



**Comune di Castelfranco Veneto**  
Provincia di Treviso

## PIANO REGOLATORE COMUNALE

Variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 6.7.2002 e approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con delib. n. 4035 del 10.12.2004, pubblicata nel B.U.R. n. 131 del 21.12.2004, e n. 3672 del 29.11.2005, pubblicata nel B.U.R. n. 121 del 27.12.2005;  
il P.R.G. è stato successivamente modificato con numerose varianti parziali;  
il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato con la Conferenza di servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29, del 03.02.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014;  
ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi (P.I.).

## MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO MODIFICATO

Il Dirigente del  
5° Settore Tecnico  
arch. Luca Pozzobon

Il Sindaco  
On. Luciano Dussin

Prof. arch. Piergiorgio Tombolan



## PIANO DEGLI INTERVENTI

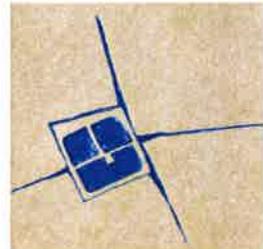
## VARIANTE PARZIALE

## PER ADEGUAMENTO ALLA L.R. 28 DICEMBRE 2012, N. 50 "POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE NELLA REGIONE DEL VENETO".

Adottata con deliberazione del Consiglio  
Comunale  
n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
Dott. Agostino Battaglia

5° SETTORE TECNICO



SERVIZIO URBANISTICA

**Articoli delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE interessati dalla variante:**

**PARTE SECONDA – ATTUAZIONE DEL PIANO**

**Titolo IV° Strumenti di coordinamento**

Art. 18 Superfici per parcheggio privato e standard urbanistici

**PARTE TERZA – DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

**Titolo VII° Zone soggette a tutela**

Art. 26 Zone territoriali omogenee di tipo A

Art. 28 Zona A1 – “Centro storico: il castello”

Art. 29 Zona A2 – “Centro storico: le bastie, i borghi e i centri frazionali”

Art. 30 Zona A3 – “Centro storico: la città giardino”

**Titolo VIII° Zone residenziali dense**

Art. 31 Zone territoriali omogenee di tipo B

**Titolo IX° Zone residenziali rade**

Art. 34 Zone territoriali omogenee di tipo C

**Titolo X° Zone produttive**

Art. 40 Zona D1.1 – “Attrezzature economiche varie di completamento”

Art. 41 Zona D1.2 – “Attrezzature economiche varie di espansione”

Art. 42 Zona D2.1 – “Attrezzature commerciali di completamento”

Art. 43 Zona D2.2 – “Attrezzature commerciali di espansione”

#### **Titolo XI° Zone miste**

Art. 47 Zona M1 – “Servizi pubblici e residenza”

Art. 48 Zona M2 – “Residenza, servizi pubblici e attività terziarie”

Art. 49 Zona M3 – “Attrezzature economiche, servizi pubblici e attività terziarie”

Art. 50 Zona M4 – “Attrezzature economiche e residenza”

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **PARTE SECONDA - ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **TITOLO IV°**

#### **STRUMENTI DI COORDINAMENTO**

#### **Art. 18 – Superfici per parcheggio privato e standard urbanistici**

fermo il resto

- a. **18.4.2** In caso di I.E.D. – Intervento Edilizio Diretto o di I.U.P. – Intervento Urbanistico Preventivo che contempli interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita, di grandi strutture di vendita e di parchi commerciali come definiti ai sensi della L.R. 50/2012 , dovranno essere ricavate aree a servizi nelle quantità definite dall'art.5 del Regolamento Regionale 21 giugno 2013, n. 1 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale” (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50).

