PI 2014 COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5

Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

SCHEDE I
Interventi Complessi

Elaborato 16

Approvato con
DCC n. 2 del 02/03/2016

MATE engineering

VENETO PROGETTI

ADOZIONE
D.C.C. n. 2 del 14/01/2015

APPROVAZIONE
D.C.C. n. 2 del 02/03/2016
Adeguato alle osservazioni recepite con D.C.C. n. 2 del 02/03/2016

Il Sindaco
Avv. Mariarosa BARAZZA

L'Assessore all'Urbanistica
Arch. Roberta POZZOBON

Il Segretario
dott.ssa Ginetta SALVADOR

Il Responsabile Settore Urbanistica
Urbanista Luciano BOTTEON

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO

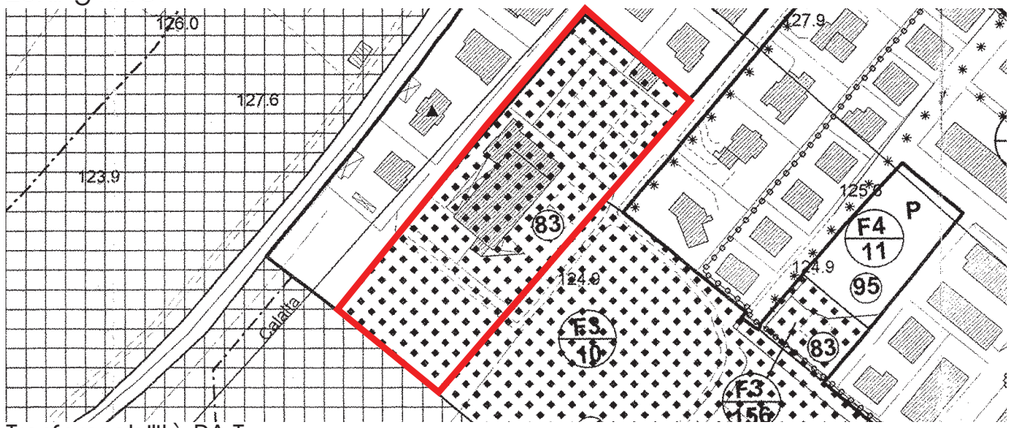
Gruppo di Valutazione
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. Amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici
Urbanista Laura GATTO
Ingegnere Chiara LUCIANI
Ingegnere Lino POLLASTRI
Urbanista Fabio VANIN

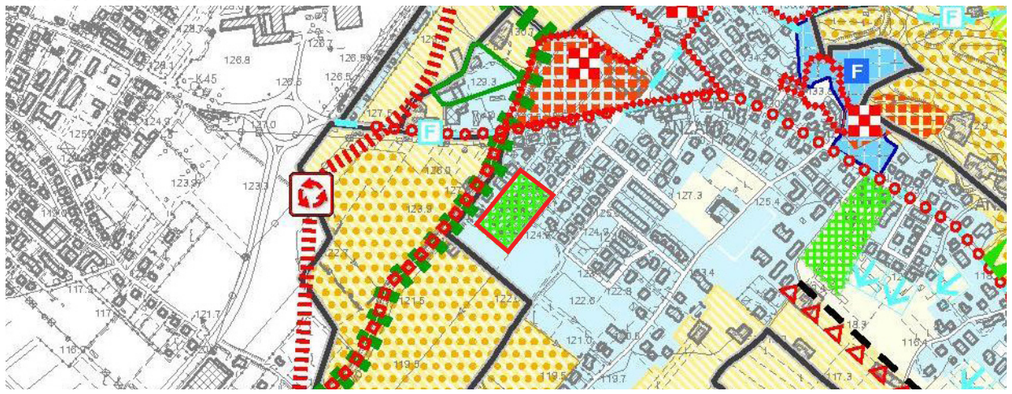
VenetoProgetti SC
Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: venetoprogetti@venetoprogetti.com

Inquadramento urbanistico

Zoning P.R.G.



Trasformabilità P.A.T.



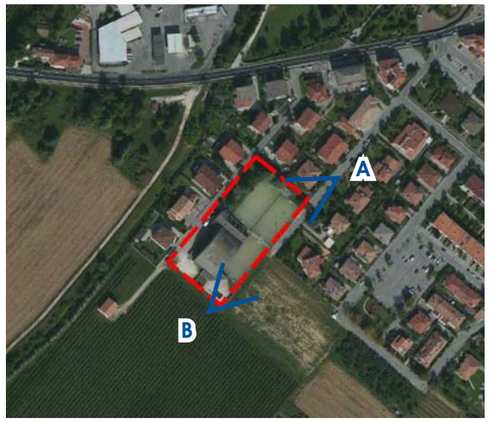


Documentazione fotografica - IMMAGINE A

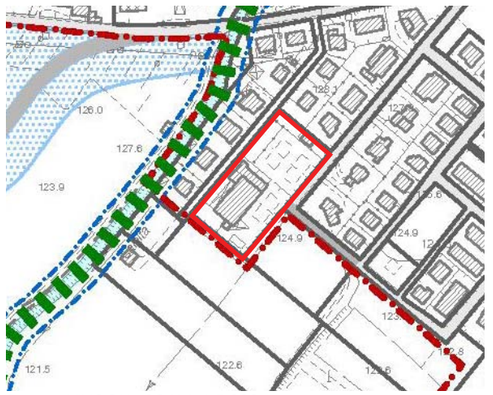


Documentazione fotografica - IMMAGINE B

Stato di fatto



Estratto ortofoto 2013 - SCALA 1:5 000



Estratto VINCOLI - SCALA 1:5 000



Estratto P.I. - SCALA 1:5 000

Stato di fatto

Via Dolomiti / Cadore

Localizzazione In località Anzano, in prossimità dell'ospedale di Vittorio Veneto e ai piedi del Consiglio, l'area è accessibile dalla strada statale n. 422 nel tratto Via Anzano.

Descrizione L'area, situata a Sud della frazione di Anzano, è interessata da:
- 3 campi da calcetto esterni;
- una struttura sportiva (campo da calcetto) con copertura in eternit;
- un fabbricato adiacente all'impianto coperto, con una struttura ricettiva al piano terra e un'abitazione al piano primo;
- 1 piscina abbandonata;
- 1 parcheggio;
- 1 casetta in legno abbandonata (ex spogliatoi) in prossimità delle abitazioni esistenti.

