

1 - Ubicazione

L'area in oggetto è ubicata in Comune di Paese, con accesso a nord da Via Tommaso Moro.

L'area è definita dai mappali catastalmente individuati al foglio 28 - particelle n. 693-692 PARTE.

2 - Destinazione del P.I.

Il piano urbanistico attuativo di progetto interessa l'area individuata come AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE C.SA.17.3, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'ambito prevede un'area di cessione (Sp) corrispondente al 25% St.

In alternativa alla cessione è possibile la perequazione a favore del Comune.

È stata effettuata sovrapposizione tra l'area rilevata, l'ambito previsto dallo strumento urbanistico e la planimetria catastale, rappresentata su tavola 4-5 ove sono evidenziate le variazioni consentite dalla LR 11/2004 art. 20 comma 8bis con verifica del rispetto dei limiti ivi indicati. Inoltre si allega dimostrazione grafica che i confinanti non subiscono danni da tali modifiche.

3 - Descrizione del progetto

L'impianto progettuale rispetta lo schema organizzativo delle infrastrutture indicato dallo strumento urbanistico per tale area.

È prevista una viabilità che conette i lotti edificabili con la viabilità esistente. L'area in Cessione vede la presenza di un'area a parcheggio e una viabilità di entrata e uscita dallo stesso. Inoltre si realizza un marciapiede di collegamento. L'organizzazione dell'area vede una fascia di terreno atta ad un futuro allargamento della strada di collegamento a Via Pravato.

Sono previsti 2 lotti residenziali.

Nel lotto 1 e 2 sono previsti un edificio unifamiliare per lotto.

La superficie utile netta residenziale prevista, pari a mq 450,00 suddivisa tra i due lotti, da cui derivano 8,18 abitanti equivalenti.

I parcheggi a standard sono distribuiti in un'unica zona con 4 posti auto di cui uno con dimensioni di m. 3,20x5,00.

Il collegamento pedonale ai lotti e alle aree a parcheggio è assicurato dal marciapiede.

Il marciapiede sarà realizzato con pavimentazione in asfalto sopraelevato rispetto all'adiacente manto stradale della carreggiata, delimitato da cordonata in cemento con opportune rampe con pendenza inferiore del 5% in corrispondenza degli accessi carrai e dei due attraversamenti pedonali.

Detto marciapiede collega il parcheggio a nord con la parte sud sino al confine con l'area di futuro sviluppo dell C.Sa.17.3.

Il verde a standard non è previsto in quanto oggetto di monetizzazione.

L'area di perequazione non è prevista in quanto oggetto di monetizzazione.

4 - Disciplina degli interventi e vincoli

L'intervento di costruzione nei lotti sarà disciplinato con apposito permesso di costruire, che potrà anche essere richiesto con modalità e tempistiche anche separate per ogni lotto.

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali.

5 - Impianti tecnologici

A seguito dei vari contatti con gli enti erogatori dei vari servizi (Energia Elettrica, Telecomunicazioni, Acquedotto, Smaltimento Reflui, Smaltimento Acque Meteoriche) sono stati definiti, in linea generale, i tracciati dei diversi impianti, per cui si prevede la realizzazione della rete delle acque meteoriche e quella delle acque nere, la rete per l'energia elettrica, di telecomunicazioni, e l'allaccio alla rete acqua potabile.

Non viene prevista rete di gas metano in quanto gli alloggi dei nuovi fabbricati saranno dotati di impianti, per riscaldamento, raffrescamento ed acqua calda sanitaria, del tipo a pompa di calore elettrica alimentato da energia elettrica di rete ed impianto fotovoltaico (da realizzare sulla copertura dei nuovi edifici), al fine di soddisfare i rendimenti minimi degli impianti, richiesti dal D.lgs 192/2005 e s.m.i.

Seguiranno i pareri dei vari enti.

Più specificatamente:

- **Acque meteoriche**, si prevede di installare una serie di perdenti collegati alle caditoie stradali. L'area in esame è inferiore ai 500 mq.

- **Acque nere e Acqua potabile** . Sentito anche l'ufficio tecnico di Alto Trevigiano Servizi, si prevede di realizzare la linea fognaria tramite condotta interrata posta sotto la viabilità di lottizzazione, per poi farla proseguire su Via Tommaso Moro. Le quote esistenti rilevate sono compatibili con quelle di progetto.

- **Energia Elettrica**, la nuova rete sarà derivata da pozzetto esistente su area pubblica.

- **Telecomunicazioni**, la nuova rete sarà derivata da pozzetto esistente su area pubblica.

- **Illuminazione**, è prevista la rete di illuminazione pubblica per la nuova viabilità, aree a parcheggio con derivazione da nuova linea o dalla linea esistente su Via Tommaso Moro, da concordare con l'ufficio lavori pubblici del comune.

Essendo nel comune attiva la raccolta dei rifiuti urbani con modalità "porta a porta", i rispettivi contenitori saranno esposti nelle giornate di raccolta in prossimità degli accessi delle abitazioni.

6 - Dimensionamento standard urbanistici

Dati per la determinazione delle superfici a standards urbanistici:

Superficie territoriale di piano 1.866 mq

Superficie di progetto 1.800 mq

Determinazione capacità edificatoria

- indice perequato $1.800 \text{ mq} \times 0,25 \text{ mq/mq} = 450 \text{ mq}$

Verifica standard urbanistici:

Le superfici a parcheggio previste da PI corrispondono a 10 mq per abitante equivalente che nello specifico sono di 8,18 A.B.

