COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

"BORGO SANTA CHIARA"

PUA IN VARIANTE AL PI - PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

RELAZIONE GENERALE

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

PROPONENTE

VIVERE NEL PARCO S.P.A.

PROGETTO P.U.A. E COORDINAMENTO

ing. Paolo Pellizzari - arch. Lucio Fior

NORMATIVE E CONSULENZA AMMINISTRATIVA

Studio BMA - prof. avv. Bruno Barel

STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV)

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email paolopellizzari@gmail.com cell. 3355455175 - 320 4730230

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

"BORGO SANTA CHIARA"

PUA IN VARIANTE AL PI - PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

(art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004)

RELAZIONE GENERALE

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

A) Inquadramento generale

A pochi passi dalle mura medioevali di Castelfranco Veneto si è insediata ed ha operato per decenni un'industria innovativa di successo, la Fracarro. Ha rappresentato per molti anni un riferimento industriale importante e un luogo del lavoro e della tecnologia delle comunicazioni. Le strutture produttive si sono gradualmente estese ad occupare un intero isolato, fra la circonvallazione interna e la circonvallazione esterna, ma la famiglia Fracarro ha mantenuto in loco anche la sua residenza ed ha conservato uno spazio verde con viale alberato lungo il canale che segna il confine col centro storico.

Col tempo e l'evoluzione tecnologica e produttiva internazionale, l'attività è stata gradualmente delocalizzata e gran parte delle strutture produttive sono state trasferite.

Contemporaneamente, la trasformazione della città ha determinato la rilocalizzazione del tessuto produttivo su aree periurbane e la conversione del tessuto edilizio storico e consolidato ad usi meglio rispondenti alla vocazione residenziale, direzionale e terziaria del centro urbano. La pianificazione urbanistica comunale ha orientato questa metamorfosi urbana, che è in corso e che ha portato di recente alla riqualificazione di un'ampia area contigua a quella delle industrie Fracarro.

Anche per l'area Fracarro il Piano Regolatore Generale del Comune ha previsto una riconversione dall'uso produttivo ad altri usi, con una sostituzione ordinata delle strutture produttive esistenti con altre a vocazione urbana (l'area è interamente ricompresa nell'ambito territoriale dello I.U.P. n. 6); ha dato inoltre la direttiva di mantenere spazi verdi verso il centro storico e di realizzare attraverso l'area percorsi aperti al pubblico per rafforzare i collegamenti del centro storico con le parti della città finora separate dall'area produttiva. L'area Fracarro, inoltre, è stata recentemente classificata come "area degradata" ai sensi della legge regionale n. 50/2012 (ossia la legge che disciplina la distribuzione commerciale in Veneto) e, dunque, idonea all'insediamento di attività commerciali.

Le indicazioni del PRG comunale (confermate dal successivo Piano degli Interventi) hanno anticipato nella sostanza quell'indirizzo legislativo che oggi viene definito "rigenerazione urbana". Questa espressione era utilizzata già negli anni Settanta con riferimento al tessuto edilizio storico, e a partire dagli anni Ottanta è stata estesa a comprendere il recupero delle aree dismesse dopo l'avvio del processo di progressiva delocalizzazione delle industrie e di altri servizi dalle aree interne o prossime ai centri urbani in aree periferiche. Oggi è utilizzata, in senso ancora più ampio e

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

generale, per indicare la riqualificazione non di singoli edifici o di insiemi di edifici bensì di interi quartieri o ambiti urbani complessi, in modo da ri-generarli unitariamente, sia sul piano urbanistico che edilizio ed architettonico, per farli diventare una nuova parte di città, in dialogo con le altre parti.

Mentre è in discussione al Senato un disegno di legge per favorire la rigenerazione urbana con risorse pubbliche, nel Veneto è già in vigore la legge n. 14/2017, dedicata proprio al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana. In effetti, la rigenerazione organica del tessuto edilizio esistente rappresenta il modo più efficace per evitare l'espansione edilizia su aree non edificate e per utilizzare in modo più efficiente le urbanizzazioni ed i servizi già esistenti. Tuttavia, la legge regionale prevede una programmazione pubblica mediante individuazione degli ambiti territoriali nel PAT e poi la elaborazione di apposite schede nel PI, e consente l'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana sostenibile di interesse regionale mediante accordi di programma.

Pur in assenza di questa preventiva iniziativa pubblica, è tuttavia possibile conseguire il medesimo risultato con gli strumenti usuali già operativi, in particolare mediante un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in variante al PI.

Infatti, la recente legge regionale "*Veneto cantiere veloce*" n. 19/2021 ha introdotto una disposizione di accelerazione che permette ai Piani Urbanistici Attuativi, ove ne sussista il pubblico interesse, di apportare varianti al Piano degli Interventi nei limiti del rispetto dei suoi criteri informatori. In questo modo, è possibile unificare i due livelli di pianificazione, generale ed attuativo, in un unico procedimento, rimesso alla competenza del consiglio comunale, che segue il normale procedimento accelerato di approvazione dei piani attuativi, salvo lo spostamento di competenza alla adozione e approvazione dalla giunta al consiglio così da rispettare le prerogative proprie del consiglio in materia di pianificazione generale.

