

**COMUNE DI PONTE DI PIAVE**

(Provincia di Treviso)

**PROGETTO:** variante urbanistica a Piano di Lottizzazione residenziale PN 11 in località Busco di Ponte di Piave approvato con D.C.C. n. 5 in data 24/01/2011 – Convenzione Urbanistica Rep. n. 1896 del 04/04/2012 – P.d.C. n. 384 del 30/10/2012 prot. n. 10725 - in Busco di Ponte di Piave, via I. Coden, catastalmente individuata al fog. 23 mapp. 581, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 604, 605, 606, 608, 610, 611, 613, 616, 629, 630, 663, 672.

**DITTE:** **CASA BENESSERE srl – Unipersonale** - con sede in Ponte di Piave (TV), via dell'Artigianato n. 12 - C.F./part. IVA/n. iscriz. Registro Imprese TV 04159340266 - Legale rappresentante **Sutto Alberto**;

**ORLANDO REMIGIO & MASSIMO IDROTERMICA S.N.C.** con sede in Ponte di Piave (TV), via IV Novembre n. 28 - C.F. /part. IVA/n. iscriz. Registro Imprese TV 01914940265 - Legale rappresentante **Orlando Remigio**, n. a Ponte di Piave (TV) il 12/03/1940, ivi residente in via IV Novembre 28, cod. fisc. RLNRMG40C12G8460;

**SUTTO ALBERTO** n. a Oderzo (TV) il 19/03/1977, residente in Ponte di Piave (TV), via Fanti del Piave n. 1 – cod. fisc. STTLRT77C19F999I;

**SUTTO PIERGIORGIO** n. a Motta di Livenza (TV) il 11/10/1979, residente in Salgareda (TV), viale Veneto n. 45/11 - cod. fisc. STTPRG79R11F770B;

**STORTO ROBERTO** n. ad Oderzo (TV) il 14/12/1965 – cod. fisc. STRRRT65T14F999B

**DA ROS CHIARA** n. a Treviso (TV) il 24/11/1967 – cod. fisc. DRSCHR67S64L407C –

entrambi residenti in Ponte di Piave (TV), via I. Coden n. 23 - comproprietari per 1/2 ciascuno del mapp. 663;

**FACCA ALESSANDRO**, nato in Zurigo (CH) il 30/09/1972, residente in Oderzo (TV), via Maggiore di Piavon n. 30 int. 10 – cod. fisc. FCCLSN72P30Z133N - proprietario del mapp. 608.

**IMPRESA COSTRUZIONI GENOVESE S.R.L.**, con sede legale in Ponte di Piave (TV), Via Todaro n. 5, C.F./part. IVA/n. iscriz. Registro Imprese TV 03128940263 R.E.A. n. TV - 222364– Legale Rappresentante **Genovese Mauro**, nato a Ponte di Piave (TV) il 18 gennaio 1968, domiciliato presso la ditta per la carica ricoperta - proprietaria del mapp. 629;

**RORATO ALBERTO**, nato ad Oderzo (TV) il 31/05/1987, residente in Oderzo (TV), via dell'Artigliere n. 11 int. 4 - cod. fisc. RRTLRT87E31F770P - proprietario del mapp. 606.

**RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA**

## RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Sul P.d.L., approvato con verbale n. 10 della C.E.C. in data 16/07/2009, sono già stati apportati vari adeguamenti progettuali per:

- rispettare la Variante Urbanistica di zona, approvata con Deliberazione Consiliare n. 30 del 27/09/2010 e depositata in data 25/10/2010;
- le direttive imposte dal nuovo strumento pianificatore comunale, P.A.T.
- le prescrizioni a suo tempo impartite dagli Enti erogatori dei pubblici servizi a rete;

Il progetto di P.U.A. è stato definitivamente licenziato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 5 del 24/01/2011, cui segue Convenzione Urbanistica in data 04/04/2012 Rep. n. 1896 Segretario Comunale e infine Permesso di Costruzione n. 384 del 30/10/2012.

A questo punto erano già state recepite le prime prescrizioni impartite dagli Enti gestori dei servizi, ma altre ne sono subentrate durante le fasi lavorative; sono state comunque tutte eseguite e ritenute conformi ai dettami impartiti essendo verificate e successivamente rilasciati i rispettivi nulla osta, riportati in collaudo parziale datato 15/03/2016 sottoscritto dal Professionista incaricato.