Stato di fatto

Superficie territoriale	6.172 mq
Superficie coperta	1.358 mq
Rapporto copertura	0,22 mq/mq
Volume edificato	7.534 mc
Indice edificazione	1,22 mc/mq

PRG/PI Zona F3 per il parco, il gioco e lo sport

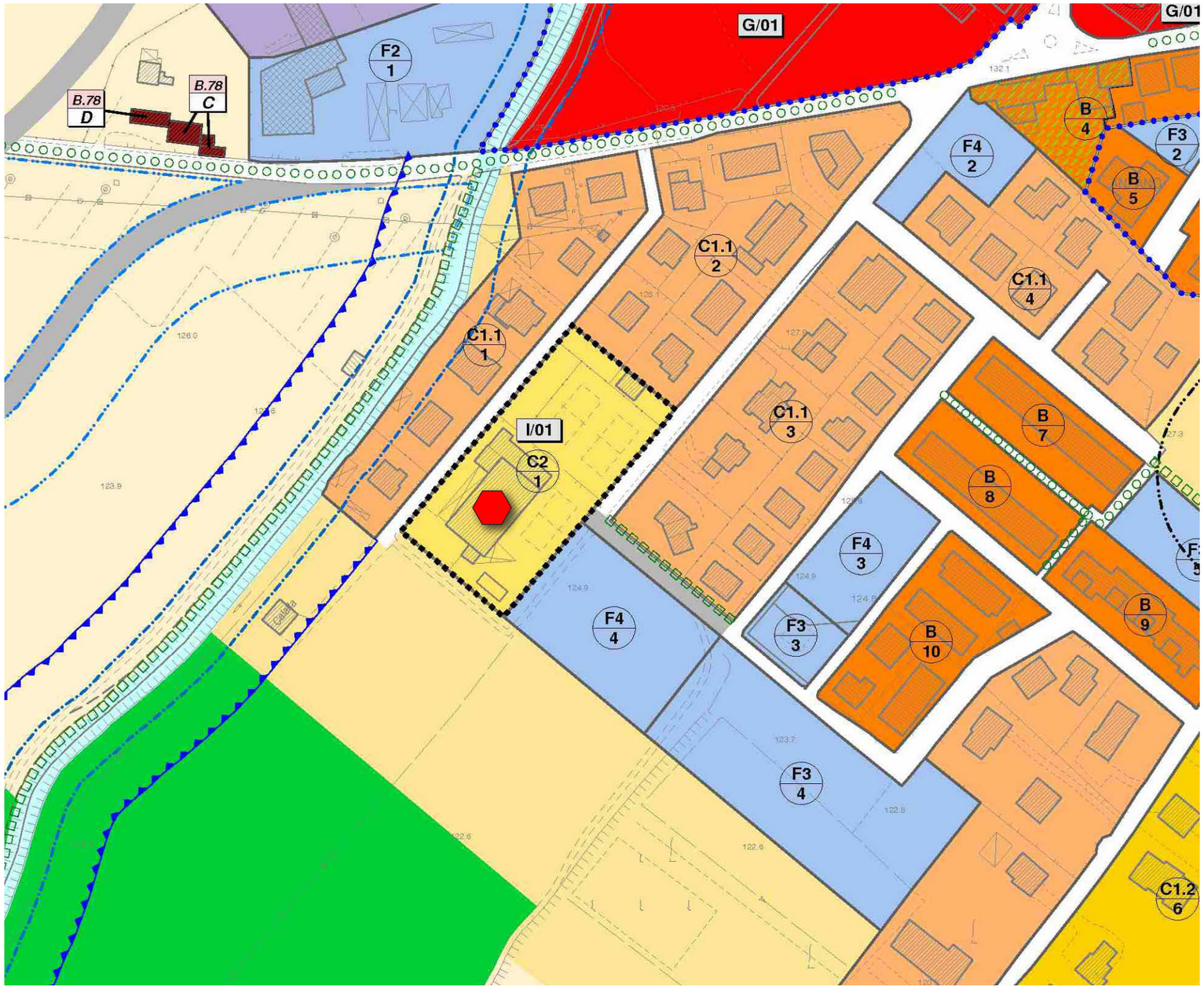
PAT Area di urbanizzazione consolidata
Area di riqualificazione e riconversione

Sintesi vincoli Vincolo sismico
Compatibilità geologica: area idonea a condizione

Punti di Forza (+)
1. Prossimità servizi di interesse sovracomunale (ospedale, tiro a segno)
2. Localizzazione rispetto al tessuto edilizio consolidato
3. Dotazione delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi
4. Prossimità al centro di Vittorio Veneto e al sistema dei trasporti pubblici

Punti di Debolezza (-)
1. Presenza di volumi da riqualificare
2. Accessibilità da strada privata
3. Degrado edilizio e urbanistico
4. Carenza di sottoservizi (fognatura)