Il carattere innovativo della disposizione legislativa regionale è evidente, solo che si pensi, da un lato, al beneficio rappresentato dalla unificazione di due procedimenti altrimenti distinti e separati da attivare l'uno dopo l'altro, quello di variante al Piano degli Interventi e quello di approvazione del PUA, con una accelerazione dei tempi di approvazione e realizzazione delle iniziative, e con una semplificazione dell'attività amministrativa; dall'altro lato, alla possibilità offerta al consiglio comunale di esprimere le sue valutazioni non in astratto bensì in concreto, avendo la possibilità di conoscere in modo dettagliato il risultato delle proprie determinazioni e così di adeguare le astratte indicazioni di una parte del PI sulla base di informazioni e dati puntuali dello stato di fatto e degli obiettivi concreti conseguibili.

La legge regionale citata dà l'indirizzo che gli interventi di rigenerazione urbana sviluppino tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale, assicurino pluralità di funzioni e diano qualità architettonica agli edifici e agli spazi pubblici.

Inoltre, la legislazione nazionale più recente, in attuazione dell'Agenda ONU 2030 per lo sviluppo sostenibile e del Piano Next Generation EU, come pure il PNRR. pongono tutti la massima

attenzione sul rafforzamento della permeabilità del suolo, sul potenziamento del verde urbano, sul risparmio energetico.

Su questi presupposti, di fronte alla crisi delle Industrie Fracarro e al determinarsi di una situazione di stallo a tempo indeterminato, nel desiderio di contribuire fattivamente alla rigenerazione di questa parte della città, alcuni cittadini di Castelfranco Veneto, uniti intorno alla Famiglia dei fondatori dell'azienda Fracarro, ha deciso di rompere gli indugi e promuovere un'iniziativa concreta, in collaborazione con l'Amministrazione cittadina, per rigenerare questa parte della città in tempi brevi.

Questo fatto è significativo sotto vari aspetti: l'iniziativa nasce dalla comunità locale; i promotori conoscono e amano la loro città; l'iniziativa pur dovendo essere economicamente sostenibile risponde anche a finalità extraeconomiche.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

B. Oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana

L'intervento riguarda un'ampia porzione del centro cittadino, appena fuori delle mura medioevali, per un'estensione di circa **42.000** mq.

Si tratta di un compendio immobiliare unitario, delimitato da strade pubbliche su tutti i lati, occupato in gran parte da edifici produttivi utilizzati per decenni dall'azienda industriale Fracarro e dismessi o, per una piccola parte, in via di dismissione.

Gli edifici esistenti hanno una volumetria complessiva di circa **140.000** mc.

La parte dell'area a ridosso del canale verso le mura del centro storico è inedificata e comprende un lungo viale sterrato alberato che corre parallelo al canale e mette in comunicazione pedonale il parcheggio interno a nord-est con via Don E. Bordignon.

Tale compendio immobiliare è stato per decenni riservato all'attività produttiva e interdetto all'accesso pubblico, creando una barriera fra la circonvallazione a ridosso delle mura e quella più esterna.

C. I proponenti

L'iniziativa di rigenerazione urbana sopradescritta viene proposta dalla società Vivere Nel Parco S.P.A, con sede in Via Roma n. 32 a Castelfranco Veneto (TV), la quale ha ottenuto la disponibilità di tutte le aree ricomprese nell'ambito territoriale dello IUP n. 6, al netto delle di alcune porzioni immobiliari di proprietà dei sig.ri Francesca Genovese e Renato Genovese (catastalmente censite al Foglio 4, Particella 162, Sub. 14, 10, 15, 13 9, 11), i quali, però, hanno già richiesto all'Amministrazione comunale di voler scorporare i loro beni immobili dallo IUP n. 6.

Segnatamente, Vivere Nel Parco S.r.l. è:

- proprietaria di parte del complesso immobiliare ad uso industriale ex Fracarro sito in Castelfranco Veneto (TV), Via Don Ernesto Bordignon n. 5-9, superficie territoriale

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

complessiva di 41.733 mq, catastalmente meglio identificato al NCEU di Castelfranco Veneto (TV), Sezione D, Foglio 4, Mappali 2420, 2415, 2624, 2413, 2625, 2414 e 3335;

- proprietaria dei beni immobili di proprietà di Fracarro 1933 S.r.l. in liquidazione, con sede in Castelfranco Veneto (TV), Via Cazzaro n. 3, consistente nella restante parte del complesso immobiliare ad uso industriale sito in Castelfranco Veneto (TV), Via Don Ernesto Bordignon n. 5-9, superficie territoriale complessiva di 26.348 e catastalmente meglio identificato al NCEU Castelfranco Veneto (TV), Sezione D, Foglio 4, Mappale 160.

La presente proposta di PUA in Variante viene dunque sottoscritta da **Vivere Nel Parco S.P.A..** e da **Fracarro 1933 S.r.l. in liquidazione**, con contestuale richiesta di **riperimetrazione dell'ambito territoriale dello IUP n. 6**, così da scorporare i beni immobili di proprietà di Sig.ri Francesca Genovese e Renato Genovese (catastalmente censite al Foglio 4, Particella 162, Sub. 14, 10, 15, 13 9, 11) attualmente ricompresi, come da loro formale richiesta.

La proposta di PUA in Variante andrà dunque a rappresentare la totalità dei beni immobili che saranno ricompresi nell'ambito territoriale dello IUP n. 6 a seguito della riperimetrazione qui richiesta.