L' elettrificazione di zona, con collegamento alla linea esistente, è avvenuta dopo un lungo iter solo nel 2021.

Lottizzandi e privati contermini avevano presentato richieste al P.A.T. per possibili future espansioni, non concretizzate sullo strumento urbanistico.

Lievi variazioni, perlopiù alla viabilità, sono state apportate con la variante al P.U.A. presentata a mezzo pec lo scorso 12 luglio 2022 e protocollata al n. 10409 in data 13/07/2022, per:

- la riduzione del previsto cul-de-sac a fine strada di lottizzazione e apposizione di segnaletica di fine strada amovibile per consentire l'accesso ai mezzi manutentivi sulla vasta area a verde pubblico retrostante la parrocchiale;
- l'apposizione di segnaletica fissa di fine strada, prima del fosso di chiusura a nord;
- la diversa disposizione delle piantumazioni sull'area a verde pubblico per ottenere uno spazio libero di circa m 25,00 x 50,00 sul quale insediare sagra paesana e/o possibili eventi.

Opere tutte che non inficiano l'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 2698 del 25/08/2020, rilasciata dalla Soprintendenza Paesaggistica-Culturale del Veneto ed in corso di validità unitamente alla presentazione di S.C.I.A. tramite portale UNIPASS - codice pratica n. 01914940265-03072020-1153 - prot. comunale n. 8489 del 03/07/2020 per *“opere di completamento e finitura a lottizzazione residenziale PN11 approvata con permesso di costruire n. 384 del 30/10/2012”*;

La porzione adibita ad insediamento antropico ha mantenuto invece pressoché immutate le proprie caratteristiche: disposizione dei lotti, strade di viabilità, parcheggi.

In occasione viene però chiesto:

1. lo spostamento di un accesso carraio (possibile secondo le N.T.A.), da realizzarsi in luogo di uno stallo a parcheggio, ricavato però quest'ultimo sullo spazio del detto accesso carraio, mantenendo in tal modo tali standards invariati. A stacco con il lotto confinante sarà realizzata una piccola aiuola, del tutto simile alle esistenti in loco. È in corso di redazione apposito tipo di frazionamento ad individuare univocamente tale area;
2. modifica alle N.T.A., introducendo delle specificazioni relativamente allo stacco fra confini/fabbricati (art. 7), la possibilità di realizzare accessi carrai diversamente da quanto indicato negli elaborati grafici (art. 12) e la possibilità di poter erigere recinzioni anche con tipologia a pannello pieno e cieco, con realizzazione:
  - in calcestruzzo, a vista e/o intonacato;
  - in muratura a faccia-a-vista;
  - in sasso;
  - in combinazione fra i tre materiali sopra detti.

Dimensionalmente le varie tipologie non devono presentare spessore inferiore a cm 20 e non potranno superare in altezza quella massima prevista dal vigente Regolamento Edilizio.

Le fondazioni delle stesse dovranno essere realizzate in modo da non fuori-uscire dal confine di proprietà (zoppe) ed opportunamente dimensionate ad impedire il ribaltamento della soprastante recinzione anche in caso di urti accidentali da parte di veicoli;

3. adeguamento della segnaletica alle subentrate nuove prescrizioni del Codice della Strada, in particolar modo per la segnaletica verticale ed orizzontale;

Non mutano i valori urbanistici: indici di edificabilità, carature dei lotti, altezze, distanze, parcheggi, verde pubblico, etc., invariati rispetto alla precedente variante approvata.

In sede di redazione dei necessari vari tipi di frazionamento, uno in funzione di ciascuna ditta interessata, a partire dai punti fissi assegnati dall'Ufficio Catasto Terreni di Treviso sono state riscontrate differenze fra le dimensioni rilevate sul terreno e le pari dimensioni riscontrate in mappa, sia in senso longitudinale (est-ovest) che in senso trasversale (nord-sud); differenze dovute al fatto che le distanze sulla mappa catastale risultano inferiori rispetto a quanto riscontrato sul terreno, portando a scostamenti fra "quantità catastali" e "quantità reali".

Tali differenze, come già segnalato in precedente occasione, modificano le superfici delle aree interessate dal piano di lottizzazione; la tabella sottostante evidenzia tali differenze.