fermo il resto

## **TITOLO VII° ZONE SOGGETTE A TUTELA**

### **Art. 26 - Zone territoriali omogenee di tipo A**

fermo il resto

**26.2** In queste zone , compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all'Art.27, sono ammessi, oltre alla residenza, gli edifici destinati in tutto o in parte ai servizi sociali e assistenziali, al culto e alle attrezzature connesse, alle residenze collettive, alle istituzioni pubbliche e di rappresentanza, alle associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, al commercio, alle attività amministrative, alle strutture ricettive e di ristoro, quali i bar, gli alberghi e i ristoranti, agli uffici pubblici e privati, nonché agli studi professionali, le banche e le assicurazioni, alle sedi culturali, quali i musei, i teatri e le biblioteche, ecc. Sono ammessi i laboratori artigiani di servizio fino a 150 mq di superficie utile, purché non producano rumori molesti o esalazioni nocive, nonché in genere quelle attività, che non comportino disturbo o disagio e che comunque non contrastino con il carattere prevalentemente civile e residenziale della zona.

In tutte le zone di tipo A gli interventi con destinazioni diverse dalla residenza con superficie di pavimento superiore a mq.1000 sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano.

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori con finalità di interesse pubblico in aree di proprietà del Comune o di altri Enti Pubblici, non infissi al suolo, sono soggetti a preventiva autorizzazione, sentita la Commissione Edilizia. Tali manufatti devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità e rimovibilità.

### **26.3**

fermo il resto

## **Art. 28 - Zona A1 – “Centro storico: il castello”**

fermo il resto

### **28.2 disposizioni generali**

Alla zona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) - gli interventi ammissibili sugli edifici e sui manufatti, tendenti alla ricomposizione dell'assetto antico delle architetture, degli arredi e degli spazi, sono individuati dalle grafie del P.I. e dalle presenti N.T.A.;
- b) - gli spazi liberi sono inedificabili e da sistemarsi a giardino, orto e cortile, nel rispetto dei terrapieni murari;
- c) - per i tetti e le coperture dovranno essere usate le tegole a canale. In caso di manutenzione il materiale originario verrà usato nello strato di tegole posto superiormente;
- d) - compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all'Art.27, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, uffici pubblici e attrezzature culturali e assistenziali, sedi religiose e associative, studi professionali, ambulatori, commercio, attività micro-artigianali di servizio non moleste con superficie utile fino a mq 150, che siano integrate con la residenza;
- e) - nelle fronti porticate interne al Castello, non è consentita la destinazione d'uso direzionale nei piani terra, fatta eccezione per i vani necessari all'accesso ai piani superiori. Sono comunque ammesse le destinazioni pubbliche e d'interesse pubblico;
- f) - le aree a verde e a parcheggio disposte dalla vigente legislazione in caso di I.E.D. e di I.U.P. possono essere individuate anche all'esterno della cinta muraria, nelle limitrofe zone A, B e C1, purché nel raggio di m 250 dal perimetro esterno delle fosse.

fermo il resto

## **Art. 29 - Zona A2 – “Centro storico: le bastie, i borghi e i centri frazionali”**

fermo il resto

### **29.2 edifici, facciate e coperture**

Alla Zona si applicano le seguenti disposizioni particolari:

- a) - gli interventi ammissibili sugli edifici e sui manufatti, tendenti alla ricomposizione dell’assetto antico delle architetture, degli arredi e degli spazi, sono individuati dalle grafie del P.I. e dalle presenti N.T.A.;
- b) - gli spazi liberi da edificazione, ancorché utilizzati per parcheggio, sono di norma sistemati a giardino;
- c) - per i tetti e le coperture dovranno essere utilizzate tegole a canale, mentre per i camini e i cornicioni sarà adottato materiale ligneo o lapideo tradizionale;
- d) - compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all’Art.27, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: residenza, uffici pubblici e attrezzature culturali e assistenziali, sedi religiose e associative, studi professionali, ambulatori, commercio, attività micro-artigianali di servizio non moleste con superficie utile fino a mq 150, purché integrate con la residenza;
- e) - nella manutenzione e nel ripristino delle facciate si avrà cura di:
  - effettuare i dovuti saggi e sondaggi sugli intonaci, onde poter individuare i lacerti di antica fattura, da proteggere e recuperare,
  - adottare soluzioni cromatiche di tradizione con applicazione di tecniche d’intonaco del tipo “marmorino liscio”, “coccio pesto”, ecc., senza uso di materiale cementizio o di miscele innovative, quanto piuttosto di magisteri coerenti con la consuetudine locale, da verificare con opportune campionature,
    - rispettare le bordature, le decorazioni e le sagomature in pietra, cotto, ecc.,
    - utilizzare il rame per lo smaltimento delle acque meteoriche,
    - utilizzare le tegole a canale di nuova produzione per la conversa, in caso di ripasso delle coperture, onde poter lasciare in vista quelle recuperate dal manto preesistente;
- f) - per i cartelli indicatori e la pubblica illuminazione valgono le norme definite per la precedente zona A1.