Zoning P.I. scala 1:2 000



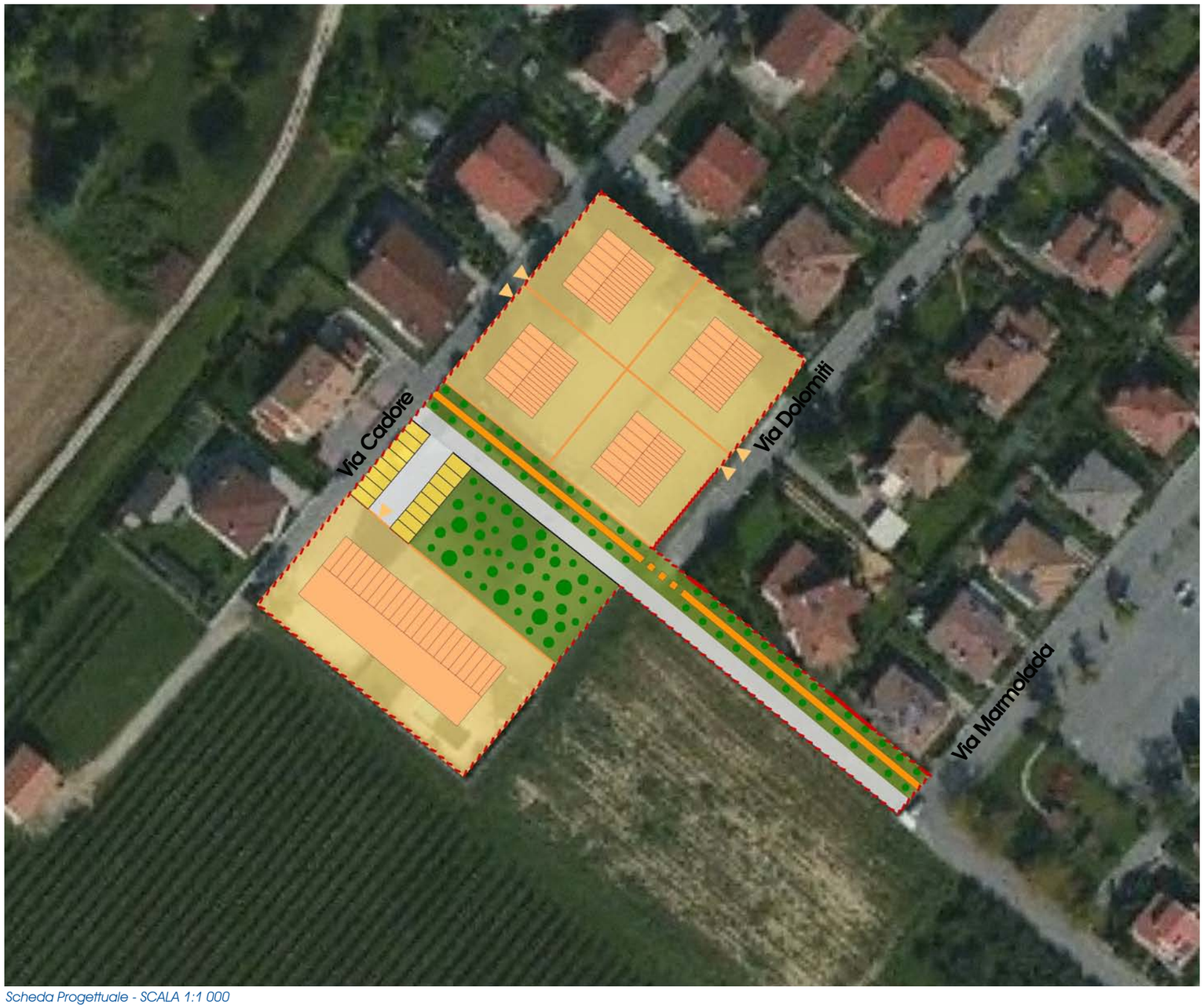
Zoning - SCALA 1:2 000

Progetto

Zona PI	C2/1
Superficie	6.172 mq
Destinazioni d'uso	- turistico-ricettive - terziarie - residenziali
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA). È ammessa l'estensione del perimetro del PUA all'adiacente zona F4, finalizzata alla localizzazione degli standard
Indice di edificabilità territoriale (It)	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	non superiore al 30%
Altezza fabbricati (H)	m 7,50
Numero dei piani (N)	2 + 1
Distanza dai confini (Dc)	m 5,00
Distanza dai fabbricati (Df)	m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
Distanza dalle strade (Ds)	m 5,00
Standard Verde pubblico/uso pubblico (6,00 mq/ab)	247 mq (non frazionabili)
Standard Parcheggi pubblici/uso pubblico (5,00 mq/ab)	205 mq (non frazionabili)
Prescrizioni particolari	- ricostruzione di volumi articolati e tipologie edilizie coerenti con il contesto - collegamento viario e ciclopedonale tra Via Marmolada, Via Dolomiti e Via Cadore
	DEMOLIZIONE fabbricati esistenti e ricostruzione volumi turistico-ricettivi e terziari

I
VIA DOLOMITI
1
SCHEDA N.

Scheda progettuale



Scheda Progettuale - SCALA 1:1 000

Scheda progettuale

Descrizione L'area, situata nella porzione meridionale di Anzano, si configura come ambito di riqualificazione e riconversione ed è funzionale al completamento e alla valorizzazione del tessuto urbano in termini turistico-ricettivi e terziari.

Obiettivi
1) riqualificazione e riconversione area
2) riordino degli insediamenti e ripristino della qualità ambientale
3) miglioramento della dotazione di verde urbano
4) valorizzazione della mobilità ciclopedonale
5) riordino e riorganizzazione della viabilità carraia

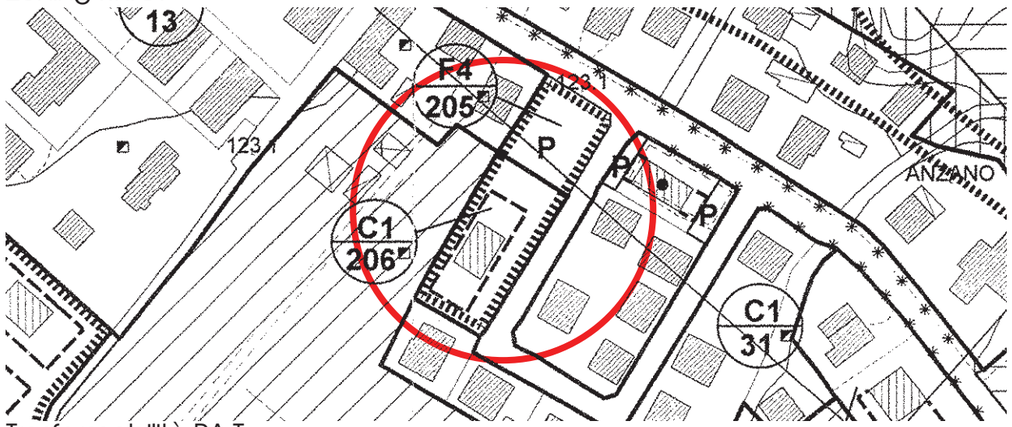
Opere perequative
1) allargamento di Via Dolomiti e Via Cadore in corrispondenza delle aree prospicenti l'ambito di intervento
2) realizzazione delle opere per lo smaltimento delle acque meteoriche, come previste dalla compatibilità idraulica
3) adeguamento e allacciamento alla fognatura comunale
4) realizzazione di viabilità di progetto carraia e ciclopedonale da realizzare come opera fuori ambito di PUA
5) realizzazione di collegamento ciclopedonale alberato Via Cadore - Via Dolomiti - Via Marmolada
6) realizzazione di barriera di verde alberato lungo il confine di Via Dolomiti e Via Marmolada

Ambito di intervento
Standard a verde
Standard a parcheggio
Viabilità
Percorso pedonale o ciclabile
Alberature
Lotto edificabile
Accesso

I
VIA DOLOMITI
SCHEDA N. 1

Inquadramento urbanistico

Zoning P.R.G.



Trasformabilità P.A.T.



Documentazione fotografica - IMMAGINE A

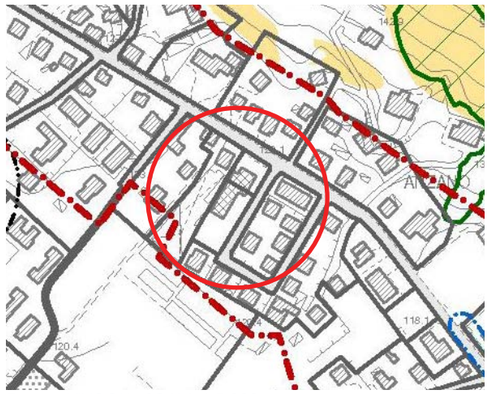


Documentazione fotografica - IMMAGINE B

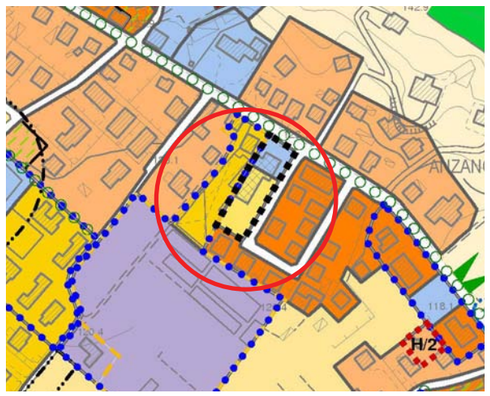
Stato di fatto



Estratto ortofoto 2013 - SCALA 1:5 000



Estratto VINCOLI - SCALA 1:5 000



Estratto P.I. - SCALA 1:5 000

Stato di fatto

Via Trieste

Localizzazione L'area, compresa nel centro di Anzano e ubicata immediatamente a sud dell'ex strada provinciale n. 80, è accessibile da Via Trieste, strada di penetrazione interna al tessuto edilizio residenziale.

Descrizione L'area è caratterizzata dalla presenza di un volume edilizio produttivo (carrozzeria).
Il sito è ricompreso in un complesso e articolato ambito di riqualificazione e riconversione, come riconosciuto dal PAT. La demolizione con ricostruzione del sito è funzionale al riordino degli insediamenti e al ripristino della qualità ambientale, con l'insediamento di funzioni compatibili con la residenza. L'intervento è subordinato alla riorganizzazione degli accessi e al miglioramento della dotazione di parcheggi, funzionali all'area e al suo immediato contesto urbano.