In sede di conferimento aree al Comune saranno considerati, come di prassi, solo i valori catastali. Sarà inoltre costituita servitù di pubblico accesso, sui mappali, 615 e 674, come indicato negli elaborati grafici, a collegamento dei due corpi di lottizzazione (insediamento antropico e verde pubblico), per consentire la manutenzione, da parte di personale addetto/incaricato, del verde pubblico medesimo, dell'impianto depurativo ivi realizzato e la pubblica fruizione del percorso ciclo-pedonale.

A corredo della richiesta di collaudo finale saranno forniti, unitamente alla ulteriore documentazione necessaria, tutti i tipi di frazionamento redatti.

Di seguito i valori delle carature urbanistiche (invariate), delle aree da cedere al Comune e dell'area in cessione concordata a fronte realizzazione cabina di trasformazione elettrica realizzata su suolo pubblico.

### Carature urbanistiche

| CARATURE URBANISTICHE LOTTIZZAZIONE PN11 |                            |   |                                    |        |
|--|----------------------------|---|------------------------------------|--------|
| DESCRIZIONE                              | DA P.R.G.C.                | DA PROGETTO                               |                                    |        |
|  | indicazioni / prescrizioni | superficie lotto da tipo di frazionamento | superficie netta massima pavimento |        |
| LOTTO N° 1                               | /                          | mq  | 1344                               | mq 468 |
| LOTTO N° 2                               | /                          | mq  | 1123                               | mq 363 |
| LOTTO N° 3                               | /                          | mq  | 1036                               | mq 356 |
| LOTTO N° 4                               | /                          | mq  | 1025                               | mq 365 |
| LOTTO N° 5                               | /                          | mq  | 1661                               | mq 424 |
| LOTTO N° 6                               | /                          | mq  | 945                                | mq 313 |
| LOTTO N° 7                               | /                          | mq  | 876                                | mq 285 |
| LOTTO N° 8                               | /                          | mq  | 807                                | mq 266 |
| LOTTO N° 9                               | /                          | mq  | 757                                | mq 245 |
| LOTTO N° 10                              | /                          | mq  | 966                                | mq 318 |
| LOTTO N° 11 *                            | /                          | mq  | 837 *                              | mq 284 |

## arch. Lorenzo Furlanetto

|  |           |             |      |           |             |
|--|-----------|-------------|------|-----------|-------------|
| LOTTO N° 12                              | /         | mq          | 1529 | mq        | 504         |
| <b>Totale Superficie Pavimento Netta</b> | <b>mq</b> | <b>4191</b> |      | <b>mq</b> | <b>4191</b> |

### Aree da cedere al Comune

| SUPERFICI |                                      | DA PRGC         | REALE (DA RILIEVO)   | CATASTALE            |
|-----------|--------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
|           | TOTALE LOTTI                         | mq 12216        | mq 12930 (invariata) | mq 12930 (invariata) |
|           | verde da cedere al Comune            | mq 8167         | mq 8169 (invariata)  | mq 8169 (invariata)  |
|           | strade, marciapiedi, aiuole alberate | mq 1879         | mq 1980 *            | mq 1799 *            |
|           | parcheggi e manovra                  | mq 550          | mq 564               | mq 564               |
|           | <b>Totale Lottizzazione</b>          | <b>mq 22812</b> | <b>mq 23643</b>      | <b>mq 23462</b>      |

- **superfici da precisarsi con tipo di frazionamento riguardante lo scorporo del nuovo parcheggio pubblico e lo spostamento accesso dal lotto n. 11.**

### Area in cessione concordata

| AREA IN CESSIONE CONCORDATA A FRONTE REALIZZAZIONE CABINA ENEL SU SUOLO PUBBLICO |                                    |       |     |       |
|--|------------------------------------|-------|-----|-------|
| DA CEDERE AL COMUNE  | area privata presso verde pubblico | mapp. | 613 | mq 58 |
| SUOLO PUBBLICO   | area cabina enel                   | mapp. | 587 | mq 58 |

Come anticipato in occasione della variante depositata il 12 luglio scorso, tra le aree in cessione ne verrà aggiunta una al verde pubblico, a compenso della superficie di verde comunale occupata con la realizzazione della cabina di trasformazione gestita da E.N.E.L. (mappale 587 di mq 58, che viene compensato dal mappale 613 di pari superficie).

Ponte di Piave (TV), li 24/07/2023.

I Committenti  


Il Tecnico  


arch. Lorenzo Furlanetto

Scatolo  
Roberto Pizzini  
Scatolo  
Scatolo  
Clara Belli  
Scatolo  
Scatolo