D. Lo stato dei luoghi

L'area un tempo occupata dalle industrie Fracarro si sviluppa su una superficie territoriale di 43.243 mq, essenzialmente coincidente con il perimetro dell'ambito dello IUP n. 6 (pari a 42.500 mq). L'area si caratterizza per la presenza di numerosi fabbricati industriali, in via di dismissione.

L'area è fortemente antropizzata: gli opifici industriali in via di dismissione sviluppano una volumetria complessiva di oltre 140.000 mc (comprensivi della volumetria generata dalle grandi

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

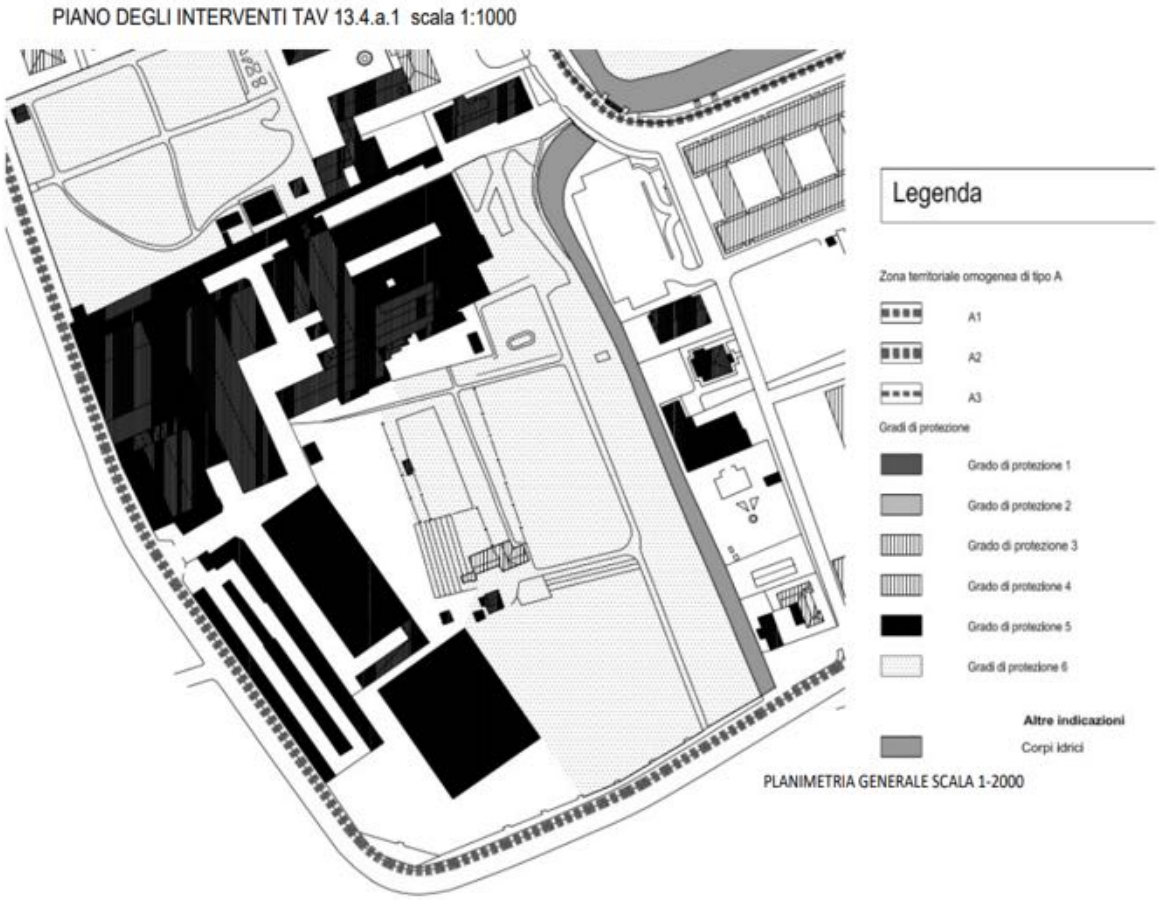
tettoie esistenti) con un'altezza massima di circa 12,5 ml. Peraltro, rispetto a quanto riportato nell'estratto di PRG, vi è un ulteriore fabbricato produttivo, realizzato più recentemente il tutto come si evince dalle Tavole che illustrano lo stato di fatto.

L'area risulta inoltre impermeabilizzata per oltre 25.000 mq, ossia quali il 60 % della superficie territoriale dello I.U.P. n. 6.

E. La condizione urbanistica dell'area

L'area ex Fracarro risulta quasi interamente ricompresa nell'ambito territoriale soggetto a IUP ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 NTO del vigente Piano degli Interventi. Segnatamente, l'area ex Fracarro risulta censita come IUP n. 6.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551



Per lo IUP n. 6 il Repertorio Normativo allegato al Piano degli Interventi prevede la riconversione funzionale dell'area mediante la demolizione integrale di quasi tutti i manufatti produttivi esistenti (identificati con il grato di protezione 5 e illustrati con il colore nero nell'estratto PI sopra riportato) e la nuova edificazione di 90.000 mc, con un'altezza massima di 10,5 ml. Non è riportato, come detto, il fabbricato produttivo realizzato più recentemente nell'area centrale lato ovest dell'ambito.

Le nuove edificazioni sono ammesse in due macro-comparti che, di fatto, vanno a ricalcare le volumetrie preesistenti. L'ampia area lungo il confine est dell'ambito è stata identificata con grado di protezione 6, nonostante risulti, quantomeno in parte, occupata da fabbricati produttivi dismessi (A) , parcheggi (B) ed altri manufatti (C).

