C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

D

N.T.A. P.U.A.	Elaborato
Castelfranco Veneto	Comune
P.U.A. 21 sub ambito B e Area D/50	Oggetto
agosto 2023	Data
ottobre 2024	REV 1
F.lli Bonato s.r.l. Via Roma nr 20 Resana TV	Committenti

Via D. Scolari 56/D
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 472210
dennis.cinel@gmail.com
dennis.cinel@archiworldpec.it
arch.dennis.cinel@gmail.com

Architetto
Dennis Cinel

Ai termini di legge si riserva la proprietà di questo elaborato che non potrà essere riprodotto, duplicato, e/o reso noto a terzi senza autorizzazione scritta, secondo quanto previsto dalla L. 22.04.41 n.° 633 art. 2575

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO **PROVINCIA DI TREVISO**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
PUA 21 AMBITO B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Ditta Lottizzante: **F.LLI BONATO SRL**

Il progettista: **arch. DENNIS CINEL**

Castelfranco Veneto, 21 ottobre 2024

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

Premessa

Il progetto prevede la lottizzazione a scopo edificatorio di un'area a destinazione commerciale "D", in cui è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita con superfici distribuite su due lotti aventi il lotto n.1 una superficie fondiaria di mq. 3.305 e il lotto n. 2 una superficie fondiaria di mq. 2.357, entrambi con accesso da Via Dei Faggi.

Fa parte dell'intervento lottizzatorio anche una ex zona "F", convertita dall'ultima variante del P.I. con Delibera del Consiglio Comunale n.57 del 12.06.2024 in area "D" senza capacità edificatoria, la cui destinazione potrà essere ad area a stoccaggio, deposito merci, realizzazione degli standards a verde e parcheggio, viabilità, verde di mitigazione ambientale.

Rispetto alla perimetrazione prevista dal P.I. vigente, il progetto prevede una riperimetrazione dell'ambito così come risulta dall'accordo pubblico/privato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 27.01.2023.

L'intervento edificatorio sarà gestito in due stralci funzionali, così come evidenziato nella tavola 4, fermo restando l'obbligo della realizzazione dell'area verde di mitigazione già con il primo stralcio.

Relativamente al dimensionamento della superficie coperta (SC) è determinata con rapporto di 0,60 mq./mq. di superficie fondiaria dei lotti (SF) ricadente nella zona "PUA/21" (prevista dalle N.T.O. del P.I.), mentre la superficie lorda realizzabile (SL) è stata definita in funzione degli standards in progetto.

Art. 1 – Contenuto ed efficacia del PUA

1. Il P.I. del Comune di Castelfranco Veneto classifica l'area come segue:
   - in Z.T.O. "PUA/21", per una superficie di mq. 10.077;
   - In Z.T.O. "D/50", per una superficie di mq. 455;
   - In Z.T.O. ex "F4/6" DCC 57/2024, per una superficie di mq. 4.246, in area "D" inedificabile.

2. Le destinazioni ammesse sono: attività commerciali, terziarie, e/o produttive, area di stoccaggio e deposito merci, impianti tecnologici a servizio degli insediamenti.

3. Il presente Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, ha valore ed efficacia ai sensi della Legge 17/08/1942, n° 1150, della L.R. del Veneto n. 11/2004 e s.m.i.

Viene redatto in conformità agli articoli 19 e 20 della predetta L.R. e ha efficacia decennale.

Art. 2 – Disciplina urbanistica del PUA/21

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione della Zona PUA/21 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e integrano quanto già previsto nelle N.T.O. del PI vigente.

Art. 3 – Individuazione ambito PUA

1. L'ambito di PUA, individuato dal PI vigente, è stato modificato con l'accordo pubblico/privato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 27.01.2023 e dalla modifica dell'ex area "F4/6" in area "D" inedificabile con Delibera del Consiglio Comunale n.57/2024.

Art. 4 – Prescrizioni del PUA

1. Il PUA definisce, con le presenti norme e con gli elaborati di progetto, tutti gli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; qualunque intervento sui suoli inclusi nel seguente PUA è soggetto alle presenti norme. Il PUA indica la localizzazione e le dimensioni dei lotti edificabili (superfice fondiaria) e la sagoma di inviluppo massimo dei rispettivi fabbricati.
2. I fabbricati dovranno essere realizzati in due stralci con uno sviluppo planimetrico ricompreso all'interno del perimetro di massimo inviluppo indicato nella Tavola N. 7 (per il primo stralcio) e nella Tavola n. 8 (per il secondo stralcio).
3. Nella dimostrazione delle distanze tra le pareti di edifici e dai confini, dell'altezza degli edifici medesimi, nel computo dei volumi e della superficie coperta, è sempre ammessa l'applicazione di quanto previsto dalla vigente normativa, statale e regionale, sull'efficienza energetica degli edifici. Il PUA prevede, con la Convenzione, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte della Ditta Lottizzante e la loro cessione al Comune ovvero l'asservimento all'uso pubblico, secondo le procedure stabilite dalla presente normativa.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

Art. 5 – Modalità di attuazione. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e lo sfruttamento delle aree edificabili saranno regolamentati da una Convenzione stipulata ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R. n. 11/2004.

Art. 6 Elaborati del P.d.L.