Stato di fatto

Superficie territoriale	2.200 mq
Superficie coperta	608 mq
Rapporto copertura	0,28 mq/mq
Volume edificato	2.989 mc
Indice edificazione	1,36 mc/mq

PRG/PI Zona C1 residenziale di completamento
Zona F4 per parcheggi

PAT Area di urbanizzazione consolidata
Area di riqualificazione e riconversione

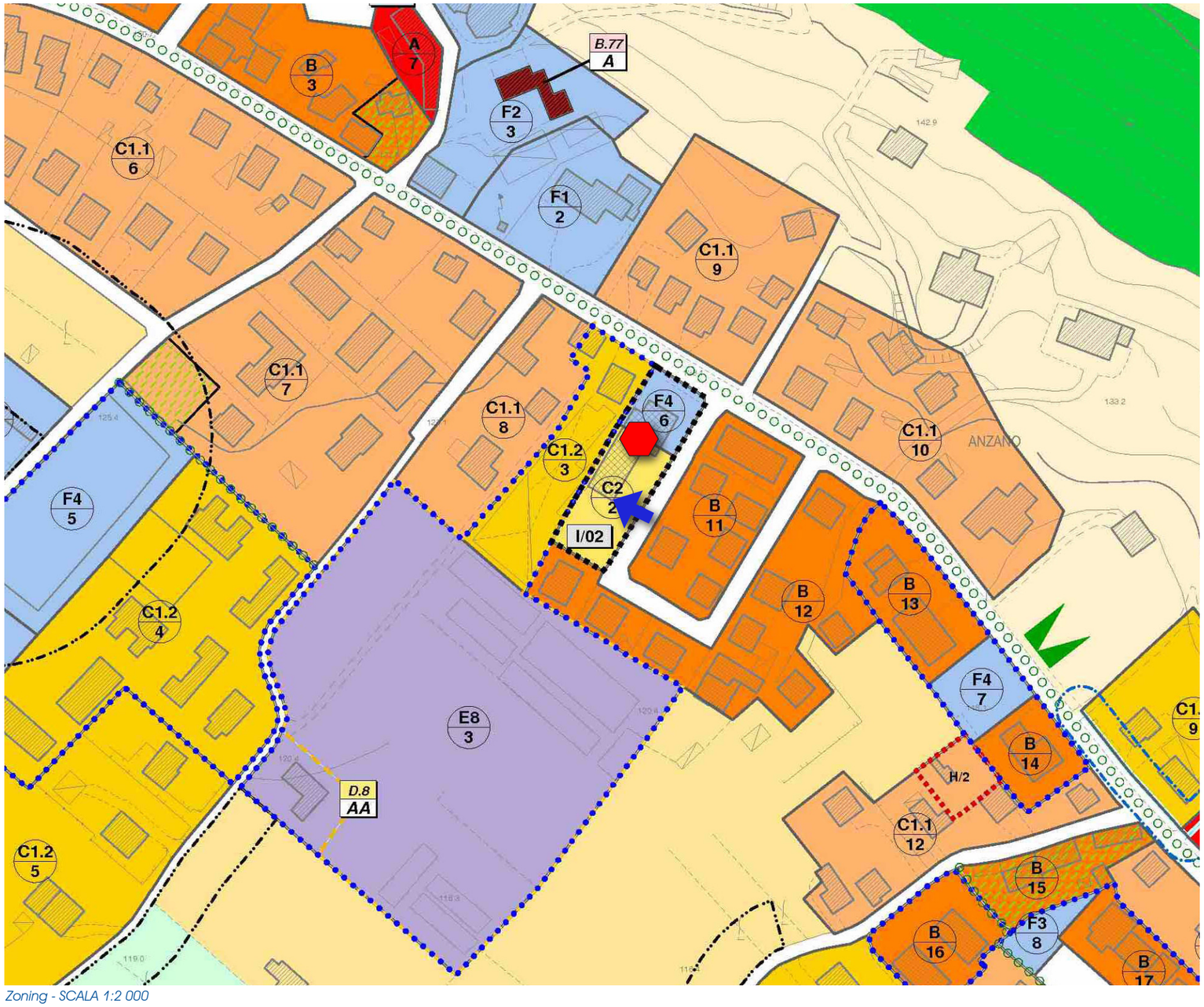
Sintesi vincoli Vincolo sismico
Compatibilità geologica: area idonea a condizione

Punti di Forza (+)
1. Localizzazione rispetto al tessuto edilizio consolidato
2. Possibile accesso da Via Trieste
3. Prossimità al centro di Anzano

Punti di Debolezza (-)
1. Scarsa dotazione di parcheggi
2. Accessibilità dall'ex strada provinciale
3. Degrado edilizio e urbanistico

I
VIA TRIESTE
2
SCHEDA N.

