



piazza della serenissima, 20 - 31033 castelfranco veneto (tv)
tel. 0423/49.49.55/72.46.83
www.sinergoprogetti.it e-mail: sinergoprogetti@sinergoprogetti.it

COMMITTENTE

EMAPRICE S.P.A.
Piazza Walther n° 22 Bolzano

E.MA.PRI.CE.

PROGETTO

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO
piano urbanistico attuativo
area APP. 4 (ambito XXVIII)

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA

arch. Antonio Rossi

COORDINATORE

arch. Giuseppe Pietrobon

COLLABORATORE

geom. Alessandra Silvestri

TIMBRO E FIRMA

ELABORATO N.

DATA

28.07.2020

SCALA

COMMESSA

637

FILE

637 ELABORATI PUA 28_07_2020.pln

ALL. A

SOSTITUISCE IL

SOSTITUITO DA

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AREA APP 4 (ambito XXVIII)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In data 04/03/2020 veniva presentata istanza di Permesso a Costruire per un immobile a destinazione Commerciale/Direzionale nell'area APP 4 del P.I. (ex ambito XXVII).

Con Vostra lettera del 09/07/2020, per la approvazione del fabbricato, veniva richiesta la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per consentire la realizzazione della volumetria prevista.

Negli accordi di programma relativi all'ambito XXVII si prevedevano i seguenti parametri dimensionali:

- superficie utile	5.800 mq
- altezza massima	35 ml
- volume massimo	17.400 mc

Attraverso lo strumento del PUA si prevede di incrementare la volumetria del 15%, come previsto dalla L.R 29/2019, portando la volumetria totale a:

$$17.400 + 15\% \text{ di } 17.400 = 20.010 \text{ mc.}$$

Superficie Utile ed Altezza Massima rimangono invariate (vedi Tav. 6).

L'aumento di cubatura deriva dalla necessità di prevedere altezze interne, solai interpiano, e relativi pavimenti e controsoffitti, di spessore adatto a soluzioni impiantistiche tecnicamente adeguate alle necessità degli spazi commerciali e ad uffici previsti.

Il PUA recepisce i criteri progettuali del progetto presentato assumendo gli aspetti dimensionali esplicitati nello schema planivolumetrico (vedi Tav. 6); conferma la previsione delle aree da destinare a standards, essendo queste legate alla superficie utile rimasta invariata.

Disegna, inoltre, le opere infrastrutturali da attuare nel PUA, definendone i tracciati e contabilizzando i costi.

Le opere previste sono:

- smaltimento acque bianche meteoriche.

rete di raccolta acque dei piazzali a parcheggio pubblico e convogliamento alla rete pubblica prevista nel costruendo terminal adiacente. Per quanto attiene l'invarianza idraulica si fa riferimento ad una relazione che prendeva in esame tutta l'area del PIRUEA, approvata dal Consorzio Piave con comunicazione prot.n.5559/2007 GM7PP/tiz del 28/08/2007.

La soluzione proposta prevedeva il convogliamento delle acque meteoriche in bacini di laminazione localizzati nella zona del terminal. I bacini sono attualmente in costruzione.

- smaltimento acque nere.

Si prevede la raccolta delle acque nere con una condotta collegata alla fognatura esistente in via Cimarosa. La condotta è prevista, nel suo percorso Sud/Nord, all'interno del parcheggio pubblico a servizio della stazione ferroviaria.

- Fornitura energia elettrica

vista la dimensione dell'intervento si prevede la costruzione di una cabina di trasformazione posizionata nell'angolo nord-est del lotto di proprietà. La cabina sarà collegata alla cabina ENEL esistente in via Cimarosa con cavidotto collocato, analogamente alla fognatura nera, nel parcheggio pubblico posto a nord.

- Illuminazione pubblica

Si prevede il potenziamento dei punti luce esistenti in via Melchiori con un nuovo corpo illuminante rivolto verso il parcheggio sud di progetto, nella stessa area sono previsti nuovi punti luce lungo il fronte sud del fabbricato.

Il parcheggio pubblico a nord sarà servito da linea e punti luce autonomi.

Il portico pubblico, posto a sud e est del fabbricato, sarà dotato di linea per alimentare i punti luce interni.

I nuovi punti luce saranno collegati alla linea dell'illuminazione pubblica esistente su via Melchiori e su quella nell'area del terminal.

- Acquedotto

La linea dell'acquedotto è presente in area pubblica, a ridosso dell'area ad est. Per questo servizio sarà richiesto allacciamento.

- Linea Telecom

Tale servizio è presente nell'area, pertanto sarà richiesto allacciamento.

- Cablaggio strutturato

Tale servizio è presente nell'area, pertanto sarà richiesto allacciamento.

- Linea gas

Vista la destinazione del fabbricato e le soluzioni tecnico-impianistiche previste non è contemplato il collegamento alla rete del gas.

- Sistemazione a terra aree a parcheggio

Gli spazi parcheggio a standards saranno pavimentati in asfalto, per quanto riguarda le corsie di manovra, mentre gli stalli per le auto sono previsti in grigliato prefabbricato permeabile.

- Sistemazione a terra aree a 'verde'

Il portico pubblico nei lati sue ed est del fabbricato costituisce verde di urbanizzazione (secondaria) ; la pavimentazione sarà in cubetti di porfido con bordature in lastre di porfido e sarà dotato di illuminazione pubblica.

L'area a margine del lotto, a ovest, sarà sistemate con aiuola piantumata con arbusti 'a siepe' di 'carpino bianco'.

Nei lati del comparto, a sud (via Melchiori) e lungo il confine nord, saranno collocati filari di piante ad alto fusto (tigli) in analogia con quelli che caratterizzano la zona (viale della Stazione).

Particolare cura sarà impiegata nella messa a dimora di queste piante, prevedendo scavi e involucri di adeguata dimensione. La collocazione dei tigli nella zona a pavimentazione grigliata dei posti auto favorirà la permeabilità del terreno e la crescita di radici profonde.

Le piante saranno protette dall'urto delle auto con apposite strutture di salvaguardia.

Vista la tipologia delle piante previste, tigli ad alto fusto e siepi in carpini bianco, non è previsto sistema di irrigazione.

Effetti sulla mobilità

L'area oggetto di PUA ricadeva all'interno di un PIRUEA che comprendeva, oltre al fabbricato in progetto, altri edifici, la sistemazione dei parcheggi per la stazione e la previsione del terminal per le autocorriere.

Nella compilazione del PGTU nel 2016 venivano indicati gli aspetti viabilistici proposti per questa zona. Tali interventi sono stati pienamente raggiunti con la costruzione della strada di prosecuzione di via Melchiori fino al collegamento con via delle Forche, in direzione Padova e Treviso.

Dal punto di vista viabilistico, quindi, l'area si colloca in una zona ampiamente servita da strade di collegamento, anche extra comunale, dotate di pista ciclabile e marciapiedi, adatte per sopportare il traffico indotto dalla stazione dei bus e di tutte le altre zone prese in esame.

Il traffico indotto dal nuovo intervento in progetto, non andrà, quindi, ad aggravare una situazione viabilistica che ha già tenuto conto degli apporti alla mobilità di questa parte di città.