

2

Comune di Treviso E
Protocollo Generale
0029556 del 16/03/2015
Cla: 6.2



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA
16 MAR. 2015
Prot. n° 880 /

RESIDENZA PANIGAI S.R.L.
GORZA CAMILLO E DOLORES
GIOMMI LUIGI E DE MARCHI GABRIELLA

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
PRISCILLA
MAZZOLI
n° 475
sezione A
Settore Architettura
ARCHITETTO

STUDIO ASSOCIATO MAZZOLI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PANIGAI"
IN TREVISO - SOTTOZONA C2.1

1^A VARIANTE

MIRANDO MARCELLO MAZZOLI
PRISCILLA MAZZOLI

GEOMETRA
ARCHITETTO

TREVISO - V.LE CAIROLI 15 - TEL.0422/430766 - e-mail: mazzoliemazzoli@tin.it

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
DATI STEREOMETRICI

DATA
12/03/2015
ALLEGATO

A

1227
1991

COMUNE DI TREVISO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PANIGAI" **Z.T.O. C2.1**

1^ VARIANTE

DITTA LOTTIZZANTE
RESIDENZA PANIGAI S.R.L.
GORZA DOLORES
GORZA CAMILLO
GIOMMI LUIGI
DE MARCHI GABRIELLA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ZTO C2.1 NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
TREVISO VIALE BRIGATA MARCHE

1^ VARIANTE

DITTA LOTTIZZANTE
RESIDENZA PANIGAI S.R.L.
GORZA DOLORES
GORZA CAMILLO
GIOMMI LUIGI
DE MARCHI GABRIELLA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PREMESSA

L'area in oggetto è classificata dal vigente strumento urbanistico come Z.T.O. C/2.1 da assoggettare a strumento urbanistico attuativo nel rispetto dell'art.49 delle norme di P.R.G. e nello specifico della tabella n. 5 relativa agli ambiti assoggettati a SUA; in data 10/01/2008 con atto del notaio G.B. Dall'Armi rep. 169275 è stata stipulata tra gli allora proprietari Residenza Panigai s.r.l. e Gorza Camillo e Dolores, convenzione urbanistica per l'utilizzo a scopo edificatorio dell'area in oggetto.

A seguito dell'atto, in data 30-7-2009 spec. 121/08/AE venne rilasciato il P.diC. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, opere che sono in fase di realizzazione.

In data 16/02/2009 con atto del notaio Paolo Forti rep. 16578 fu ceduto ai sigg. Giommi Luigi e De Marchi Gabriella un lotto di mq 598 frazionato in data 10/12/2008 con tipo n. 409154; i citati soggetti vanno ora annoverati tra gli aventi titolo; così pure il Comune di Treviso in forza del Decreto, frazionamento del 14/11/2007 n. 482788, è divenuto titolare di un'area di mq 586 da destinare a pista ciclabile della quale una parte di mq. 59 è ricompresa nell'ambito di cui trattasi.

PROPRIETA'

L'attuale assetto della proprietà complessiva dell'ambito d'intervento è il seguente

PROPRIETA'	MAPPALI	SUPERFICIE
GORZA CAMILLO E DOLORES	M.N. 1385	MQ. 90
	M.N. 1386	MQ. 815
	M.N. 1387	MQ. 135
	M.N. 1388	MQ. 1160
	M.N. 1389	MQ. 389
	M.N. 1390	MQ. 768
	M.N. 1391	MQ. 143
	M.N. 1392	MQ. 44
	M.N. 1393	MQ. 63
	M.N. 1394	MQ. 1476
	M.N. 1395	MQ. 1122
	M.N. 1396	MQ. 207
	M.N. 1398	MQ. 210
	M.N. 1399	MQ. 189
	M.N. 1400	MQ. 741
		MQ. 7552
RESIDENZA PANIGAI	M.N. 1401	MQ. 12
	M.N. 1402	MQ. 90
	M.N. 1403	MQ. 2165
	M.N. 1404	MQ. 6992
	M.N. 1406	MQ. 673
	M.N. 1407	MQ. 6257
		MQ. 16189
GIOMMI L. - DE MARCHI G.	M.N. 1397	MQ. 598
ENEL S.P.A. (AREA CABINA)	M.N. 621	MQ. 36
COMUNE DI TREVISO (PISTA CICLABILE)	M.N. 1360 (parte)	MQ. 59
TOTALE AREA D'INTERVENTO		MQ. 24434