Le destinazioni d'uso ammesse sono: (i) residenza; (ii) terziario; (iii) attrezzature pubbliche e private di uso pubblico. Nell'ambito del "terziario" deve ammettersi anche l'uso commerciale, atteso che la Variante di recepimento della L.R. n. 50/2012 approvata nel 2015 ha censito l'area ex Fracarro tra le "aree degradate" ai sensi dell'art. 2 del Regolamento attuativo n. 1/2013 e, pertanto, idonea all'insediamento di attività commerciali e, in particolare, una media struttura di vendita con superficie di vendita sino a 1.500 mq ed altre attività commerciali nel limite degli esercizi di vicinato.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

F. La proposta di rigenerazione urbana

La proposta di PUA in Variante intende dare attuazione agli indirizzi pianificatori espressi dagli strumenti urbanistici del Comune di Castelfranco Veneto mediante l'esecuzione di un articolato intervento di rigenerazione urbana dell'area un tempo occupata dalle industrie Fracarro, prevedendo alcune limitate modifiche alle risalenti previsioni urbanistiche, anche al fine di adeguarle alle nuove necessità e alla richieste di un mercato immobiliare sempre più in evoluzione e alla ricerca di soluzioni innovative.

L'intervento previsto presenta i caratteri propri della riqualificazione urbana, in quanto incide su una porzione ampia di centro urbano con una visione unitaria volta a ridisegnare un quartiere urbano collegato col centro storico e permeabile al transito pubblico pedonale, dalla vocazione residenziale con alcune attività commerciali e di servizio complementari, com'è proprio del tessuto urbano consolidato.

La visione ispiratrice dell'intervento non è esclusivamente urbanistico-edilizia, in quanto tiene in considerazione anche la qualità di vita, sia sul piano dell'ambiente quanto su quello della fruibilità di servizi e della mobilità. Tiene altresì in considerazione le esigenze dei residenti nelle zone urbane circostanti di vedere agevolata la loro mobilità pedonale attraverso l'area così restituita alla fruizione collettiva.

Le varianti urbanistiche richieste riguardano essenzialmente le altezze massime dei fabbricati da costruire, così da aumentare la superficie del suolo libero da edificazione e destinato a verde ed in particolare il "parco" con il viale di alberi di alto fusto. L'altezza massima prevista è di 15,5 ml (5 piani) ad esclusione della fascia nord in corrispondenza delle Clarisse dove è prevista una altezza massima di 12,5 ml (4 piani) , senza peraltro superare l'altezza massima degli edifici recentemente autorizzati dal Comune proprio in adiacenza nell'area dell'ex convento delle Clarisse. Nell'immediato intorno dell'edificio con grado di protezione 3 dove è prevista un'altezza massima di ml 6. Si sottolinea come questo innalzamento dell'altezza dei nuovi edifici non comporti incremento della volumetria complessiva assegnata all'area dall'originario PRG (poi confermata dal PI) ma risponda esclusivamente a motivazioni urbanistiche ed architettoniche e ambientali ed è inoltre necessaria a densificare l'edificazione, così da garantire il mantenimento di adeguati spazi verdi, anche con funzione di sicurezza idraulica oltre che paesaggistico-ambientale.

Ancora, riguardano l'inserimento in un'area a prevalente destinazione residenziale di servizi accessori, precisamente di una media struttura di vendita ,di un edificio ad uso misto residenziale -direzionale e di piccolo commercio nelle sue immediate adiacente e di una struttura destinata alla ristorazione.

Lo strumento urbanistico generale, nel dettare linee generali per la riqualificazione, si era limitato a prevedere un'evoluzione dalla attuale destinazione produttiva a quella residenziale e terziaria, senza peraltro sviluppare in modo più articolato questa indicazione, verosimilmente perché la sede propria è appunto quella della pianificazione urbanistica attuativa. La vocazione residenziale del tessuto urbano consolidato non è mai intesa in senso restrittivo, ossia nel senso di creare zone monotematiche, per così dire, ma include normalmente attività complementari di servizio, da negozi

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

e uffici. D'altra parte, è la stessa legge regionale sul commercio (la L.R. n. 50/2012) ad incentivare al massimo il ritorno del commercio all'interno dei centri urbani, incluse le medie strutture, da localizzare preferibilmente proprio nelle aree degradate da riqualificare inserite nel tessuto urbano. L'intervento in progetto prevede dunque un'edilizia residenziale di qualità caratterizzante tutto il sito, eccezion fatta per una parte secondaria dell'area, rivolta verso la grande viabilità pubblica esistente, dove viene localizzata l'edificazione non residenziale, finalizzata a dotare di servizi essenziali un nuovo quartiere residenziale e le aree limitrofe del centro urbano, supportata da ampi parcheggi di uso pubblico e da comoda viabilità pubblica esistente e atta a reggere anche il traffico indotto. Poiché il Piano regolatore non ha previsto e regolato dettagliatamente questa situazione, si è ritenuto di utilizzare un parametro urbanistico consolidato, quello della superficie coperta, per convertire parte della volumetria edificatoria genericamente assegnata all'area dallo strumento urbanistico a superficie lorda commerciale. Il criterio di parametrazione ha riguardo al carico urbanistico, che per gli edifici commerciali è espresso in urbanistica dalla superficie di calpestio, atteso che la volumetria non è significativa in quanto dipende da esigenze tecnologiche e di salubrità.