1. Sono elementi costitutivi del presente Piano Attuativo gli elaborati di seguito indicati:

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED ESTRATTI PLANIMETRICI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. RILIEVO STATO DI FATTO
4. USI E PARAMETRI URBANISTICI - INDIVIDUAZIONE STRALCI FUNZIONALI E DIMENSIONAMENTO
5. PLANIMETRIA CATASTALE E PIANO PARTICELLARE
6. PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – AREE DA CEDERE O ASSERVIRE AD USO PUBBLICO
7. PLANIMETRIA PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
8. PLANIMETRIA SECONDO STRALCIO FUNZIONALE
9. RETE TELEFONICA E GAS
10. RETE FOGNATURA NERA E ACQUEDOTTO
11. RETE ELETTRICA
12. RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
13. RETE FOGNATURA BIANCA

13A PROFILI LONGITUDINALI STATO DI FATTO
13B PLANIMETRIA VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
13C PROFILO CONDOTTE DI LAMINAZIONE
13D VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA PROFILI LONGITUDINALI – PROGETTO BACINO D'INVASO

14. SEGNALETICA STRADALE E BARRIERE ARCHITETTONICHE
15. SEZIONI STRADALI E PROFILI LONGITUDINALI

Documenti integrativi al P.U.A.

A. MITIGAZIONE AMBIENTALE
B. RELAZIONE VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
C. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
D. N.T.A. PUA
E. SCHEMA CONVENZIONE
F1. ELENCO PREZZI UNITARI
F2. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
F3. QUADRO ECONOMICO

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

F4. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

- RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA E IDROGEOLOGICA E INDAGINE SISMICA
- MICROZONAZIONE SISMICA
- RELAZIONE RILIEVO DENDROLOGICO

Art. 7 – Rapporti di dimensionamento del P.U.A., parametri urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso

7.1 Dimensionamento e verifica degli standard

1. Il PUA è stato dimensionato nel rispetto delle NTO vigenti e in particolare dell'art. 10, che prescrive di reperire all'interno dei PUA la dotazione minima di aree per servizi primari, che per la destinazione commerciale è fissata in 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.
2. L'art. 10, comma 16 delle NTO prescrive, inoltre, che la dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi da destinare a parcheggio è del 70% (settanta per cento) per le destinazioni diverse dalla residenza.
3. La dotazione di aree per servizi primari minima richiesta è elencata nella Tavola 4.

7.2 Modalità d'intervento

Gli interventi di trasformazione urbanistica comprendenti i PUA/21 sub ambito territoriale "B", l'ex ZTO "F4/6" e parte della ZTO "D/50", sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

7.3 Parametri urbanistici ed edilizi

<u>INDICI E PARAMETRI</u>

Gli interventi edilizi all'interno del PUA/21 sub ambito territoriale "B", sono soggetti al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Superficie territoriale (ST): mq. 14.778;
- Superficie coperta massima (SC): 0,60 di Superficie fondiaria dei Lotti (SF1 e SF2) - Il lotto SM è privo di capacità edificatoria;
- Indice massimo di utilizzazione territoriale (SL): mq 3.700 definita in funzione degli standards previsti in progetto;
- Altezza massima degli edifici (H): m. 10,00;

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

- Standard a verde e parcheggio 100% (SL) con un minimo del 70% a parcheggio ai sensi dell'art.10.11.c delle NTO e art.10.16.b NTO del P.I.;
- Distanza minima dai fabbricati (Df): m. 10,00 o inferiori secondo previsioni del PUA;
- Distanza minima dalle strade (Ds): m. 5,00 o inferiori secondo previsioni del PUA;
- Distanza minima dai confini (Dc): m. 5,00 o inferiori in caso di assenso debitamente registrato con i confinanti proprietari.

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito del PUA sono:
attività commerciali, terziarie e/o produttive, viabilità (strade e marciapiedi), standard urbanistici (parcheggi e verde), area di stoccaggio e deposito merci, impianti tecnologici a servizio degli insediamenti.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Gli interventi oggetto del PUA potranno essere realizzati per stralci, fermo restando l'obbligo della realizzazione dell'area verde di mitigazione già con il primo stralcio esecutivo.
Gli edifici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto ambientale. Tipologie e sistemi costruttivi dovranno tendere a migliorare l'efficienza energetica e l'impiego di fonti di energia rinnovabili.
Le aree esterne potranno essere sistemate a verde, piazzale di deposito e stoccaggio merci, viabilità e parcheggi.
Dovranno essere ridotte al minimo le superfici completamente impermeabili nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque Regionali, in materia di acque meteoriche di dilavamento, di prima pioggia e di lavaggio.
Le pavimentazioni esterne potranno essere realizzate in materiale lapideo tipo porfido o pietrame, masselli di cls o in asfalto.
Andrà posta attenzione nella scelta e posizionamento delle specie arboree ed arbustive nell'area di mitigazione ambientale anche al fine di favorire il mascheramento dell'insediamento in particolare verso le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

Art. 8 – Modalità di edificazione

1. Il P.U.A. si attua mediante rilascio dei rispettivi Permessi di Costruire riferiti ai 2 stralci esecutivi.

2. L'edificazione nei singoli lotti dovrà avvenire all'interno delle linee di inviluppo massimo, previo il rilascio dei rispettivi Permessi di Costruire.

3. Sono ammessi due stralci funzionali cosi come individuati nella tavola n. 7 e n. 8

Art. 9 – Recinzioni e accessi.

1. Le recinzioni dovranno avere un aspetto decoroso e non impedire e comunque limitare la visibilità per la circolazione.

2. Il numero e la posizione degli accessi carrai prevista negli elaborati grafici di P. di L. potranno essere adeguati in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire (o di altro, equipollente titolo abilitativo edilizio) degli edifici, eventualmente ricollocando, se necessario, anche i parcheggi pubblici, senza necessità di una variante al PUA e sempre che ciò non determini riduzione degli standard minimi richiesti.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-11-06 - 0049745

Documento firmato da: cinel dennis In data: 30/10/2024