Zoning P.I. scala 1:2 000



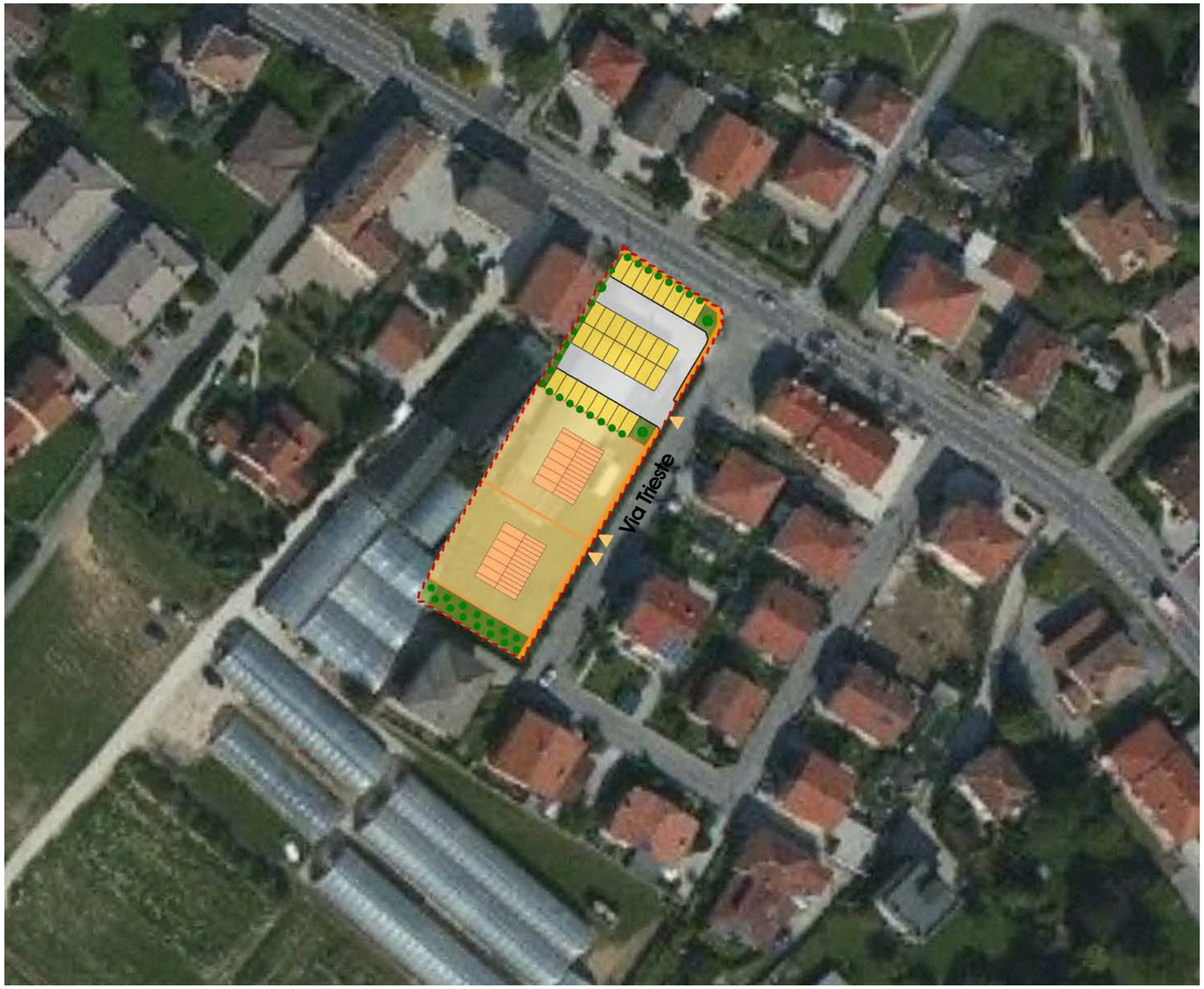
Zoning - SCALA 1:2 000

Progetto

Zona PI	C2/2 - F4/6
Superficie	2.200 mq (zone C2/2 e F4/6)
Destinazioni d'uso	- residenziali - terziarie
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Volume di progetto	2.200 mc (in sostituzione del volume esistente)
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	non superiore al 30%
Altezza fabbricati (H)	m 7,50
Numero dei piani (N)	2 + 1
Distanza dai confini (Dc)	m 5,00
Distanza dai fabbricati (Df)	m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
Distanza dalle strade (Ds)	m 5,00
Standard Verde pubblico/uso pubblico (6,00 mq/ab)	88 mq (non frazionabili)
Standard Parcheggi pubblici/uso pubblico (5,00 mq/ab)	73 mq (non frazionabili)
Prescrizioni particolari	DEMOLIZIONE fabbricato esistente e ricostruzione volumi residenziali ACCESSO di progetto unico su Via Trieste

SCHEDA N. 2 VIA TRIESTE

Scheda progettuale



Scheda Progettuale - SCALA 1:1 000

Scheda progettuale

Descrizione L'intervento di riqualificazione e riconversione ricomprende un ambito situato lungo l'ex strada provinciale n. 80, interno al tessuto consolidato di Anzano e caratterizzato dalla presenza di un'attività artigianale (carrozzeria).
La trasformazione dell'area è accompagnata dalla riorganizzazione della mobilità in termini di accessi e dotazione di parcheggi.

Obiettivi
1) riqualificazione e riconversione area
2) riordino degli insediamenti e ripristino della qualità ambientale
3) miglioramento della dotazione di parcheggi
4) miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità
5) adeguamento degli accessi

Opere perequative
1) razionalizzazione e miglioramento/adeguamento di Via Anzano e Via Trieste
2) cessione gratuita di porzione di area in proprietà corrispondente a Via Anzano e Via Trieste
3) realizzazione e cessione gratuita dell'adiacente zona F4 per parcheggi
4) realizzazione delle opere per lo smaltimento delle acque meteoriche, come previste dalla Compatibilità idraulica

Ambito di intervento
Standard a verde
Standard a parcheggio
Viabilità
Percorso pedonale o ciclabile
Alberature
Lotto edificabile
Accesso

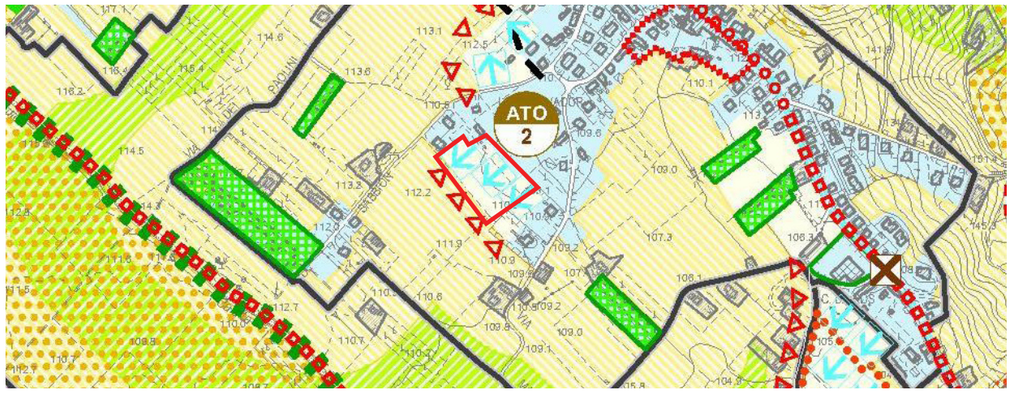
I
VIA TRIESTE
2
SCHEDA N.

Inquadramento urbanistico

Zoning P.R.G.



Trasformabilità P.A.T.



