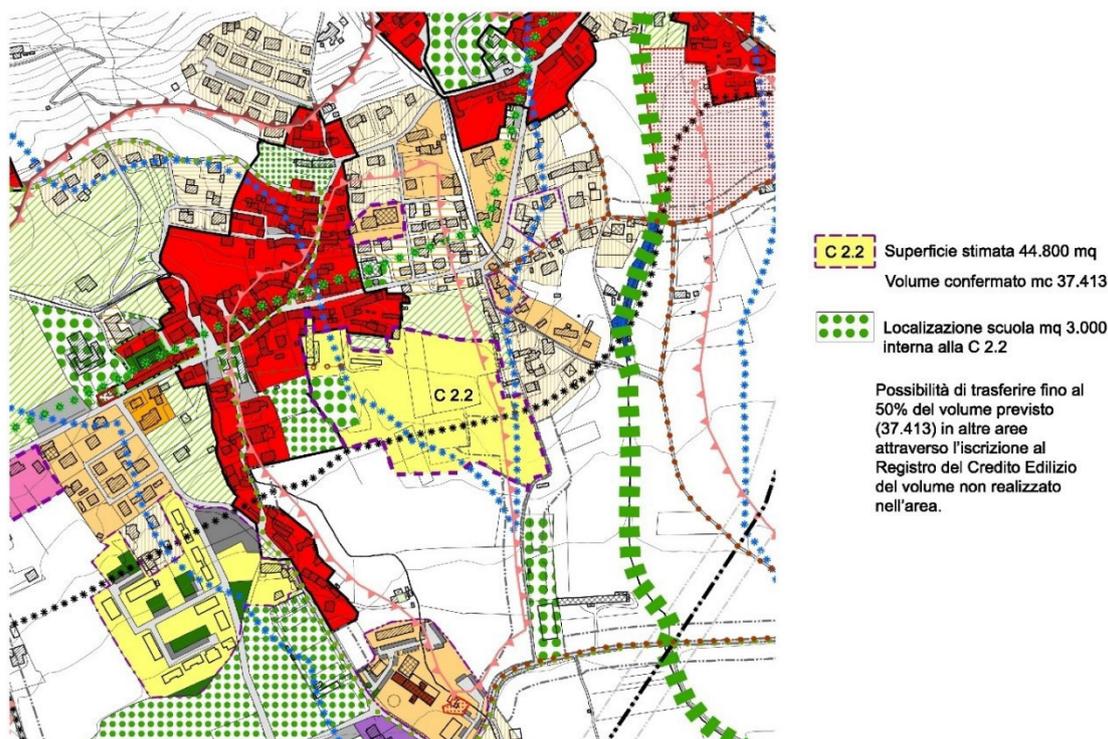
1.1 Accordo di Pianificazione del 20/11/2017 e Aggiornamento dell'Accordo di Pianificazione Dicembre 2018

A seguito di una serie di confronti e tra le parti private e l'Amministrazione Comunale di Cavaso del Tomba si è definito ed approvato con delibera del Consiglio Comunale nr. 31 del 20/11/2017 "l'accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 11 l. 241/1990 tra il comune di Cavaso del Tomba e la Società Settentrionale Trasporti s.p.a. e altri con realizzazione di una scuola d'infanzia".

L'accordo prevede una variante alla zona residenziale C2.2 di Caniezza e la realizzazione di un ampliamento dell'attività aziendale attraverso la procedura del SUAP e al contempo la realizzazione di un'importante opera pubblica per il Comune di Cavaso del Tomba (ricorrendo a risorse private) e l'opportunità per la parte privata di soddisfare l'esigenza di sviluppare la propria attività in Comune in ottica di mettere in sicurezza le attività con un conseguente ambiente di lavoro migliore.

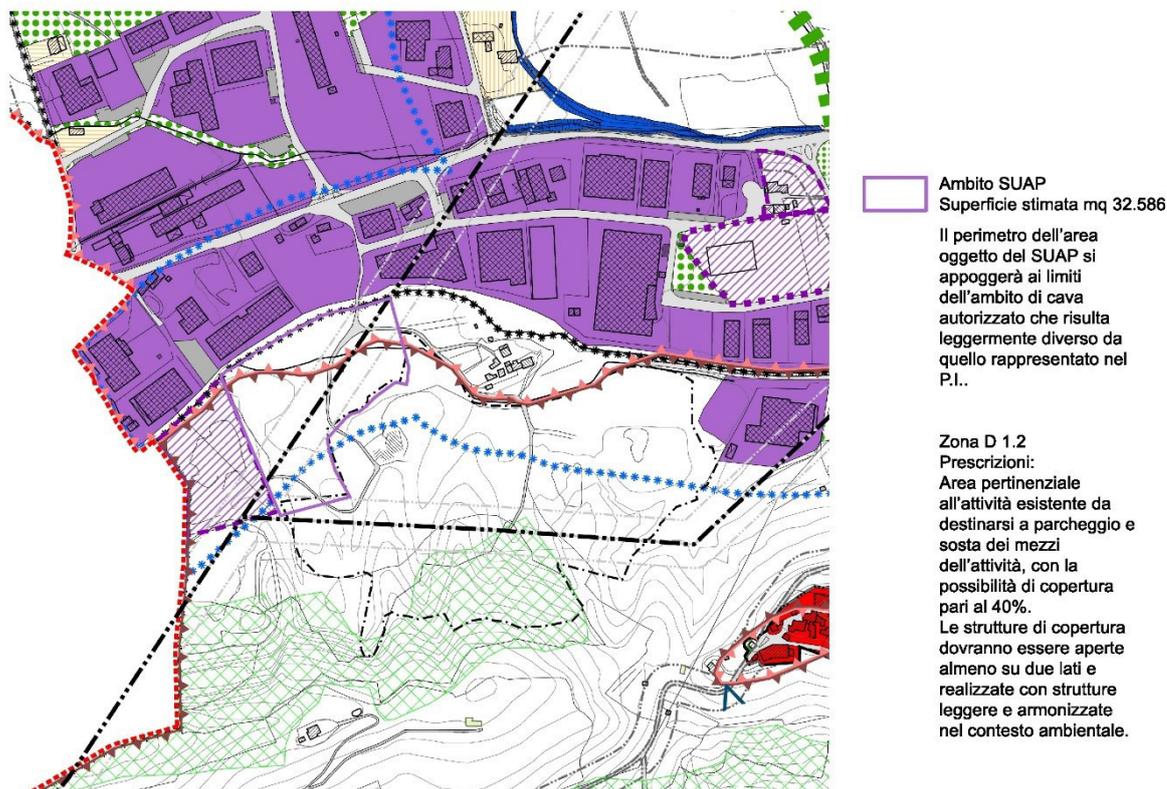
I contenuti delle varianti oggetto dell'accordo riguardano:

- **revisione e modifica, in variante al P.I., della disciplina urbanistica dei terreni identificati nell'area C 2.2** di proprietà privata denominati area Caniezza – oggetto da tempo di pianificazione attuativa decaduta e mai attuata – rivedendone lo sviluppo tanto nella sua componente privata, quanto in quella destinata a servizi per la collettività e quindi aggiornando il quadro di pianificazione prefigurato dai vigenti strumenti urbanistici in base alle nuove e più attuali esigenze, ferma restando l'obbligo del PUA.



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

- modifica della disciplina urbanistica in **variante al PI ed al PAT dell'area di proprietà della Settentrionale Trasporti**, in continuità con i propri stabilimenti logistico-produttivi esistenti per una superficie di circa 32.000 mq., destinandola a parcheggio pertinenziale all'attività produttiva esistente e superficie coperta per il ricovero dei mezzi, attrezzature ed attività già esistenti nelle aree contigue, allo scopo di garantire un ordinato svolgimento delle attività produttive esistenti anche in ottica di sviluppo futuro.



In funzione delle modifiche di disciplina urbanistica descritte e proposte, le parti private si sono rese solidalmente disponibili a **realizzare e quindi cedere all'Amministrazione una scuola d'infanzia** che possa rispondere in modo adeguato e moderno alle necessità della comunità cittadina e che possa garantire la frequentazione di non meno di 100 alunni distinti in 4 sezioni, il tutto da realizzare secondo le vigenti normative in materia di edilizia scolastica. Questo, secondo la proposta delle parti private, va localizzata nelle aree a suo tempo destinate dallo strumento urbanistico generale ad "attrezzature di interesse comune" e sarà realizzata con le tempistiche indicate in accordo e con un onere economico massimo pari a 1.150.000,00 euro.

A seguito della stipula del citato accordo le proposte di modifica urbanistica avanzate dalle parti private sono state recepite nella strumentazione urbanistica comunale.

Nel corso del 2018, la società Settentrionale Trasporti ha sviluppato una puntuale ricerca di mercato al fine di verificare il mercato immobiliare e la possibilità di rendere subito operativa la lottizzazione di Caniezza. Il riscontro non è stato adeguato agli investimenti necessari per l'avvio dei lavori e quindi si è proposto di allocare in un diverso sito la scuola per l'infanzia, al fine di ottemperare gli impegni sottoscritti. Con l'aggiornamento dell'accordo di pianificazione questa rilocalizzazione è stata accolta e quindi viene modificata con una semplice variante tecnica il

piano di lottizzazione che coerentemente con la nuova variante al PI prevede un'area edificabile in sostituzione dell'onere di 3.000 mq previsto per la scuola, sempre all'interno della capacità edificatoria prevista e nel totale rispetto degli standard urbanistici.

1.2 Le motivazioni dell'accordo

Attraverso l'accordo si intende attuare e realizzare quanto previsto nell'area "Caniezza" con l'opportunità, da parte del Comune di Cavaso del Tomba, di soddisfare l'esigenza pubblica di realizzare una scuola d'infanzia acquisendola al patrimonio comunale, grazie all'intervento privato. Questo rappresenta un elemento di rilevante interesse per tutta la comunità di Cavaso del Tomba.

Come introdotto, la proposta da parte privata di realizzare a proprie spese l'intervento pubblico è subordinata all'impegno da parte dell'Amministrazione, per quanto di sua competenza, a consentire in variante a P.A.T. e P. I., secondo le procedure di legge, per la realizzazione di un'area a parcheggio pertinenziale all'attività produttiva esistente dell'azienda. L'intervento nell'accordo prevede una superficie minima di circa 32.500 mq con superficie coperta pari a 40% per il ricovero dei mezzi, attrezzature ed attività già esistenti nelle aree contigue, da realizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici e delle coperture esistenti e all'interno di un sedime delimitato, con esclusione di nuove attività produttive e la previsione di idonee opere di mitigazione. Rispetto quanto previsto la soluzione proposta nell'accordo attraverso il SUAP non utilizza superficie coperta riportando solamente superficie per parcheggi, movimentazione mezzi e le opere di mitigazione.

Alla luce di queste motivazioni, il Comune ritiene che la proposta della parte privata rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto essa:

- sotto il profilo urbanistico, consente di adeguare la disciplina di alcune zone residenziali della città alle esigenze attuali, promuovendo contestualmente il riavvio della sua attuazione dopo anni di inutile attesa;
- sotto il profilo sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale in termini di sviluppo, miglioramento e potenziamento dei servizi così come delle esistenti attività produttive, rappresentando nel suo complesso un investimento di risorse private a vantaggio sia dell'interesse pubblico che del soggetto privato in termini di occasioni di sviluppo dell'attività;
- sotto il profilo patrimoniale, comporta la realizzazione di una importante opera, la nuova scuola di infanzia, ad esclusiva cura del privato e senza alcun esborso diretto da parte dell'Amministrazione, ovvero con risorse reperite in parte a fronte di modifiche urbanistiche proposte ed in parte sulla base della disponibilità del privato ad anticipare il pagamento di contributi di legge ancor prima ed a prescindere dall'avvio delle edificazioni private;
- sotto il profilo dei servizi, non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione secondaria e più in generale di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale;

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

- sotto il profilo economico in considerazione della considerevole differenza tra i costi di realizzazione della scuola d'infanzia rispetto ai benefici economici prodotti dalle contropartite conseguenti alle varianti urbanistiche concesse col presente accordo.

Pertanto tra le parti si è sottoscritto il suddetto accordo di pianificazione ed avviato il percorso approvativo delle varianti che accolgano le proposte in oggetto ed autorizzino gli interventi descritti.