Infine, il PUA in Variante proposto ha scelto di distribuire l'area da tenere a verde secondo il PI nell'intero quartiere, a beneficio della qualità della residenza e anche della qualità dei percorsi ciclopedonali interni aperti al pubblico. Il verde è dunque distribuito a caratterizzare un quartiere giardino, fermo restando il mantenimento dell'elemento storico e in qualche modo simbolico del viale verde lungo il canale. Per converso, l'accesso carraio viene fermato ai bordi dell'area, tranne che per l'accesso dei residenti ai garage interrati, così che l'intera area sia in sostanza connotata dal verde di godimento generale e dalla percorribilità pedonale in sicurezza.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

Il verde ad uso pubblico è concentrato nella parte est dell'area in prossimità del torrente, e coincide di fatto con il parco. Il verde urbano, caratterizzato da un viale di bagolari secolari, funzionerà anche da snodo per la viabilità pedonale aperta alla cittadinanza per l'attraversamento del nuovo quartiere .

Riassumendo, la proposta di PUA in Variante si caratterizza e qualifica sotto vari aspetti essenziali.

1. Propone una **riperimetrazione dell'ambito territoriale** dello IUP n. 6 (entro il limite del 10% previsto dall'art. 20, co. 8bis, L.R. n. 11/2004), così da escludere le proprietà dei Sig.ri di proprietà di Sig.ri Francesca Genovese e Renato Genovese. Si tratta dell'area di 1.281 mq a nord-est dello I.U.P n. 6 (attualmente occupata dall'abitazione residenziale della dott.ssa Francesca Genovese) e dell'area di 968 mq a nord-ovest dello IUP n. 6. L'ambito del PUA si riduce quindi a 42.230 mq.

2. **Conferma la demolizione di buona parte degli opifici produttivi dismessi e la bonifica** del sito ove necessario. Rispetto agli originari (e oramai risalenti) indirizzi pianificatori dello IUP n. 6, si propone il recupero ed il riuso di una parte di questi opifici, così da ridurre l'impatto ambientale dell'intervento programmato e promuovere i principi propri dell'economica circolare.
3. Garantisce una effettiva **riduzione dall'attuale carico urbanistico**, in quanto prevede la sensibile riduzione della complessiva volumetria esistente (pari ad oltre 140.000 mc) nonché la riduzione delle nuove volumetrie, privilegiando il recupero dei fabbricati esistenti.

4. Prevede la realizzazione di **spazi verdi per oltre 14.042 mq**. In particolare, prevede la realizzazione un parco urbano destinato ad uso pubblico in prossimità al canale e alle mura del centro storico, la conservazione del viale alberato esistente;

5. Prevede la realizzazione di **percorsi pedonali** all'interno dell'area che consentiranno, una volta realizzata da parte del Comune di una passerella sul torrente Avenale, di collegare il centro storico cittadino con il nuovo parco urbano previsto dal PUA, e le ampie aree a parcheggio pubblico poste a sud dell'area. Questo consentirà inoltre in futuro di raccordarsi al "Sentiero degli Ezzelini", realizzando così un moderno sistema di collegamento lento e green tra sovracomunale.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

6. Prevede la realizzazione di un **locale ad uso commerciale/ricettivo** (un ristorante o, comunque, un locale di **aggregazione e intrattenimento**) al centro del parco verde, utilizzando un edificio storico esistente e un nuovo edificio tipo serra immerso nel verde.

7. Prevede il **riuso dell'area** con due distinte vocazioni complementari tra loro già previste per lo I.U.P. n. 6, così da favorire la rivitalizzazione dell'area. In particolare, si propone: (i) la destinazione d'uso residenziale sul lato verso il centro storico, in continuità con l'insediamento residenziale "Parco della Clarisse"; (ii) la destinazione commerciale e direzionale (ossia "terziario", con la precisazione che la destinazione commerciale è stata ritenuta compatibile dalla Variante di recepimento della L.R. n. 50/2012 che ha censito lo IUP n. 6 come "area degradata" e quindi idonea all'insediamento di attività commerciali) sul fronte verso la circonvallazione esterna, con ampi parcheggi di servizio e facile accessibilità dalla viabilità esistente. Le attività commerciali saranno in ogni caso a servizio della residenzialità e non potranno avere, singolarmente, superficie di vendita maggiore a 1.500 mq, per un totale di mq 4.000 di Sup. Lorda complessiva.

8. Prevede la realizzazione di **standard urbanistici in misura congrua** all'intervento di rigenerazione urbana proposto (il tutto come descritto analiticamente nella Tavola 12.1) mediante la realizzazione di parcheggi pubblici e destinati ad uso pubblico nonché la realizzazione di un parco e spazi verdi attrezzati, comprensivi di collegamenti ciclo-pedonali, destinati ad uso pubblico. Si prevede inoltre la possibilità di ricorrere alla monetizzazione degli standard urbanistici qualora non potessero essere reperiti all'interno dell'ambito.

9. Prevede la **valorizzazione degli spazi verdi (anche quelli già esistenti)**, con recupero di parte dei sedimi degli attuali edifici produttivi e con riqualificazione delle superfici a parcheggio, e uno studio accurato delle piantumazioni per aumentare l'assorbimento di anidride carbonica e l'ossigenazione dell'aria.