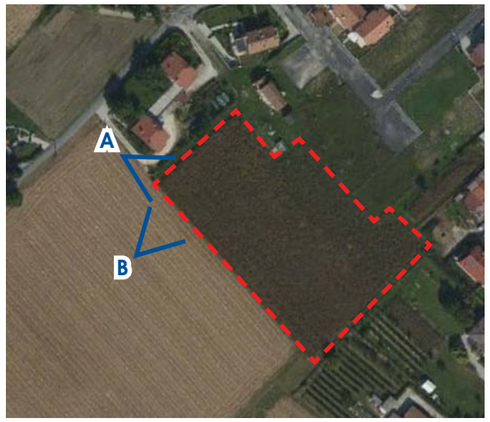


Documentazione fotografica - IMMAGINE A



Documentazione fotografica - IMMAGINE B

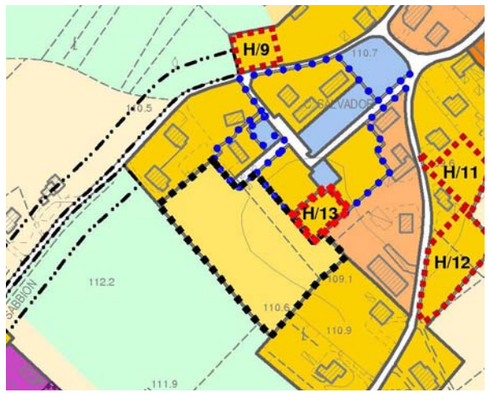
Stato di fatto



Estratto ortofoto 2013 - SCALA 1:5 000



Estratto VINCOLI - SCALA 1:5 000



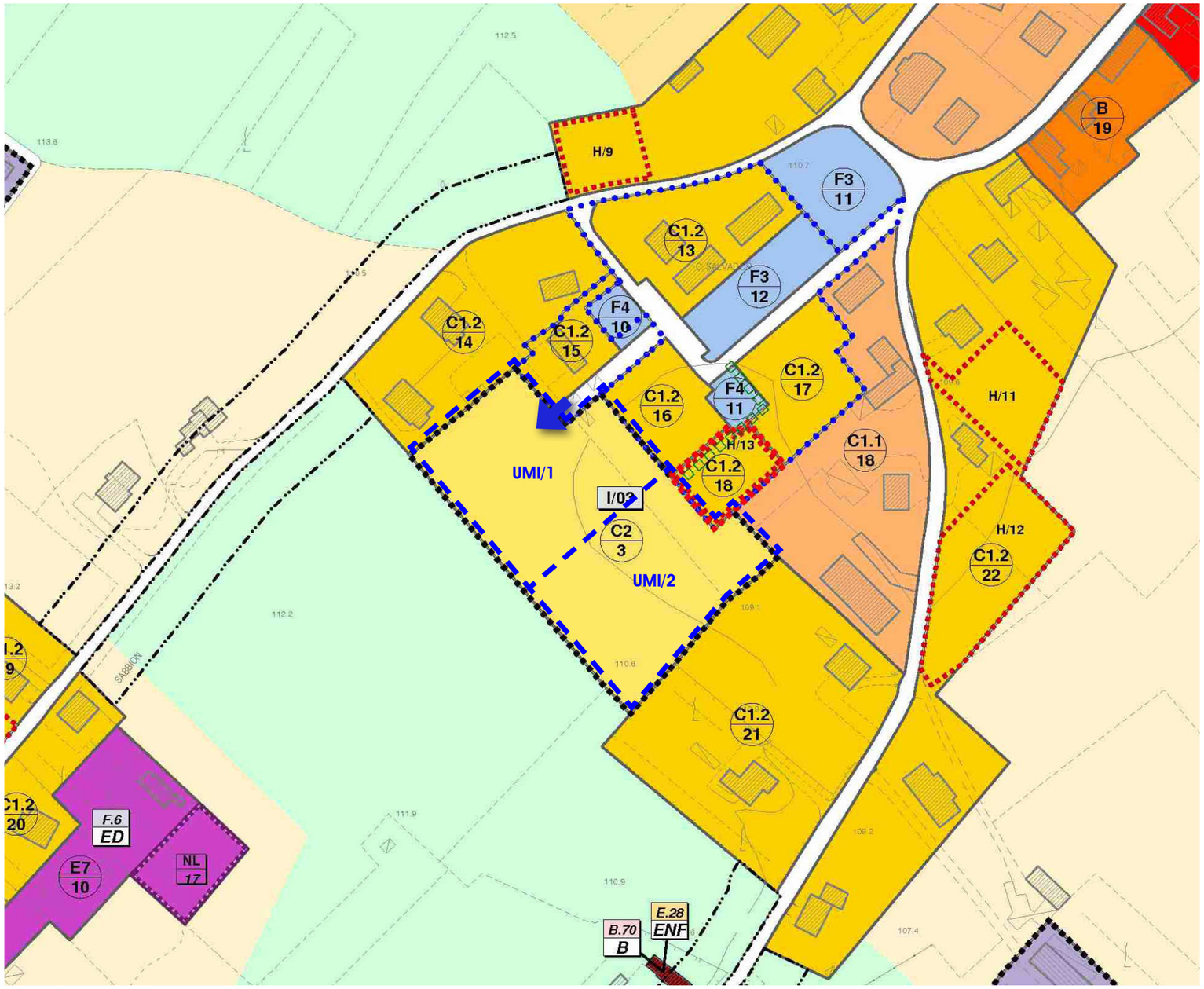
Estratto P.I. - SCALA 1:5 000

Stato di fatto

Via	Unità d'Italia	
Localizzazione	In frazione di Anzano, nella porzione nord-orientale di Cappella Maggiore, l'area è accessibile dall'ex strada provinciale n. 80 nel tratto di Borgo S. Apollonia.	
Descrizione	L'ambito di espansione è adiacente ad ad una recente lottizzazione e confina a sud con la zona agricola. Allo stato attuale l'area è utilizzata a seminativo. La dotazione di standard e di sottoservizi è minima ed è legata alla presenza delle residenze esistenti. Il contesto e la prossimità ai luoghi dell'abitare favoriscono la trasformazione di quest'area.	
Stato di fatto	Superficie territoriale	10.076 mq
	Superficie coperta	21 mq
	Rapporto copertura	0 mq/mq
	Volume edificato	62 mc
	Indice edificazione	0 mc/mq
PRG/PI	Zona agricola	
PAT	Linee preferenziali di sviluppo insediativo Limiti fisici alla nuova edificazione	
Sintesi vincoli	Vincolo sismico Compatibilità geologica: area idonea a condizione	
Punti di Forza (+)	1. Prossimità Borgo S. Apollonia 2. Accessibilità da lottizzazione esistente 3. Prossimità alla fermata del trasporto pubblico	
Punti di Debolezza (-)	1. Adiacenza ad area agricola 2. Scarsa dotazione di parcheggi 3. Scarsa dotazione di servizi 4. Carenza di sottoservizi (fognature) 5. Cricicità idrauliche legate allo smaltimento delle acque	

I
VIA UNITÀ D'ITALIA
3
SCHEDA N.