1.3 Settentrionale Trasporti: una storia nata qui

La ditta Settentrionale Trasporti è storicamente insediata nel territorio della Valcavasia ed in particolare nei Comuni di Possagno e Cavaso del Tomba.

Una storia
legata al
territorio

A Caniezza di Cavaso del Tomba, proprio nelle aree oggetto della lottizzazione, è nata più di cinquant'anni fa la prima sede: segno questo di un forte radicamento dell'azienda al territorio partita da quei luoghi dove oggi attraverso l'accordo in oggetto si rilancia, sviluppandosi nel nuovo comparto un futuro urbano e con servizi per i nuovi cittadini di Cavaso del Tomba. Non solo, in questo percorso di ricorsi storici l'azienda ritorna con nuovi spazi più funzionali allo sviluppo futuro nel Comune di Cavaso del Tomba portando occasioni di lavoro e investendo sulla ricomposizione del centro con spazi per la residenza ed i servizi.

Da cinquant'anni l'azienda opera nel settore dei trasporti a livello nazionale ed internazionale. Il percorso di crescita ed evoluzione negli anni ha puntato ad una continua innovazione permettendo l'articolazione del gruppo verso altri settori alla ricerca di nuove opportunità.

Il Gruppo

Il Gruppo Daniele oggi conta tre realtà imprenditoriali di riferimento sviluppatasi parallelamente ed in sinergia con Settentrionale Trasporti. Le realtà sono EMAPRICE specializzata da quarant'anni nel settore delle costruzioni ed infrastrutture e Graneco Rubber che, nata nel 1998 a Ferrara e recentemente trasferitasi a Possagno, esercita attività di raccolta, smaltimento e trasformazione di pneumatici fuori uso (PFU).

Le attività

Il gruppo rappresenta un'eccellenza produttiva del territorio per la storia che l'ha vista nascere e svilupparsi a Cavaso del Tomba e per il costante investimento nei Comuni della Valcavasia.

La storia dell'azienda ripercorre gli anni di crescita dell'Italia dal dopoguerra ad oggi con continui investimenti in innovazione e soluzioni per rispondere e competere alle domande del mercato dei trasporti, della logistica, in un percorso di crescita e differenziazione delle attività.

Un percorso di
continua
innovazione

In ciascun periodo la società ha investito per soddisfare le domande emergenti: dalle costruzioni e trasporto di materiali del boom economico ed edilizio degli anni '60, passando per l'internazionalizzazione degli anni '80, fino alle più recenti sfide di sostenibilità ambientale.

Un percorso sempre a contatto con il territorio, infatti il gruppo, opera oggi in varie sedi (Bolzano, Castelfranco, Innsbruck, Cortina D'Ampezzo) ma mantiene la sua base nello stabilimento di proprietà a Possagno (TV) su una superficie complessiva di oltre 100.000 mq dove lavorano 235 persone movimentando una flotta di 220 automezzi tra motrici e trattori di Settentrionale Trasporti, ospitando i mezzi di EMAPRICE e la sede di Graneco Rubber. Se si pensa che più di un terzo degli impiegati di Settentrionale Trasporti vivono in Valcavasia si comprende il valore ed il radicamento del Gruppo nel territorio.

2. INQUADRAMENTI

L'area di intervento si colloca immediatamente a valle dell'abitato di Caniezza, frazione capoluogo del comune di Cavaso del Tomba, all'altezza della chiesa della SS Trinità e Madonna della Salute, all'interno di un vuoto compreso tra via Pasubio e Piazza XIII Martiri.



Ortofoto con individuazione area intervento

2.1 Inquadramento storico-autorizzativo

Fin dai primi anni '70 esiste una zona di espansione residenziale molto ampia che ha subito dei cambiamenti nei vari strumenti urbanistici, ma nella sostanza si tratta di circa 30 mila metri quadrati che sono stati dichiarati edificabili già nel 1970.

Nel PRG degli anni '86 - '87, andato in approvazione nel 1989, quell'area è stata arricchita di ulteriore superficie che comprendeva anche il parcheggio e gli uffici e le officine della Settentrionale Trasporti, indicata come zona F a "interesse pubblico"; la zona di espansione

arriva fino a via Pasubio per scendere e arrivare all'area CARD e al magazzino comunale. Su quell'area, negli anni '73 '74 l'ing. Marta ha redatto il piano di lottizzazione. Viene fatto un primo piano di intervento, successivamente alla fine anni '90 viene predisposto un nuovo piano attuativo che, di fatto, non raggiunge mai la sottoscrizione della convenzione per poter partire con le opere.

L'amministrazione Damini effettua una revisione di quel piano attuativo con indicazione che venga inserita nella zona F una ulteriore area di cessione di standard, che sarebbe diventata un ulteriore scomputo di urbanizzazione secondaria ed una opera fuori ambito di intervento, quindi fuori confine del piano attuativo, che obbliga i lottizzanti ad adeguare la viabilità verso via Decumana, perché è fondamentale che un'opera così non vada a gravare tutta sulla viabilità esistente a nord.