10. Prevede l'articolazione dell'ambito territoriale del PUA in **due distinti stralci attuativi – dimensionati con la relativa quota di standard urbanistici –** per consentire l'attuazione separata nell'ambito di una pianificazione attuativa unitaria, agevolando così l'avvio dell'intervento di rigenerazione urbana proposto, come descritto alla Tavola 14.1 "Stralci Attuativi"). Segnatamente, si prevede:

    a. lo **stralcio A)**, destinata ad uso commerciale con SUP.COP. di mq 2.650, ove è possibile insediate una media struttura di vendita sino a 1.500 mq di superficie di vendita;

    b. lo **stralcio B)**, destinato al prevalente uso residenziale.

11. Prevede l'utilizzazione di modernissime tecnologie per il **risparmio energetico** e la **costituzione di una comunità energetica d'ambito** con risparmi importanti nei costi per l'energia.

12. Prevede una **progettazione architettonica di qualità**, sia estetica che ambientale. In particolare, si prevede una maggiore densificazione proprio allo scopo di contenere il consumo di suolo e garantire così maggiori spazi verdi. Per tale ragione, in luogo dei 10,5 ml oggi previsti, si propone un'altezza massima pari a 15,5 ml e 12,5 ml nella fascia a nord-est (altezza che è peraltro coerente con l'altezza dei fabbricati residenziali contermini siti nell'ambito del "Parco delle Clarisse").

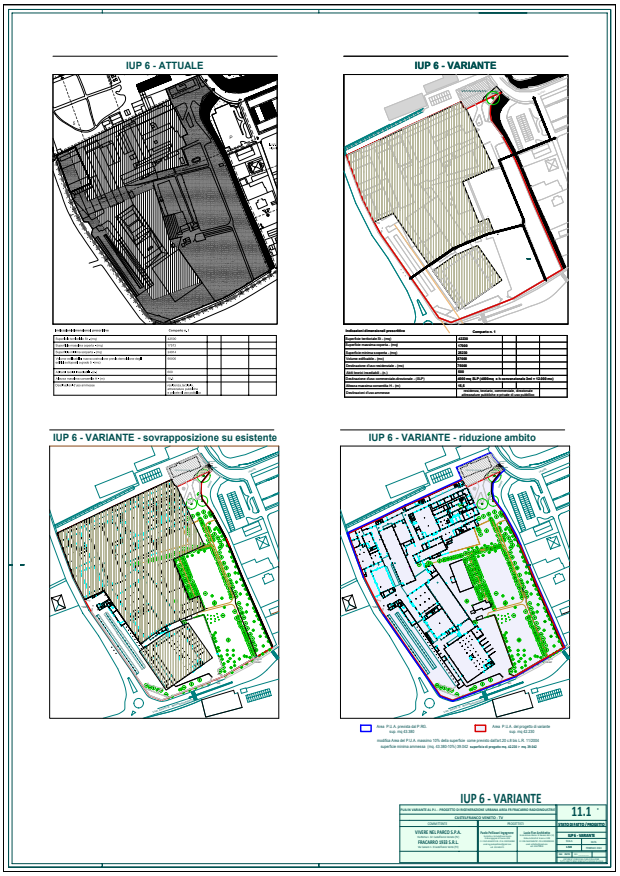
G. La Variante al PI proposta

Il PUA propone talune, peraltro modeste, modifiche alle previsioni urbanistiche contenute nello IUP 6 allegato al PI che possono così riassumersi:

- ✓ modifica dalla **localizzazione delle nuove edificazioni**, con conseguente rimodulazione dell'area soggetta al grado di protezione n. 6;
- ✓ modifica della previsione che prevede la integrale demolizione dei fabbricati produttivi esistenti allo scopo di consentire un **loro parziale recupero**, ammettendo quindi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia tra quelli previsti;
- ✓ **rimodulazione della capacità edificatoria** complessivamente ammessa, anche in relazione alle funzioni insediabili (atteso che non tutte utilizzano il parametro della volumetria):
  - volumetria residenziale: 75.000 mc;
  - SLP direzionale/commerciale: 4.000 mq (comprensiva dei locali di somministrazione di cibo e bevande e attività commerciali con superficie di vendita <1.500 mq oltre ad altre attività commerciali nei limiti degli esercizi di vicinato);
- ✓ **ridefinizione dell'altezza** massima da 10,5 a 12,5 ml e 15,5 ml;
- ✓ **mantenimento degli allineamenti esistenti** lungo il confine nord dello IUP n. 6, in prossimità della viabilità comunale, così da garantire una nuova edificazione coerente ed armonica con lo stato dei luoghi.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551



H. Il dimensionamento degli standard urbanistici

STANDARD RICHIESTI	MQ	MC	AB.EQ.	PARCH MQ	VERDE MQ	P+VERDE
COMMERCIALE - DIREZIONALE						
SLP 4.000 MQ (h convenzionale 3 ml)	4.000	12.000				
standard richiesto 100 mq/100 mq SLP - min. 70% a parcheggio 30% a verde	1			2.800	1.200	4.000
RESIDENZIALE						
VOLUME 75000 MC		75.000				
abitanti equivalenti (1ab/150 mc)			500			
abitanti equivalenti - standard a parcheggio richiesto 5 mq/ ab	5		500	2.500		
abitanti equivalenti - standard a verde e aree libere 6,5 mq/ ab	6,5		500		3.250	5.750
extra 10 mq/ab x PUA sup. 50.000 mc rif art. 10 punto 17 NTO 65% x verde	6,5		500		3.250	3.250
extra 10 mq/ab x PUA sup. 50.000 mc rif art. 10 punto 17 NTO 35% x parcheggio	3,5		500	1.750		1.750
TOTALE				**7.050**	**7.700**	**14.750**