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il piano di lottizzazione in oggetto, interessa un'area della superficie complessiva di mq. 24.434 ed è classificato dal vigente P.R.G. come Zona omogenea "C" sottozona C2.1-Nuovi insediamenti residenziali ed è disciplinata dagli artt. 46 e 49 nonché dalla TABELLA n. 5 dove viene denominata "PANIGAI".

Dalla citata tabella si desumono i seguenti parametri urbanistici:

- volumetria residenziale: mc 10.000;
- volumetria commerciale-direzionale: mc 2.000;
- altezza massima: ml 8,50;
- distanza dalle strade: $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di ml 5,00;
- distanza dai confini: a confine delle aree a parcheggio pubblico o, in mancanza, $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di ml 5,00;
- distanza da/tra fabbricati: pari all'altezza del fronte più alto con un minimo di ml 10,00 e comunque in conformità al secondo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN VARIANTE

Dall'approvazione del piano sono trascorsi quasi sei anni, durante i quali numerose e varie sono state le modificazioni che il settore dell'edilizia ha subito; il modificarsi delle condizioni di mercato induce ora gli aventi titolo a presentare l'allegata proposta di variante.

In primis, la divisione del lotto di proprietà "Residenza Panigai s.r.l." in due lotti ai quali sarebbe attribuita la volumetria complessiva di 8.000 mc edificabili (già sancita dal PdiL vigente) in quota parte, e precisamente al lotto identificato con la lettera "E" verrebbero attribuiti 3000 mc e al lotto identificato con la lettera "D" 5000 mc.

Il lotto "A" e il lotto "B" rimarrebbero inalterati, mentre per il lotto "C" si chiede, in funzione del fatto che la proprietà limitrofa è la medesima, la modifica dell'inviluppo talchè sia possibile edificare sul limite di proprietà; in ogni caso tale possibilità è normata dall'art. 13 comma 1

Per quanto riguarda il cambio d'uso di parte della volumetria

residenziale a vantaggio di quella commerciale, s'invoca l'applicazione dell'art. 49 delle vigenti N.T.A. comma delle vigenti norme di attuazione, laddove si prevede che una percentuale non superiore al 10% della volumetria ammessa per ogni singolo intervento autorizzativo possa essere riservata a destinazioni non residenziali.

Nella fattispecie la volumetria a destinazione residenziale è di mc. 10.000, quindi la presente variante si pone come obiettivo di trasferire il 10% della predetta volumetria residenziale alla destinazione commerciale, la quale verrebbe eseguita in un unico corpo di fabbrica e localizzata nel lotto "E"

In forza di questo dunque si chiede che la possibilità edificatoria venga redistribuita avendone preliminarmente verificata la dotazione di standards.

Anche per quanto riguarda le N.T.A. specifiche di piano, viene richiesta la possibilità di insediare, oltre agli esercizi di vicinato già previsti, anche le medie strutture di vendita così come definite dalla L.R. 15/2004.

Ciò in funzione del fatto che la zona appare totalmente sprovvista di esercizi commerciali anche di prima necessità, e che oltre ai piccoli esercizi di vicinato, l'insediamento di medie strutture di vendita da parte di catene commerciali pare essere assai appetibile.

In accoglimento del suggerimento degli uffici competenti che hanno rilevato la necessità di realizzare un marciapiede sul lato ovest del lotto E, è stata introdotta nelle N.T.A. di piano all'art. 11 comma 3.

La variante proposta dunque non altera nella sostanza le previsioni sancite dal piano approvato, ma ne adegua i contenuti alle modificate esigenze.

Ulteriore modifica riguarda la dimensione della cabina di trasformazione dell'ENEL che l'ente ha richiesto di aumentare per fatto logistici; per non alterare la quantità di standards si è scelto di realizzare l'ampliamento all'interno del lotto di proprietà di "Residenza Panigai".