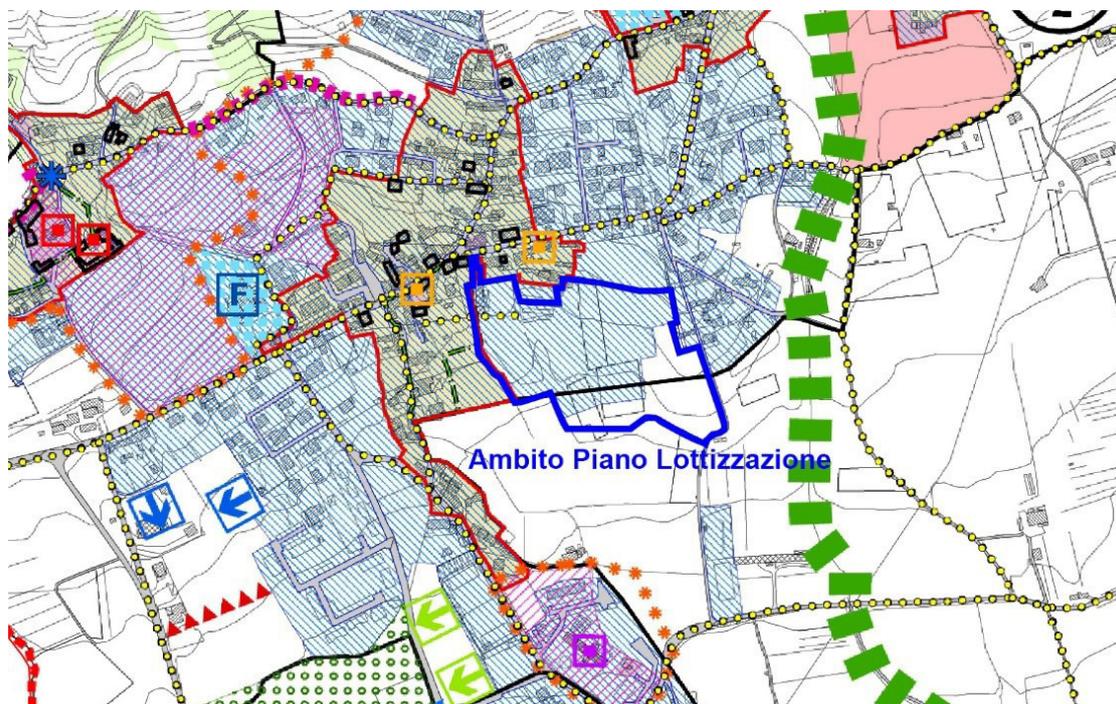
Nel momento in cui si pongono i ragionamenti per rivedere quel piano attuativo, si coglie una disponibilità del privato a poter anticipare una serie di costi (costo di costruzione ed altri oneri) e quindi si procede con la variante al P.I. e alla conseguente definizione dell'accordo di programma succitato.

2.2 Inquadramento urbanistico

Come indicato negli elaborati grafici di progetto allegati, l'intervento interessa un'area di proprietà privata destinata dall'attuale Piano degli Interventi come Z.T.O. – C2-2.

Dal punto di vista urbanistico, relativamente al **P.A.T.**, la Tavola n. 1 "*Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale*" mostra che l'area d'intervento si colloca su "*Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004*" e in particolare la "*Zona pedemontana e collinare sita nei comuni di Possagno e Cavaso del Tomba*" dichiarata di notevole interesse pubblico con DM 4 giugno 1973, "*Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua*" generato dalla presenza del Torrente Curogna e del Torrente Val della Bastia, il "*Centro storico*" e il "*Limite centro abitato*" di Caniezza, "*Viabilità esistente/Fasce di rispetto*" e "*Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – classe 2*".

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE



Estratto tav. 4 "Carta delle Trasformabilità – PAT Cavaso del Tomba

Analizzando la Tavola n. 2 "Carta delle Invarianti" conferma che l'intervento interessa il "Centro storico" di Caniezza e "Strada dei vini"; mentre la tavola n. 3 "Carta delle fragilità" indica che l'intervento ricade parzialmente in "Aree idonee", "Aree idonee a condizione – sottoclasse 1", "Cono alluvionale con pendenza tra 2% e 10%" e "Orlo di scarpata a terrazzo".

La Tavola n. 4 "Carta delle trasformabilità" evidenzia che l'area oggetto di Piano di Lottizzazione si colloca all'interno delle ATO n. 2 e n. 4 in prevalenza su "Aree di urbanizzazione consolidata" e lambisce "Centro storico".

Il Comune di Cavaso del Tomba è dotato di **Piano degli Interventi** la cui prima Variante è stata approvata con D.C.C. n. 12 del 27.04.2017; mentre con D.C.C. n. 31 del 08.11.2017 è stata proposta l'adozione della variante n. 2 al P.I.

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

2.3 Inquadramento catastale

Si riportano nella tabella sottostante l'elenco delle ditte e dei mappali interessati dal PUA "Caniezza".

Ditta	Foglio	Mappale n.	Superficie catastale m²	Superficie Catastale Ambito Lottizzazione m²
Settentrionale Trasporti	4	1041 porz.	11168	11030
		1549	1836	1836
		1551	842	842
		393	13	13
		394	41	41
		522 porz.	8082	3084
		647	3310	3310
		652	1420	1420
Daniele Filiberto Daniele Paolo Daniele Oscar	4	1548	4553	4553
		1550	1766	1766
Bellicanta Gabriela Bellincanta Bertilla Dalla Longa Lucia Daniele Andreina Daniele Anna Daniele Caterina Daniele Christian Daniele Elisabetta Daniele Filiberto Daniele Francesca Daniele Michela Daniele Oscar Daniele Paolo Daniele Stefano Zanotto Paola	4	395	451	451
		396	2641	2641
		397	947	947
		399	1689	1689
		400	444	444
		540	1000	1000
		541	344	344
		542	2853	2853
		612	916	916
		930	465	465
		931	133	133
		610	125	125
		826	1292	1292
		1039 porz.	128	103
		Zanotto Gino	4	646 porz.
Ente Urbano suddiviso in subalterni (Ditte miste)	4	245 porz.	95	70
		246 porz.	2326	1673
Superfici totali (m²)			50340	44393

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
 VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

2.3.1 Elenco ditte opere fuori ambito

Si riportano nelle tabelle sottostanti l'elenco delle ditte e dei mappali interessati dalle opere fuori ambito funzionali al PUA. Nella prima tabella si riporta il calcolo della superficie occupata dalla viabilità prevista, che si sviluppa a sud dell'ambito del P.U.A. "Caniezza".

Ditta	Foglio	Mappale n.	Superficie catastale mq	Superficie ingombro mq
Terzariol Antonio proprietà 1/2 Terzariol Michele proprietà 1/2	4	403	5372	968
La Piavesella società agricola di Benotto Luigino e Dal Bon Dario s. S. Con sede in Maserada	4	437	6853	735
		1749	8001	464
Comune di Cavaso del Tomba	4	1488	22	22
		1750	290	35
		968	175	16
		Totale	20713	2240

Nella seconda tabella si riporta l'elenco delle ditte e dei mappali interessati dalle opere fuori ambito complementari al P.U.A. collocate a nord e ovest dell'ambito.