STANDARD DI PROGETTO	MQ	MC	AB.EQ.	PARCH MQ	VERDE MQ	P+VERDE
P1				574		
P2				1.390		
P3				4.110		
P4				450		
S STRADA				900		
V1 PARCO PUBBLICO					6.610	
V2 - S1 Portico e Piazza					755	
TOTALE				**7.424**	**7.365**	**14.789**
RAFFRONTO RICHIESTO/PROGETTO				**374**	**-335**	**39**

N.B. Il verde è di alta qualità ambientale in quanto presenta molte alberature ad alto fusto quasi centenarie, che contribuiscono al benessere e alla salute dei cittadini migliorando la qualità dell'aria, rinfrescando l'ambiente e mitigando le temperature estreme. Queste e altre qualità fanno sì che questa massa arborea abbia un notevole valore economico, molto superiore ad un prato verde e alberi di uguale essenza giovani appena piantati.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

I. L'attuazione del PUA. Gli stralci funzionali

J. Il contributo straordinario

L'approvazione delle sopradescritte varianti urbanistiche unitamente al PUA comporta l'obbligo in capo ai proponenti di corrispondere al Comune il contributo straordinario di cui all'art.16, co. 4, lett. d-ter), d.P.R. n. 380/2001 commisurato al 50% del plusvalore generato dalla stessa variante approvata.

Nel caso di specie, le modifiche urbanistiche proposte, in realtà, non generano un effettivo plusvalore, trattandosi di semplici modifiche ai parametri stereometrici che disciplinano gli interventi edilizi proposti.

K. Il percorso amministrativo

L'iniziativa può essere realizzata in tempi brevi e certi. Richiede, tuttavia, talune modifiche dei parametri quantitativi riportati nel Repertorio Normativo relativo allo IUP n. 6 allegato al Piano

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

degli Interventi, al fine di rendere effettivamente possibile l'esecuzione dell'intervento di rigenerazione urbana qui illustrato. Si tratta di modiche molto puntuali (localizzazione nuove edificazioni, demolizioni e recupero volumetria esistente, altezza massima) che non incidono sugli obiettivi e sui criteri informatori espressi dallo strumento urbanistico di Castelfranco Veneto ma, anzi, consentono proprio di poter raggiungere tali obiettivi.

A tale scopo, si propone di ricorrere allo strumento del cosiddetto "**PUA in variante"** recentemente introdotto dalla L.R. n. 19/2021 "Veneto Cantiere Veloce" proprio per agevolare, semplificare ed accelerare l'iter amministrativo in tutti quei casi in cui è necessario modificare e/o adeguare il Piano degli Interventi prima di poter attivare un PUA

Il percorso amministrativo è puntualmente **disciplinato dall'art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004**.

La legge circoscrive l'applicabilità di questo nuovo strumento ai soli Comuni che abbiano già provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, co. 10, L.R. n. 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana.

Nella specie, risulta che il Comune di Castelfranco Veneto abbia già provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico con la Variante al PAT definitivamente approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 37 del 18.06.2020 e, pertanto, possa trovare applicazione lo strumento del "PUA in variante".

Il PUA in Variante segue l'iter procedimentale tipico dei piani attuativi ordinari, ad eccezione dell'Organo deputato alla sua adozione ed approvazione. In questi casi, infatti, è il Consiglio comunale (ossia l'organo competente ad approvare le varianti al Piano degli Interventi) e non la Giunta comunale a doverlo adottare e poi approvare.

Il PUA in Variante, in ragione delle seppur modeste varianti apportate allo strumento urbanistico, dovrà verosimilmente essere assoggettato ex art. 12 d.lgs. n. 152/2006 e d.G.R. n. 545 del 9.05.2022 a Verifica di Assoggettabilità a VAS presso i competenti Uffici regionali successivamente alla sua adozione.

Il procedimento suddetto, tenuto conto dei tempi fissati dalla legge, con un ragionevole margine di scostamento, può ragionevolmente concludersi in sei mesi.

Vivere Nel Parco S.r.l., d'intesa con Fracarro 1933 in liquidazione, intende avviare quanto prima l'intervento qui descritto. Per tale ragione, dopo l'adozione del PUA in variante per l'area ex Fracarro, potrebbe essere avviata sin da subito la progettazione definitiva edilizia. Il rilascio dei primi permessi di costruire potrebbe dunque avvenire entro il **2024** e già nel corso di quell'anno si potrebbero vedere i primi risultati dell'iniziativa, destinata auspicabilmente a **concludersi entro il 2026**.