fermo il resto

## **Art. 30 – Zona A3 –“Centro storico: la città giardino”**

fermo il resto

### **30.2 disposizioni generali**

Alla Zona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) - gli interventi consentiti sugli edifici, sui manufatti e sui terreni, tendenti alla conservazione delle architetture, degli spazi, degli arredi e del verde, sono individuati dalle grafie del P.I. e dalle presenti N.T.A;
- b) – è prevista la conservazione degli affreschi, dei graffiti e delle decorazioni lapidee e lignee di facciata;
- c) - gli spazi liberi sono inedificabili e da sistemarsi a giardino con il mantenimento degli impianti arborei e del disegno prospettico originari;
- d) – per i tetti e le coperture dovranno essere utilizzate tegole a canale, alla “marsigliese” o in altro materiale, secondo lo stile dell’epoca;
- e) - è prevista la conservazione delle recinzioni d’epoca e la loro eventuale integrazione secondo le morfologie tradizionali (cancellata, muro, siepe, ecc.);
- f) - per i cartelli indicatori e la pubblica illuminazione valgono le norme definite per la precedente zona A1, con la precisazione che per il “viale della stazione” sono preferiti i fanali;
- g) – lungo il viale della stazione ed, ove possibile, lungo le vie che lo intersecano, è disposto il mantenimento e l’impianto di alberature di alto fusto.
- h) - compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all’Art.27, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: residenza, uffici pubblici e attrezzature culturali e assistenziali, sedi religiose e associative, studi professionali, ambulatori, commercio, attività micro-artigianali di servizio non moleste con superficie utile fino a mq 150, che siano integrate con la residenza.

fermo il resto

## **TITOLO VIII° ZONE RESIDENZIALI DENSE**

### **Art. 31 - Zone territoriali omogenee di tipo B**

fermo il resto

**31.3** In tali zone, stante la prevalente destinazione civile e abitativa, oltre alla residenza, sono consentite le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all'insediamento residenziale, i negozi, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e gli studi professionali, gli ambulatori e i centri assistenziali, le residenze collettive, le strutture bancarie e assicurative, le sedi di aziende e di società, le esposizioni e le rappresentanze, nonché le attività direzionali e d'interesse pubblico. Sono ammessi altresì gli alberghi, i teatri, i ristoranti, i cinematografi, le autorimesse pubbliche e private e i laboratori produttivi con superficie utile non superiore a mq 150, purché non rumorosi, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, a condizione che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con la dotazione di parcheggi esistenti nella zona.

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

**31.4** (già abrogato con precedente variante)

**31.5** Nelle zone B1 sono consentiti gli interventi di nuova edificazione, realizzabili direttamente mediante I.E.D., solo in quelle parti appositamente individuate come lotti liberi, che sono indicate graficamente nelle tavole di P.I. Anche in tali casi è tuttavia ammesso il ricorso all'I.U.P. di iniziativa pubblica o privata.