Ditta	Foglio	Mappale n.	Superficie catastale mq	Superficie ingombro mq
Brunello Benedetta Sartorato Alessandro	4	225	1576	1576
Accessori comuni ad enti rurali ed urbani	4	283	146	69
Ente urbano	4	587	16	16
Bellicanta Gabriela Bellincanta Bertilla Dalla Longa Lucia Daniele Andreina Daniele Anna Daniele Caterina Daniele Christian Daniele Elisabetta Daniele Filiberto Daniele Francesca Daniele Michela Daniele Oscar Daniele Paolo Daniele Stefano Zanotto Paola	4	1039 porz.	128	25
Strada comunale de molinetta	4	-	-	341
		Totale	1866	2027

3. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

Il progetto di lottizzazione, nella revisione delle volumetrie previste dai precedenti strumenti urbanistici con riduzione del 50% della volumetria complessiva, si pone l'obiettivo di fornire innanzitutto la possibilità di attuare ragionevolmente e nelle migliori condizioni per l'amministrazione comunale quanto previsto come dotazioni pubbliche subordinando l'intervento residenziale all'attuazione in comparti con possibilità di assecondare la richiesta del mercato, offrendo una tipologia residenziale distinta da quella attualmente presente nel territorio comunale, cercando la miglior integrazione possibile dell'intervento complessivo all'interno del sistema paesaggistico esistente.

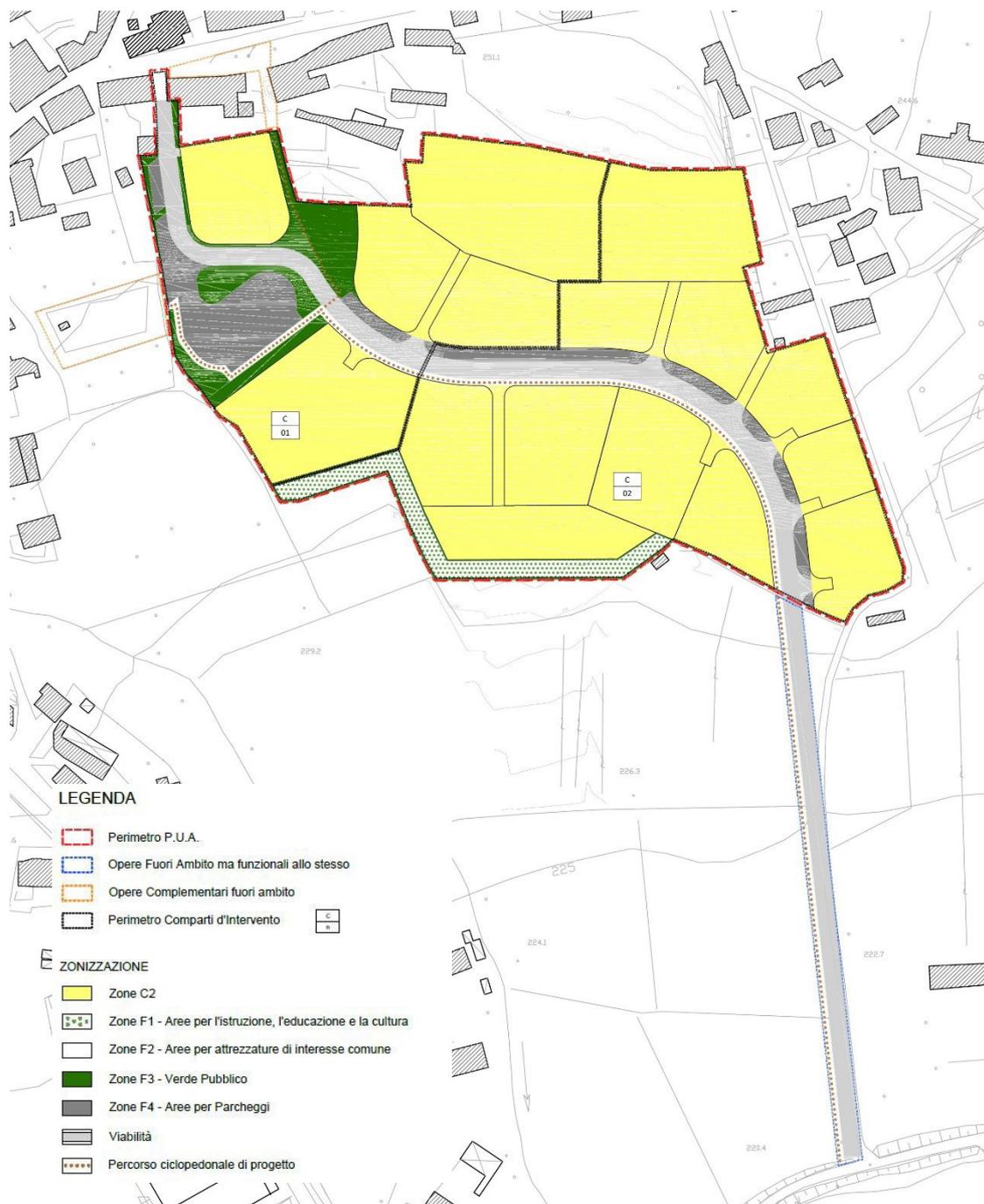
In tal senso, il piano di lottizzazione viene diviso in 2 comparti attuativi, il primo dei quali, immediatamente realizzabile, comprende le aree a standard e cinque lotti edificabili. Il comparto rimanente prevede la realizzazione dell'intera viabilità e delle opere di urbanizzazione, mentre i singoli lotti sono attivabili secondo le esigenze.

In linea generale quindi, il **primo comparto** comprende le dotazioni a standard quali realizzazione di aree a verde e 50 parcheggi, serviti dal primo tronco di viabilità pubblica con accesso e uscita entrambi a Nord Ovest dell'area, unitamente a cinque lotti residenziali.

Il **secondo comparto** è costituito dalle unità abitative singole (indicativamente due piani – 300 mq complessivi per singola unità). I lotti n.4, n.15 e n.16 possiedono proprietà differenti rispetto i restanti lotti residenziali in quanto caratterizzati dalla presenza di edifici in linea, che riprendono tipologie architettoniche tipiche ed identitarie della Valcavasia, costituiti indicativamente i primi due da 5 unità abitative, ed il terzo da 3 unità, eventualmente ulteriormente divisibili, di due piani eventualmente mansardati. Con l'inizio dell'attuazione del secondo comparto verrà completata l'intera viabilità sino al collegamento con via Decumana, unitamente alle opere di urbanizzazione, e alla dotazione di ulteriori 45 parcheggi ad uso pubblico.



COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE



L'impianto generale, inoltre, è stato progettato in stretta relazione alle attuali esigenze della comunità di Cavaso del Tomba e alle previsioni di sviluppo manifestate dall'amministrazione nei vari confronti avvenuti: la dotazione dei parcheggi a Nord Ovest infatti sopperisce alla necessità di individuare spazi di sosta in prossimità del centro e della chiesa che per la conformazione del nucleo urbano sono attualmente piuttosto scarsi; la loro posizione si colloca in maniera ottimale rispetto alla prevista futura acquisizione del giardino attualmente non di disponibilità pubblica ma di futura annessione, sito esattamente ad est del parcheggio stesso, permettendo così in modo definitivo una comunicazione pedonale e ciclabile già prevista dalle volontà dell'amministrazione.

3.1 Criteri compositivi di inserimento paesaggistico e urbano e caratteristiche architettoniche generali

Il progetto prende le mosse dall'analisi puntuale delle caratteristiche specifiche del territorio in cui si inserisce dalla lottizzazione, caratterizzato da un sistema insediativo specifico (colmelli), da tipologie architettoniche di chiara identità e da particolari trattamenti delle superfici a vista che si nutrono ed esprimono la consistenza del substrato geologico.

Tali criteri, meglio specificati nell'allegata relazione paesaggistica, sono a fondamento delle soluzioni proposte, che tentano di risolvere le criticità esistenti da un punto di vista funzionale e formale, nell'attuale nucleo di Caniezza. Questo avviene nel progetto assecondando nel miglior modo possibile la caratteristica morfologia dell'ambito di intervento che si connota per il dolce declivio con forme sinuose che predispongono il basamento figurativo dell'abitato.



Dal punto di vista dell'immagine complessiva del nucleo urbano, l'attuale debolezza compositiva che si riscontra nella porzione ad Est dell'abitato viene sopperita dalla realizzazione dei due blocchi in linea, che allineandosi con l'esistente edificio di impronta rurale presente al limite nord dell'ambito, riprendono una tipologia caratteristica della parte occidentale della Valcavasia adattandola alla morfologia. I singoli lotti residenziali, quindi, si distribuiscono lungo la futura strada, con una edificazione diffusa che trova unitarietà nelle proporzioni degli edifici e nell'aspetto materico, che presenterà per la maggior parte superfici in pietra secondo l'uso locale, oltre che dall'aspetto dei manufatti di divisione delle proprietà che dovranno essere costituiti da paramenti in muratura

che riprendono i tipici muri a secco di Cavaso, e dialogano con il grande orizzonte determinato dal muro di identica fattura che segna il bordo settentrionale della viabilità di progetto. Il piano prevede che il progetto esecutivo dell'intervento abbia un progetto unitario della sistemazione strutturale del verde e possa essere attuato per i diversi comparti.



3.2 Opere a verde

3.2.1 Area verde pubblica

L'intervento prevede la piantumazione di alberature presso le aree a parcheggio e le aiuole stradali. Sull'isola spartitraffico che si sviluppa tra l'area a parcheggio e la strada che attraversa la lottizzazione si prevede la messa a dimora di un gruppo di arbusti (*Viburnum lantana* e *Viburnum opulus*), ad una distanza di 2-3 m l'uno dall'altro. In testa alla serie di parcheggi sul



lato occidentale è prevista la piantumazione di un filare in cui si alterneranno l'acero campestre ed il sorbo montano, alberi di seconda grandezza, prevedendo una distanza intrafila di circa 10 m tra gli individui. Le stesse specie verranno messe a dimora a lato della strada d'ingresso.

Sull'aiuola collocata tra i parcheggi centrali verranno messi a dimora cinque carpini neri, a distanza regolare.

La piccola area a verde ad est della strada ospiterà specie di prima e di seconda grandezza (*Prunus avium*, *Quercus robur*, *Acer campestre* e *Acer Pseudoplatanus*).

3.2.2 Pista ciclo pedonale

Lungo tutta la pista ciclopedonale è prevista la piantumazione di un filare di aceri montani, alberi di prima grandezza, che ne sottolinei il percorso e vi fornisca ombreggiamento, prevedendo una distanza intrafila di almeno 10 m tra gli individui.

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE



LEGENDA

 Perimetro P.U.A.

OPERE A VERDE - ALBERI

-  *Prunus avium* L. (Ciliegio)
-  *Carpinus betulus* L. (Carpino bianco)
-  *Quercus robur* L. (Farnia)
-  *Quercus petraea* L. (Rovere)
-  *Fraxinus excelsior* L. (Frassino maggiore)
-  *Acer campestre* L. (Acer campestre)
-  *Acer pseudoplatanus* L. (Acer montano)
-  *Sorbus aria* L. (Sorbo montano)
-  *Ostrya carpinifolia* Scop. (Carpino nero)

OPERE A VERDE - ARBUSTI

-  *Cornus mas* L. (Corniola)
-  *Viburnum opulus* L. (Pallan di maggio)
-  *Viburnum lantana* L. (Lantana)
-  *Pyrus piraster* L. (Perastro)
-  *Corylus avellana* L. (Nocciolo)

OPERE A VERDE - VERDE PRIVATO

-  Indicazione di massima (Vedi Prontuario Opere a Verde,

4. DATI METRICI DI PIANO

Per la verifica degli standard sono stati assunti i parametri indicati nelle NTA del P.I., aggiornati secondo le disposizioni vigenti del regolamento comunale.

L'ambito di lottizzazione "Caniezza" approvato prevede una superficie territoriale di 44.569mq, che secondo le precedenti previsioni urbanistiche determinava una capacità edificatoria consistente in 37.413 mc; la riduzione al 56%, concordata tra privato e amministrazione, pone il limite della capacità edificatoria a 20.806,5 mc.