Zoning P.I. scala 1:2 000



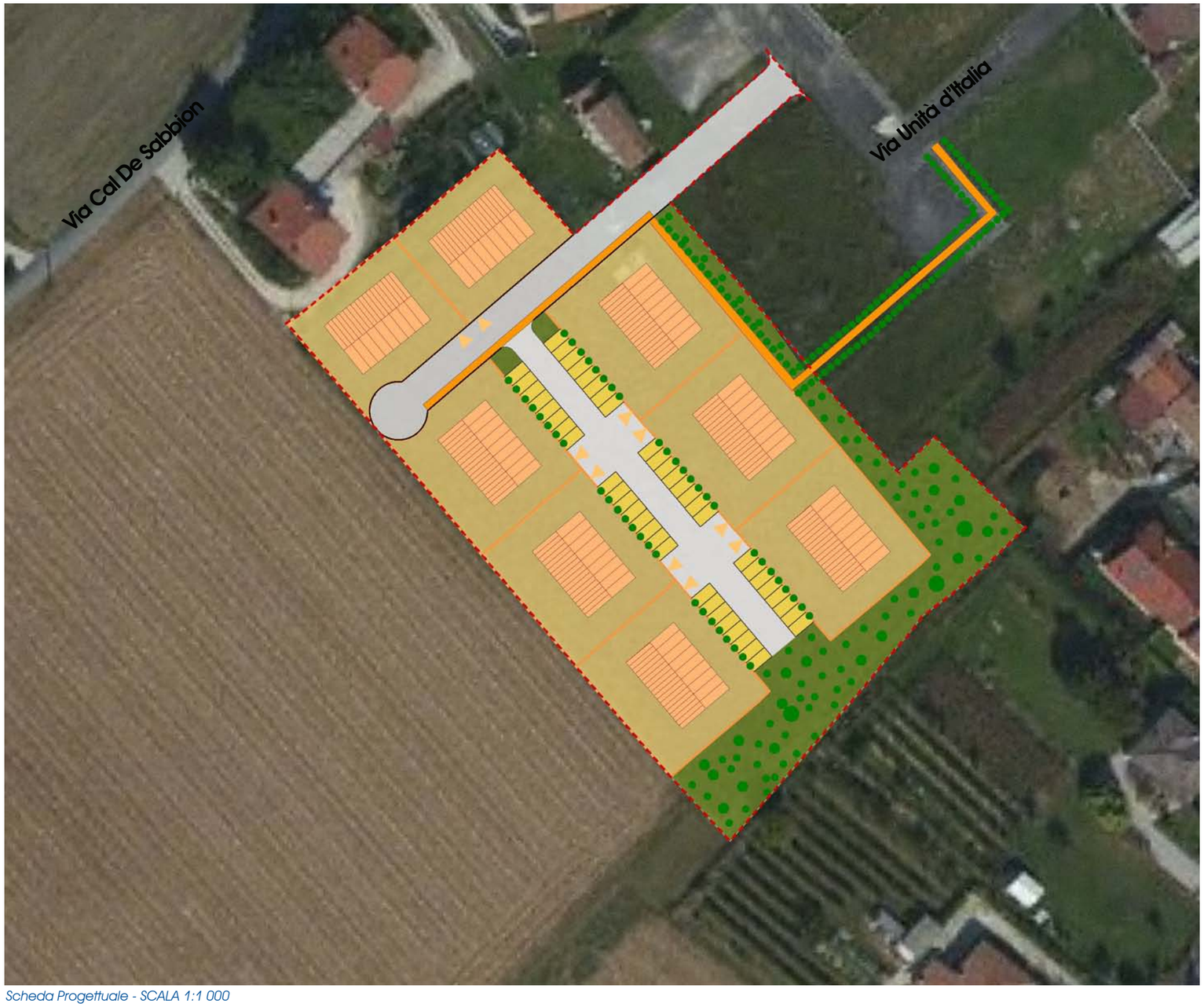
Zoning - SCALA 1:2 000

Progetto

Zona PI	C2/2
Superficie	10.076 mq
Destinazioni d'uso	- residenziali - terziarie
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,7 mc/mq
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	non superiore al 30%
Altezza fabbricati (H)	m 8,50
Numero dei piani (N)	2 + 1
Distanza dai confini (Dc)	m 5,00
Distanza dai fabbricati (Df)	m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
Distanza dalle strade (Ds)	m 5,00
Standard Verde pubblico/uso pubblico (6,00 mq/ab)	282 mq (non frazionabili)
Standard Parcheggi pubblici/uso pubblico (5,00 mq/ab)	235 mq (non frazionabili)
Prescrizioni particolari	- realizzazione di volumi articolati e tipologie edilizie coerenti con il tessuto edilizio contermine
	ACCESSO di progetto su Via Unità d'Italia
UMI	Unità Minima di Intervento (UMI)

I
VIA UNITÀ D'ITALIA
3
SCHEDA N.

Scheda progettuale



Scheda Progettuale - SCALA 1:1 000

Scheda progettuale

Descrizione L'area, situata immediatamente a Sud di Borgo S. Apollonia Anzano, è accessibile da Via Unità d'Italia e Via Cal De Sabbion.

Obiettivi
1) qualificazione centro urbano di Borgo S. Apollonia
2) miglioramento della dotazione di verde urbano
3) messa in sicurezza idraulica
4) potenziamento della mobilità ciclopedonale

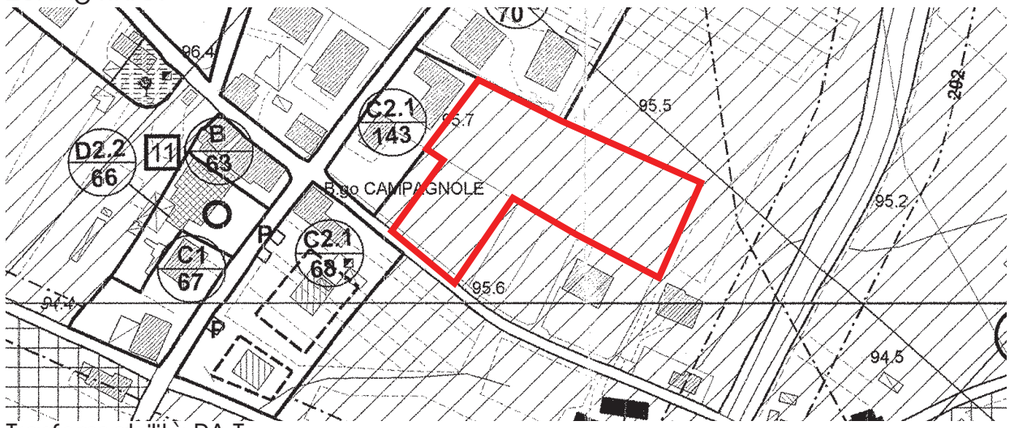
Opere perequative
1) realizzazione delle opere per lo smaltimento delle acque meteoriche, come previste dalla Compatibilità Idraulica
2) risoluzione delle criticità idrauliche a monte dell'ambito di intervento, come individuate nell'Allegato A alla Compatibilità Idraulica (Via dei Paolin - Via Cal De Sabbion)
3) realizzazione di area di sosta autobus in corrispondenza della zona F3/11 ubicata in corrispondenza dell'intersezione tra Via S. Apollonia, Via Cal De Sabbion e Via Molinera
4) realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento con Via Unità d'Italia e di altre opere per un importo minimo pari a € 73.000

Ambito di intervento
Standard a verde
Standard a parcheggio
Viabilità
Percorso pedonale o ciclabile
Alberature
Lotto edificabile
Accesso

I
VIA UNITÀ D'ITALIA
SCHEDA N. 3

Inquadramento urbanistico

Zoning P.R.G.



Trasformabilità P.A.T.

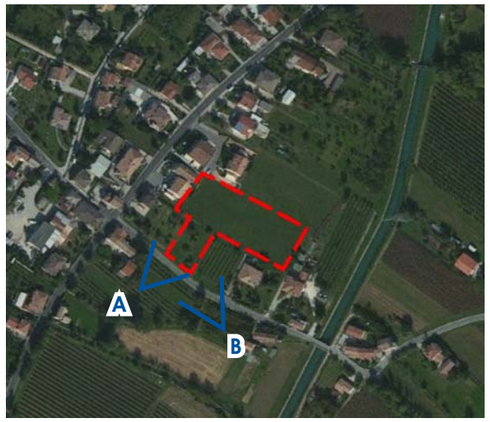


Documentazione fotografica - IMMAGINE A



Documentazione fotografica - IMMAGINE B

Stato di fatto



Estratto ortofoto 2013 - SCALA 1:5 000

Estratto VINCOLI - SCALA 1:5 000



Estratto P.I. - SCALA 1:5 000

Stato di fatto

Via Cal Alta

Localizzazione In località Borgo Campagnole, l'area è ricompresa in un piccolo nucleo urbano rurale localizzato nella porzione meridionale di Cappella Maggiore.