fermo il resto

**TITOLO IX°**  
**ZONE RESIDENZIALI RADE**

**Art. 34 - Zone territoriali omogenee di tipo C**

fermo il resto

**34.3** In tali zone, stante la destinazione essenzialmente abitativa, oltre alla residenza, sono consentite le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all'insediamento residenziale, i negozi, gli esercizi di quartiere, nonché gli uffici pubblici, gli ambulatori e gli studi professionali. Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

fermo il resto

**TITOLO X°**  
**ZONE PRODUTTIVE**

**Art. 40 - Zona D1.1 – “Attrezzature economiche varie di completamento”**

fermo il resto

**40.2** Nei relativi edifici e manufatti è pertanto consentita l'installazione di:

- attività produttive industriali, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe, di cui al D.M. 19 novembre 1981, nonché di laboratori artigianali e di attività commerciali, di magazzini e depositi, uffici, mostre ed esposizioni, bar, mense e ristoranti, attività di tipo agro-industriale, ecc.
- negozi, attività commerciali all'ingrosso, medie e grandi strutture di vendita,
- impianti di stoccaggio di merci, magazzini, depositi,
- attività di spedizione di merci, corrieri, deposito automezzi,
- mostre commerciali e sale di esposizione,
- impianti e magazzini annonari e per l'approvvigionamento e la conservazione di derrate,
- attività di manutenzione e lavorazione di prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio di prodotti intermedi e finiti,
- uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali, annonarie e direzionali,
- impianti e attività a servizio del traffico automobilistico, come officine, garage, distributori, ecc.
- attrezzature ricettive per la ristorazione, quali: bar, mense e ristoranti,
- attività artigianali di servizio,
- attività artigianali e della piccola e media industria.

fermo il resto

**Art. 41 – Zona D1.2 – “Attrezzature economiche varie di espansione”**

**41.1** Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D1.2 – zona per attrezzature economiche varie di espansione, sono destinati alle attività produttive individuate al precedente art. 40 – II° comma e sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- per le zone territoriali omogenee D.1.2 poste ad est di via Pozzi gli interventi edilizi sono subordinati all’approvazione di un I.U.P. di iniziativa pubblica, attuabile prioritariamente dagli aventi titolo, e che dovrà prevedere almeno tre stralci funzionali; ogni stralcio successivo al primo potrà essere avviato quando per il precedente sia stata completata l’urbanizzazione primaria e la realizzazione di almeno il 75% degli insediamenti previsti a partire preferibilmente dall’edificazione esistente; in ciascuno stralcio è ammessa non più di una media struttura di vendita.
- per le altre zone gli interventi edilizi sono subordinati all’approvazione di un I.U.P. di iniziativa pubblica o privata.

## **Art. 42 - Zona D2.1 – “Attrezzature commerciali di completamento”**

fermo il resto

**42.2** I relativi edifici sono destinati a:

- negozi, attività commerciali all'ingrosso, medie strutture di vendita,
- grandi strutture di vendita e parchi commerciali esclusivamente negli ambiti e/o immobili specificamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.I. ,
- impianti di stoccaggio di merci, magazzini, depositi,
- attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi,
- mostre commerciali e sale di esposizioni,
- impianti e magazzini annonari e per l'approvvigionamento e la conservazione di derrate,
- attività di manutenzione e lavorazione di prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio di prodotti intermedi e finiti,
- uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali, annonarie e direzionali,
- impianti e attività a servizio del traffico automobilistico, come officine, garage, distributori, ecc.,
- attrezzature ricettive per la ristorazione, quali bar, mense e ristoranti,
- attività artigianali di servizio,
- attività artigianali e della piccola e media industria, purché non inquinanti e moleste e comunque non comprese tra quelle insalubri di prima classe.

fermo il resto

**Art. 43 - Zona D2.2 – “Attrezzature commerciali di espansione”**

**43.1** Gli interventi edilizi previsti negli ambiti definiti D2.2 – zona per attrezzature commerciali - di espansione, sono destinati alle attività produttive individuate al precedente Art. 42 – II° comma e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi sono subordinati all’approvazione di un I.U.P. di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P.di L.), come indicato nelle tavole di P.I.

fermo il resto

**43.4** Per la zona classificata in z.t.o. D2.2 posta a sud della “ex Fornace Montegrappa” a Campigo, sono escluse le grandi strutture di vendita.

**TITOLO XI°**  
**ZONE MISTE**

**Art. 47 – Zona M1 – “Servizi pubblici e residenza”**

fermo il resto

**47.3** Nella zona M1 la destinazione d’uso prevalente è quella di parco urbano, comprendente le attrezzature per la sosta, lo svago, lo sport, nonché quelle di servizio pubblico.