4.1 Parametri relativi all'area di intervento

I seguenti valori sono verificati graficamente nell'elaborato "25.1 – Progetto: P.U.A. – Planimetria Generale, destinazione d'uso del suolo"

St (superficie territoriale) 44.569mq

Sf (superficie fondiaria) 31.757mq

V (volume massimo previsto da PdL) = 20.806,5mc

SUPERFICIE TOTALE	44.569 M ²
-------------------	-----------------------

COMPARTI	SUP. (M ²)
C.01	19.236
C.02	25.333
TOTALE	44.569

LOTTE	SUP. (M ²)
01	1.817
02	1.673
03	1.668
04	4.033
05	1.853
06	2.156
07	1.902
08	1.247
09	1.520
10	2.233
11	1.423
12	1.304
13	997
14	1.584
15	3.105
16	3.242



LEGENDA

- Perimetro P.U.A.
- Opere Complementari fuori ambito
- Opere Fuori Ambito ma funzionali allo stesso
- Perimetro Comparti d'Intervento
- Perimetro Lotti
- Limite massimo di Involuppo
- Viabilità privata

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Zone F2 - Aree per attrezzature di interesse comune
- Zone F3 - Verde pubblico
- Zone F4 - Aree per Parcheggi
- Viabilità
- Percorso ciclopedonale di progetto

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Zone F1 - Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura

4.2 Verifica degli standard relativi all'area di intervento

Partendo dal dato desunto dalle previsioni di piano (37.413mc) aggiornate con la riduzione al 56%, pari a 20.806,5mc, considerati 150mc per abitante teorico si ottiene il numero degli abitanti teorici che corrisponde a 139 arrotondato per eccesso.

Secondo la normativa vigente, ad ogni abitante teorico si attribuiscono 30mq di standard, a cui si sommano secondo le disposizioni dell'art. 31 delle NTA del PI:

- 10mq per abitante (art. 31 c. 3: *nel caso di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc*)
- 3 mq aggiuntivi per abitante (art. 31 c.6 lett. a)
- la medesima tabella (art. 1 c.6) determina la suddivisione tra dotazioni standard primari e secondari: il rapporto è 11mq di standard primari e 19 mq di standard secondari

La dotazione prevista quindi corrisponde a 43mq per abitante teorico, così suddivisi: 24 mq/ab standard primari e 19mq/ab standard secondari, secondo attribuendo standard primari laddove non meglio specificato come secondari.

Dal numero di abitanti teorici, quindi, è possibile stabilire gli standard richiesti da normativa:

$$139 \text{ ab} \times 43\text{mq/ab} = 5977 \text{ mq}$$

Che da quanto esplicitato sopra sono così suddivisi:

$$3.336\text{mq standard primari e } 2.641\text{mq standard secondari}$$

La proposta di dotazione è così definita:

3.381 mq di Standard Primari, così suddivisi:

b) attrezzature di interesse comune	1.695 mq
c) verde per parco, gioco e sport	813 mq
d) parcheggi	873 mq

3.747 mq di Standard Secondari, così suddivisi:

c) verde per parco, gioco e sport	1.145 mq
d) parcheggi	617 mq
e) dotazioni aggiuntive (art.31 comma 3)	1.562 mq
f) spazi attrezzati per il gioco e il parco (art.31 comma 6)	423 mq

Al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'area si è provveduto alla realizzazione di un fosso/bacino di laminazione per una superficie di 1.695mq che contribuisce alla dotazione di standard.

Il disegno di progetto, per trovare la migliore conformazione rispetto alle caratteristiche morfologiche complessive e alle varie configurazioni possibili, offre complessivamente **7.128 mq di standard**, divisibili in:

3.381 mq standard primari e 3.747 mq standard secondari.

Risulta evidente che la dotazione di standard previsti dal progetto proposto eccede la dotazione richiesta da normativa, relativamente ai 139 abitanti teorici previsti.

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

La dotazione di standard risulta così articolata:

Standard primari 3.381mq che soddisfa 141 ab. teorici
Standard secondari 3.747mq che soddisfa 197 ab. teorici

STANDARD	Dotazione richieste dalle N.T.A. del Piano degli Interventi		Dotazioni del Piano Urbanistico Attuativo	VERIFICA	
	mq/ab	mq		mq/ab	mq
a) istruzione	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq
Primari	0	0	0	0	0
Secondari	5	695	0	0	-695
b) attrezzature di interesse comune	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq
Primari	0	0	0	0	0
Secondari	5	695	1.695	12	1.000
c) verde per parco, gioco e sport	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq
Primari	5	695	813	6	118
Secondari	5	695	1.145	8	450
d) parcheggi	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq
Primari	6	834	873	6	39
Secondari	4	556	617	4	61
e) dotazioni aggiuntive (art.31 comma 3)	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq
Aree servizi	10	1390	1.562	11	172
f) Spazi attrezzati per il gioco e il parco (art.31 comma 6)	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq
Dotazione aggiuntiva	3	417	423	3	6
TOTALE		5977	7128	1151	

Appezamenti di misura non inferiore a 1.000 mq	1000	1236	OK
--	------	------	-----------

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE



LEGENDA

- Perimetro P.U.A.
- Opere Complementari fuori ambito
- Opere Fuori Ambito ma funzionali allo stesso
- Zona Residenziale C2
- Viabilità
- Percorso ciclopedonale di progetto

ZONE A SERVIZI

- a) Istruzione - Standard Secondari
- b) attrezzature di interesse comune - Standard Secondari
- c) verde per parco, gioco e sport - Standard Primari
- c) verde per parco, gioco e sport - Standard Secondari
- d) parcheggio - Standard Primari
- d) parcheggio - Standard Secondari
- e) dotazioni aggiuntive (art.31 comma 3 NTA)
- f) spazi attrezzati per il gioco e il parco (art.31 comma 6 NTA)

5. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste consistono nella realizzazione della viabilità di collegamento tra l'abitato di Caniezza e via Decumana, accompagnata da una pista ciclopedonale (calibrata su una sezione corrispondente alla categoria F1, ma per i raggi di curvatura da considerare strada di traffico locale F2), i parcheggi centrali e del centro storico, le zone verdi a corredo del primo comparto e tutte le reti dei sottoservizi quali fognature nere, meteoriche, acquedotto, gas-metano, reti Enel e della telefonia, oltre che l'illuminazione pubblica.