Per quanto possibile sono stati redatti grafici comparativi degli interventi in variante, ma trattandosi in parte di trasferimento di volumetria e cambi di destinazione parziali, le varianti sono evidenziate nella presente relazione e nella tavola 8.

STANDARDS URBANISTICI

Per quanto riguarda la dotazione di standards urbanistici, la già citata tabella fornisce le quantità minime da destinare a verde e parcheggi. In ossequio a quanto previsto dagli artt. 9 commi 3-5-6 delle vigenti N.T.A. del P.R.G., si è proceduto alla verifica che il dato tabellare fosse comunque sufficiente a coprire il fabbisogno di standards secondo i parametri stabiliti dal successivo art. 11 con il seguente esito:

-volume residenziale = mc 9.000:150 mc./ab.= 60 abitanti insediabili
-verde pubblico residenziale: ab. 60 x 8,00(5+3) mq/ab = mq 480

-parcheggio pubblico residenziale: ab. 60 x 3,50 mq/ab = mq 210

-volumetria commerciale-direzionale: mc 3000 / 3 = SUL 1000 mq

-verde pubblico dir/comm. MAX 1000 x 40% = mq 400 - MIN 1000x0%=mq 0

-parcheggio pubblico dir/comm. MIN 1000 x 60% = mq 600 - MAX 1000x100% = mq 1000

Complessivamente nell'ipotesi di realizzare lo standard direzionale esclusivamente come parcheggio:

-Parcheggio pubblico: Mq 210+1000 = Mq 1210 < Mq 1475 (dato tabellare) < Mq 1476 (di progetto);

-Verde pubblico: Mq 480+0= Mq 480 < Mq 13.206 (dato tabellare) < Mq 14.048 (di progetto).

CONCLUSIONI

Valutate complessivamente le premesse, alla luce dell'ubicazione dell'area rispetto alle zone già edificate, in particolare a quelle limitrofe, si ritiene che la proposta di variante in oggetto possa essere considerata favorevolmente in particolare per quanto riguarda l'aumento della volumetria da destinare alla funzione commerciale, mancando totalmente in zona la presenza di strutture di primaria necessità.

Il vasto parcheggio, che soddisfa in un unico blocco tutto il fabbisogno dell'intervento, è stato confermato in posizione quasi baricentrica, talchè possa agevolmente essere fruito sia dalle unità abitative sia da quelle commerciali che troveranno posto negli edifici prospicienti Viale Brigata Marche.

La pista ciclabile che già è stata prevista nella prima stesura del piano di lottizzazione, oggi assume maggiore rilevanza visto il completamento delle opere di costruzione della porzione che collega la frazione di Selvana al vicino Comune di Carbonera e al centro cittadino.

Il criterio che ha guidato la proposta di suddivisione dei lotti aumentandone il numero e concentrando in uno di essi la volumetria commerciale, è quello di rendere possibile l'attuazione del piano in stralci di volumetria ridotta; tutto questo in considerazione del momento di particolare difficoltà in cui versa il settore immobiliare che attualmente ha una ridotta capacità di assorbire nuove unità.

Le allegate norme di attuazione rimangono invariate per quanto riguarda le caratteristiche generali che le costruzioni del piano dovranno avere.

In particolare per ciò che attiene alle distanze da strade e confini, distanze che hanno determinato l'inviluppo massimo all'interno del quale potranno svilupparsi i nuovi edifici, nonché per quello che riguarda caratteristiche e tipologie delle recinzioni e delle aree a verde privato, nulla è stato variato rispetto a quanto previsto e/o prescritto nella convenzione originaria.

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

-superficie territoriale	mq. 24.434
-superficie destinata a strade e marciapiedi	mq. 1.110
-superficie destinata a parcheggio pubblico	mq. 1.476
-superficie destinata a verde pubblico	mq. 14.048
-superficie fondiaria	mq. 7.512
-cabina ENEL	mq. 63
-volume residenziale edificabile	mc 9.000

-abitanti teoricamente insediabili	n°	60
-volume commerciale-direzionale edificabile	mc.	3.000
-SUL realizzabile	mq	1.000

Treviso, 12 marzo 2015

IL PROGETTISTA

arch. Priscilla Mazzoli