Nelle planimetrie di progetto risultano:

Le aree a parcheggio complessivi mq 128,50 > mq 81,80 richiesti.

Le superfici a verde previste da PI corrispondono a 6 mq per abitante equivalente.

Le aree a verde mq 49 sono oggetto di richiesta di monetizzazione.

7 - Indici edilizi ed urbanistici di progetto

Superficie del P.U.A. (banca dati dimensionamento P.I.) mq 1.800

Abitanti teoricamente insediabili nr. 8.18

Aree verde a standard _monetizzate

Aree da cedere mq. 333,00

8 - Piano del Verde

Piano del Verde _ARTICOLO 10 LE UNITÀ D'INTERVENTO_A) Aree residenziali. 3. Aree residenziali soggette a PUA (art. 14)_ ARTICOLO 14 AREE RESIDENZIALI SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

P.U.A. Sono aree per le quali gli strumenti urbanistici prevedono la riqualificazione e la valorizzazione urbanistica ed ambientale, nonché aree da trasformare tramite interventi di sostituzione edilizia.

Direttive progettuali

In tali ambiti il PAT prevede il Verde Ecologico (Ve) in funzione della sostenibilità degli interventi. Le

aree verdi con funzione ecologica (Ve) possono essere indistintamente pubbliche (standard) o private (verde privato, giardini, parchi, aree scoperte, ecc.), data l'analoga funzione che vengono a svolgere. Il Piano del Verde individua la quantità minima di Ve e le tipologie del verde secondo la classificazione del Prontuario. Tali indicazioni potranno essere oggetto di dettaglio progettuale in sede di attuazione del PI.

Prescrizioni progettuali

La superficie minima di Ve non potrà essere inferiore al 30% della superficie territoriale, salvo diversa indicazione delle Norme Tecniche Operative del PI. La superficie destinata al Ve si riferisce al suolo naturale permeabile. Le coperture arborea ed arbustiva non dovranno risultare inferiori, rispettivamente al 30% e al 20% della Ve (salvo diversa indicazione delle Norme Tecniche Operative del PI). Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario alle schede 5U, 6U, 8U, 9U. L'eventuale utilizzo di specie diverse potrà essere consentito dandone motivazione nella relazione di progetto.

-Superficie del P.U.A. $Mq\ 1.800 \cdot 30\% = 540\ mq$ di cui 30% arborea pari a $mq\ 162$ e 20% arbustiva pari a $108\ mq$.

Distribuite nei due lotti.

Lotto 1 Ve $248,00\ mq > 247,00\ mq$

arorea $74,50\ mq > 74,50\ mq$

arbustiva $49,50\ mq > 49,50\ mq$

Lotto 2 Ve $294,00\ mq > 293,00\ mq$

arorea $90,00\ mq > 87,90\ mq$

arbustiva $60,00\ mq > 58,60\ mq$

-Schede di riferimento 6U e 9U.

9- Elaborati progettuali

Gli elaborati di progetto sono qui di seguito riportati :

Titolo Contenuto

- A) Relazione tecnica
- B) Documentazione fotografica_Int
- C) Norme di attuazione
- D) Computo metrico estimativo
- E) Schema di convenzione
- F) Relazione geologica e indagine storica
- G) Atto di proprietà
- H) Pareri enti
- I) Documentazione catastale
- L) Valutazione previsionale clima acustico
- M) Modulo verifica assoggettabilità a VINCA-Dichiarazione
 - Dichiarazione superamento barriere architettoniche
 - Relazione compatibilità idraulica
 - Asseverazione di conformità intervento
 - Prontuario per la mitigazione ambientale-Relazione verde di progetto

Tav.1 Estratti elaborati grafici P.A.T.

Tav.2 Estratti elaborati grafici P.I. E scheda d'ambito

Tav.3 Rilievo plani-altimetrico e individuazione delle proprietà

Tav.4 Individuazione grafica dell'ambito di intervento e confini di proprietà

Tav.5 Dimostrazione grafica delle superfici e calcolo degli standard su superficie reale. Aree a
cedere/asservire

Tav.6 Progetto di lottizzazione_Int

Tav.7 Progetto comparativo_Int

Tav.8 Tavola sinottica dei sottoservizi_Int

Tav.9 Tavola standard Piano del Verde_Int

Tav.ATS Planimetria rete Fognaria e acquedotto_Int

Tav.Conorzio Opere di compenso idraulico_Int

Tav.ENEL Opere di Elettrificazione_Int

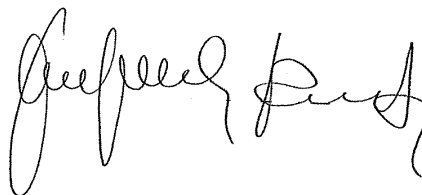
Tav.TIM Opere di Telecomunicazioni_Int

Tav.ILL Opere di illuminazione pubblica_Int

TAV.U Dimostrazione Modifica Comma 8bis Art.20 L.R.11 04_Int

Paese, 22/10/2025

fima

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Giovanni Pini', written in a cursive style.