5.1 Strade, muri di contenimento, parcheggi e marciapiedi

Via S. Pio X è il punto di attacco della lottizzazione a Nord; le dimensioni piuttosto ridotte dello stato dei luoghi e l'impossibilità di adeguare l'esistente alle necessità di manovra, suggeriscono una soluzione che prevede un accesso unico nel varco ad Ovest a doppio senso di marcia. Dall'attacco con via S. Pio X quindi, si percorre la strada verso sud, dotata sulla destra di 7 più 12 parcheggi a raso, e successivamente si può procedere verso il parcheggio centrale (circa 23 posti auto) e successivamente continuare sulla strada a doppio senso della nuova urbanizzazione che si collega con via Decumana. La viabilità principale quindi, si muove verso sud assecondando la morfologia del terreno, appoggiandosi circa a quota 235m.slm., e percorre una ampia S con raggi di curvatura minimi di m.80, e serve a pettine i lotti, mentre due edifici in linea sono serviti da accessi singoli. Lungo la viabilità principale sono distribuiti 53 parcheggi perpendicolari all'asse stradale.

Questa soluzione permette per altro l'autonomia funzionale del primo comparto e la perfetta funzionalità della viabilità con l'attuazione del primo stralcio.

I parcheggi, dimensionati secondo normativa sono previsti con fondo drenante, e vi è una dotazione di n. 2 parcheggi disabili in prossimità del parcheggio centrale.

I lotti sono recintati da un muretto di contenimento, rivestito in pietra a scaglie secondo le caratteristiche tipologiche riscontrabili nel territorio comunale, e meglio definibili nel dettaglio in successivi stadi di progettazione alla scala architettonica; per il dimensionamento dei muretti si rimanda all'elaborato n.15.

5.2 Rete acquedotto

La rete è presente su tutte le strade comprese nell'area oggetto dell'intervento nelle zone di confine dello stesso. Ad oggi si è avuto riscontro da parte dell'ente ma vi è la necessità di approfondimenti in merito allo stato delle condotte esistenti.

La soluzione proposta da verificare con l'ente prevede una tubazione in ghisa DN100 con diramazioni in PVC63 o PE50. Si rimanda all'elaborato grafico.

5.3 Rete acque meteoriche

Le acque meteoriche sono raccolte con apposito sistema descritto graficamente nelle tavole n.35.1 e n.35.2, costituito da tubazione DN600 che convoglia le acque verso due dissolatori/dissabbiatori che scaricano nel fosso/bacino di laminazione. Si rimanda per la

descrizione del sistema alla relazione di compatibilità idraulica che dimostra la risoluzione dell'invarianza idraulica ante/post intervento.

5.4 Rete fognaria

Il presente progetto prevede innanzitutto la salvaguardia dei pozzetti esistenti su via San Pio X mediante il riposizionamento in quota degli stessi.

La lottizzazione prenderà avvio in una prima fase caratterizzata dal comparto C01 (cinque edifici). Per l'avvio del primo comparto (C01) verrà prevista l'individuazione di una rete di fognatura nera "autonoma" come primo stralcio caratterizzata da condotte in Ghisa DN250 che convoglieranno tutti i liquami ad un impianto di sollevamento posto nell'area verde del parcheggio; per poi essere recapitate allo scolmatore di via San Pio X, saranno salvaguardati gli allacci dei due edifici che si affacciano su piazza San Fior.

Il secondo comparto (C02) sarà caratterizzato da condotte per la fognatura nera sempre in Ghisa diam250 che convoglieranno a sud i liquami verso via Decumana.

È in corso di verifica con l'ente una soluzione più razionale in funzione della verifica sullo stato di manutenzione della condotta esistente DN400 ad ovest del parcheggio che potrebbe essere il punto di recapito delle fognature di tutta la lottizzazione. A tal fine viene già previsto lo stacco dalla rete della fognatura proprio al fine di connetterla direttamente alla fognatura mista esistente ad ovest.

5.5 Rete elettrica

La rete è presente su tutte le strade comprese nell'area oggetto dell'intervento nelle zone di confine dello stesso. È costituita da tratti aerei e da tratti interrati (media e bassa tensione). Ad oggi non si è avuto riscontro da parte dell'ente.

Si prevede l'inserimento di una dorsale di linea elettrica sulla viabilità principale della lottizzazione, il presente progetto prevede il riposizionamento in quota dei pozzetti esistenti dove necessario.

5.6 Rete gas-metano

La rete è presente nelle aree interessate dall'intervento in zone di confine. È costituita da tratti interrati a media e bassa pressione realizzati con tubazioni in acciaio di quarta e settima specie ai sensi del DM 16 aprile 2008 e DM 4 dicembre 2000 con allacciamenti con tubi di diametro variabile. Le informazioni sullo stato della rete e sul posizionamento sono poche e trasmesse tramite una planimetria poco dettagliata, l'ente raccomanda il carattere indicativo della stessa ed il contatto preventivo per un sopralluogo congiunto.

La posizione delle condotte è evidenziata nella planimetria di rilievo precisando che comunque la posizione è da ritenersi puramente indicativa essendo possibili discordanze con la situazione attuale. La rete è datata e le condizioni e gli allacciamenti sono da verificare.

La rete è presente su tutte le strade comprese nell'area oggetto dell'intervento nelle zone di confine dello stesso. Ad oggi non si è avuto riscontro da parte dell'ente.

6. AREE DA CEDERE AL COMUNE

Il progetto del P.U.A. prevede la cessione al comune di Cavaso del Tomba delle aree a standard riportate in tabella, oltre alla viabilità di accesso e attraversamento dell'area.

STANDARD	7.128 M²
STANDARD PRIMARI	
F2 - Aree per attrezzature di interesse comune	1.695 M²
F3 - Verde Pubblico	813 M²
F4 - Aree per Parcheggi	873 M²
STANDARD SECONDARI	
F3 - Verde Pubblico	1.145 M²
F4 - Aree per Parcheggi	617 M²
DOTAZIONI AGGIUNTIVE (ART.31 comma 3 NTA)	
	1.562 M²
SPAZI ATTEZZATI PER IL GIOCO E IL PARCO (ART.31 comma 6 NTA)	
	423 M²



LEGENDA

- Perimetro P.U.A.
 - Opere Complementari fuori ambito
 - Opere Fuori Ambito ma funzionali allo stesso
 - Perimetro Comparti d'Intervento
 - Viabilità Private
 - Aree da Cedere al Demanio Pubblico
- | |
|---|
| C |
| n |