Descrizione L'ambito di espansione è posto a Sud del centro urbano di Cappella Maggiore ed è prossimo all'elettrodotto da 220 kV "Fadalto – Conegliano". Allo stato attuale l'area è utilizzata a prato/incolto. L'area è accessibile dalla viabilità comunale (Via Cal Alta) e presenta talune criticità legate alla sezione stradale. Il contesto e la prossimità ai luoghi dell'abitare favoriscono la trasformazione di quest'area

Stato di fatto

Superficie territoriale	4.631 mq
Superficie coperta	0 mq
Rapporto copertura	0 mq/mq
Volume edificato	0 mc
Indice edificazione	0 mc/mq

PRG/PI Zona agricola

PAT Linee preferenziali di sviluppo insediativo
Limiti fisici alla nuova edificazione

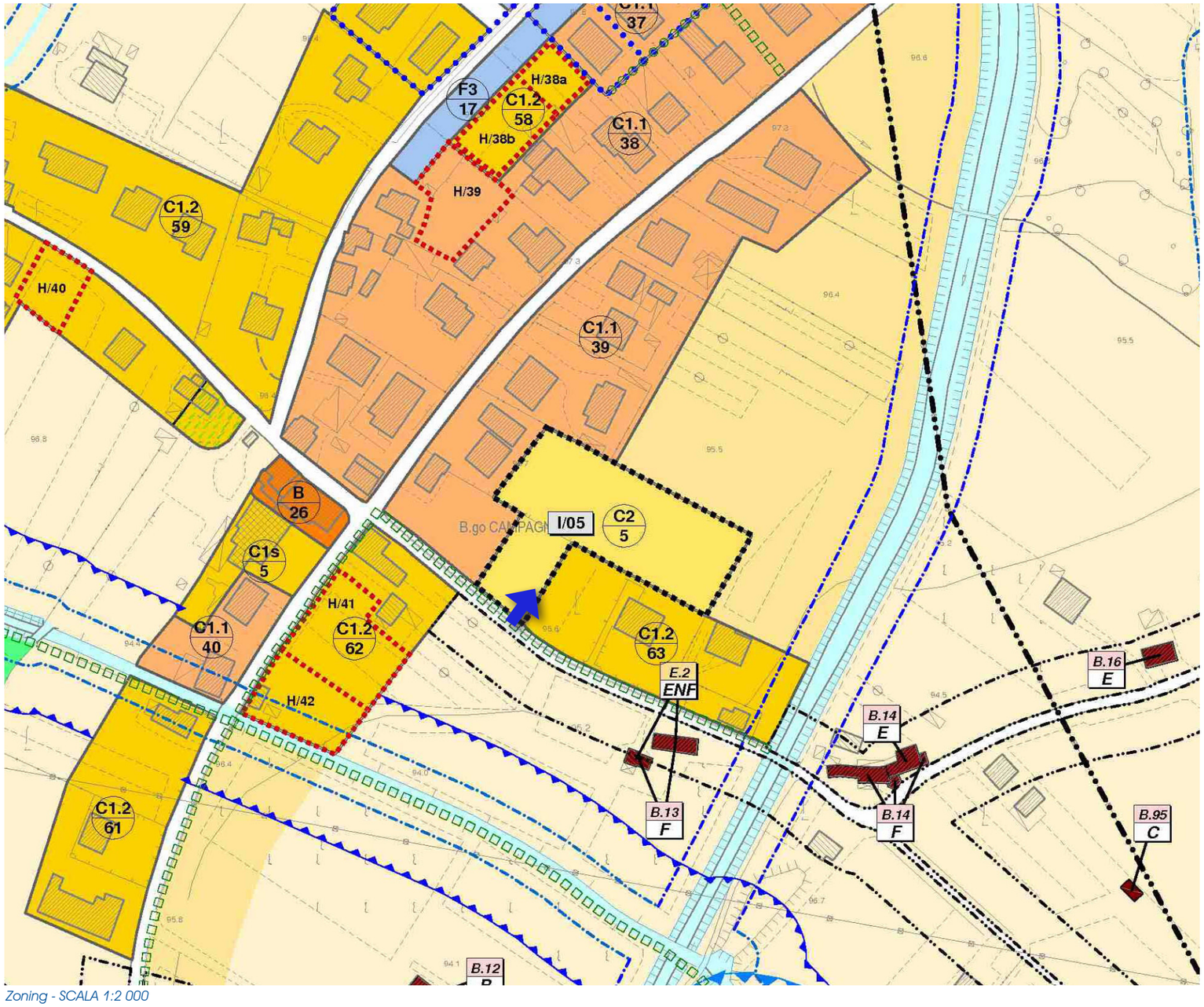
Sintesi vincoli Vincolo sismico
Compatibilità geologica: area idonea a condizione

Punti di Forza (+)
1. Prossimità a Borgo Campagnole
2. Localizzazione in adiacenza a tessuto esistente
3. Ubicazione interna e protetta rispetto alla viabilità comunale

Punti di Debolezza (-)
1. Prossimità alle linee elettriche (alta tensione)
2. Difficoltà di accesso da Via Cal Alta
3. Parziale dotazione di opere di urbanizzazione e sottoservizi

I
VIA CAL ALTA
5
SCHEDA N.

Zoning P.I. scala 1:2 000



Zoning - SCALA 1:2 000

Progetto

Zona PI	C2/4
Superficie	4.631 mq
Destinazioni d'uso	- residenziali - terziarie
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,7 mc/mq
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	non superiore al 30%
Altezza fabbricati (H)	m 8,50
Numero dei piani (N)	2 + 1
Distanza dai confini (Dc)	m 5,00
Distanza dai fabbricati (Df)	m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate
Distanza dalle strade (Ds)	m 5,00
Standard Verde pubblico/uso pubblico (6,00 mq/ab)	130 mq (non frazionabili)
Standard Parcheggi pubblici/uso pubblico (5,00 mq/ab)	108 mq (non frazionabili)
Prescrizioni particolari	- realizzazione di volumi articolati e tipologie edilizie coerenti con il tessuto edilizio contermine
	ACCESSO di progetto su Via Cal Alta

I

SCHEDA N. 5 VIA CAL ALTA

Scheda progettuale



Scheda Progettuale - SCALA 1:1 000

Scheda progettuale

Descrizione L'area di espansione è ubicata nella porzione sud-orientale di Borgo Campagnole.
La trasformazione dell'ambito dovrà essere coerente con le tipologie edilizie e il contesto urbanistico circostanti.
L'intervento è accompagnato dal miglioramento della mobilità ciclopedonale interna ed esterna all'area.

Obiettivi
1) inserimento urbanistico coerente con il tessuto edilizio circostante
2) miglioramento delle connessioni ciclopedonali interne ed esterne all'area
3) miglioramento della sicurezza idraulica

Opere perequative
1) razionalizzazione e miglioramento/adeguamento di Via Cal Alta
2) realizzazione delle opere per lo smaltimento delle acque meteoriche, come previste dalla Compatibilità idraulica, con collegamento alla rete fognaria
3) realizzazione di percorso pedonale su Via Cal Alta, nel tratto compreso tra il ponte sul canale "Castelletto-Nervesa" e l'intersezione con Via Campagnole

Ambito di intervento
Standard a verde
Standard a parcheggio
Viabilità
Percorso pedonale o ciclabile
Alberature
Lotto edificabile
Accesso

I
VIA CAL ALTA
5
SCHEDA N.