La destinazione d’uso complementare è quella residenziale, comprendente i servizi pertinenti all’insediamento abitativo, quali: i negozi di vicinato e gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e gli studi professionali, gli ambulatori e i centri assistenziali, le strutture bancarie ed assicurative, le sedi di aziende e di società, le esposizioni e le rappresentanze, nonché le attività direzionali e d’interesse generale.

fermo il resto

## **Art. 48 – Zona M2 – “Residenza, servizi pubblici e attività terziarie”**

fermo il resto

**48.4** Nelle zone M2 la destinazione d’uso prevalente è quella civile e abitativa. Oltre alla residenza, sono comprese le attività con questa compatibili, quali: i servizi pertinenti all’insediamento residenziale, i negozi di vicinato e gli esercizi pubblici; le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali sono ammessi esclusivamente negli ambiti e/o immobili specificamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.I. anche mediante sottoscrizione di accordo pubblico-privato ex art.6 della L.R. 11/2004, gli uffici pubblici e gli studi professionali, gli ambulatori e i centri assistenziali, le strutture bancarie ed assicurative, le sedi di aziende e di società, le esposizioni e le rappresentanze, nonché le attività direzionali e d’interesse generale. Sono ammessi altresì: gli alberghi, i ristoranti, i teatri, i cinematografi, i locali di divertimento e svago e le autorimesse pubbliche e private. La destinazione d’uso complementare è quella per le attrezzature pubbliche per lo sport, lo svago, la cultura, l’istruzione, l’assistenza sociale, nonché quelle a servizio della sosta degli automezzi.

Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

fermo il resto

## **Art. 49 – Zona M3 – “Attrezzature economiche, servizi pubblici e attività terziarie**

fermo il resto

**49.3** Nelle zone M3 la destinazione d'uso prevalente è quella connessa alla produzione avanzata ed all'alta tecnologia. Sono comprese le attività terziarie in genere, le attività di ricerca scientifica, le attività finalizzate alla commercializzazione di beni e servizi, i negozi di vicinato e gli esercizi pubblici; le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali sono ammessi esclusivamente negli ambiti e/o immobili specificamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.I. anche mediante sottoscrizione di accordo pubblico-privato ex art.6 della L.R. 11/2004, gli studi professionali, le strutture bancarie e assicurative, le strutture ricettive, le sedi di aziende e società, le esposizioni e rappresentanze, nonché le attività direzionali e d'interesse generale. La destinazione d'uso complementare è quella per le attrezzature pubbliche per lo sport, lo svago, la cultura, l'assistenza sociale, nonché quelle a servizio della sosta degli automezzi. Tra le destinazioni d'uso complementari è ammessa quella residenziale, comprensiva delle attività e dei servizi di base compatibili con la medesima, purché connessa con le attività ed i servizi sopra citati. Gli interventi con destinazione non residenziale superiore a 5.000mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

fermo il resto

## **Art. 50 – Sottozona M4 – “Attrezzature economiche e residenza”**

fermo il resto

**50.3** Nella zona M4 la destinazione d'uso prevalente è quella connessa alla produzione avanzata ed all'alta tecnologia. Sono comprese le attività terziarie in genere, le attività di ricerca scientifica, le attività finalizzate alla commercializzazione di beni e servizi, i negozi di vicinato e gli esercizi pubblici; le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali sono ammessi esclusivamente negli ambiti e/o immobili specificamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.I. anche mediante sottoscrizione di accordo pubblico-privato ex art.6 della L.R. 11/2004, gli studi professionali, le strutture bancarie e assicurative, le strutture ricettive, le sedi di aziende e società, le esposizioni e rappresentanze, nonché le attività direzionali e d'interesse generale. La destinazione d'uso complementare è quella residenziale, comprendente i servizi pertinenti all'insediamento abitativo. Tra le destinazioni d'uso complementari sono ammesse quelle relative alle attrezzature pubbliche per lo sport, lo svago, la cultura, l'assistenza sociale, nonché quelle a servizio della sosta degli automezzi.

fermo il resto