G. Osservazioni conclusive

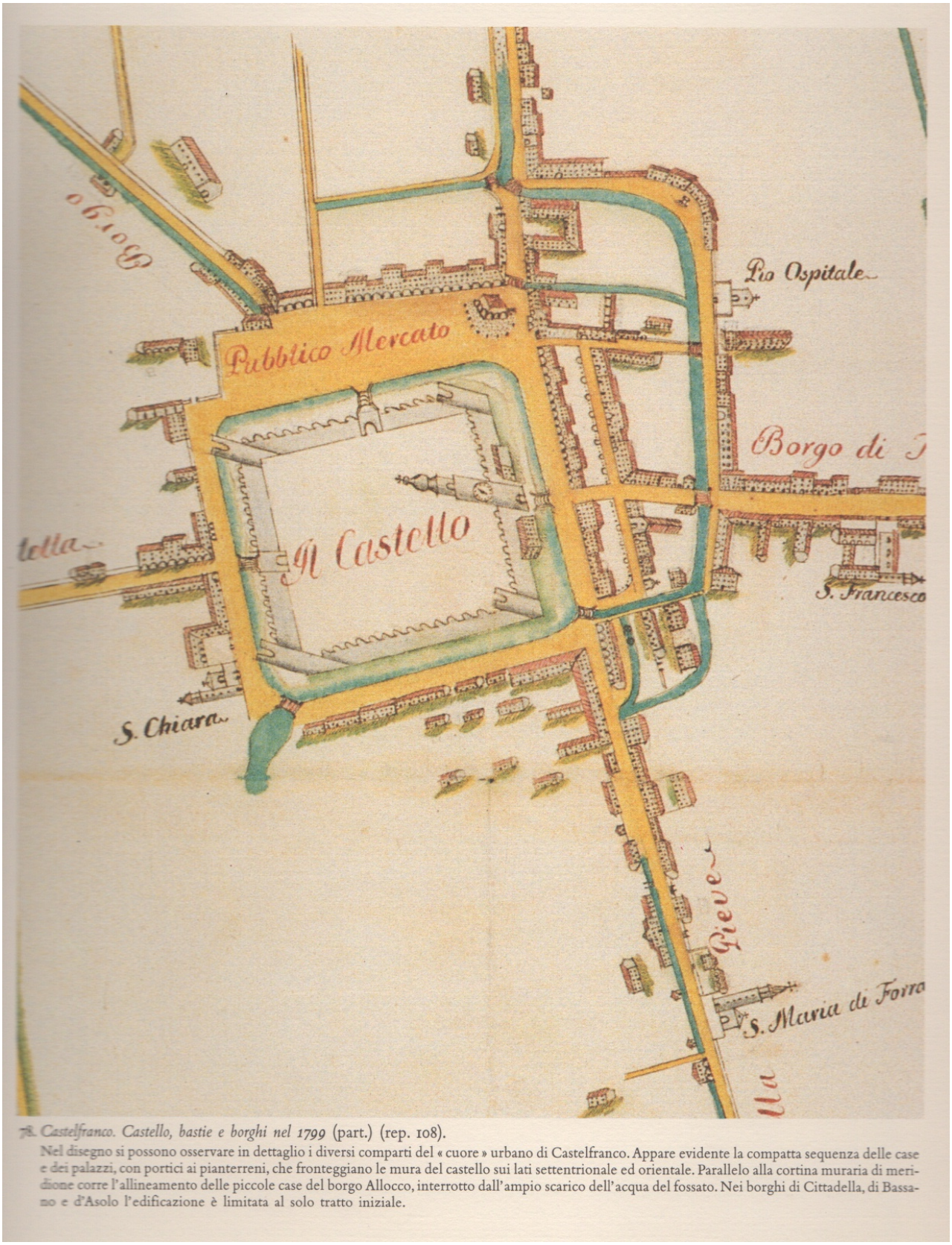
Questa iniziativa costituisce uno dei principali esempi di interventi di rigenerazione urbana nel Veneto, conforme pienamente agli indirizzi della legislazione regionale di settore (L.R. n. 14/2017), in coerente attuazione degli indirizzi della pianificazione urbanistica generale del Comune. E' un'iniziativa privata, senza sostegno di finanziamenti pubblici, concepita e sviluppata da una rete di investitori del territorio che hanno dapprima acquisito tutte le aree disponibili, di proprietà frammentata ed in parte soggette a gravami, poi hanno elaborato tutti i dati necessari per predisporre una proposta di PUA innovativa e economicamente sostenibile, hanno procurato l'indispensabile sostegno finanziario per un'iniziativa così impegnativa e di non breve durata, infine hanno condiviso con un operatore commerciale altamente professionale e già presente in città il trasferimento in loco di una sua struttura già esistente e operante altrove in posizione meno ottimale, così da contribuire in questo modo alla migliore qualità dei servizi da attivare in loco e al pronto decollo dell'iniziativa, contribuendo così anche a ad ammodernare l'assetto distributivo complessivo del centro città.

Prosegue anche la progettazione del verde e di alcuni edifici residenziali, con elevati standard di qualità non solo estetici ma anche funzionali e ambientali.

Dopo l'approvazione del PUA da parte del consiglio comunale i procedimenti edilizi avranno impulso immediatamente.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551



78. *Castelfranco. Castello, bastie e borghi nel 1799* (part.) (rep. 108).
Nel disegno si possono osservare in dettaglio i diversi comparti del « cuore » urbano di Castelfranco. Appare evidente la compatta sequenza delle case e dei palazzi, con portici ai pianterreni, che fronteggiano le mura del castello sui lati settentrionale ed orientale. Parallelo alla cortina muraria di meridione corre l'allineamento delle piccole case del borgo Allocco, interrotto dall'ampio scarico dell'acqua del fossato. Nei borghi di Cittadella, di Bassano e d'Asolo l'edificazione è limitata al solo tratto iniziale.

Estratto dal volume "LA PODESTERIA DI CASTELFRANCO" di Giacinto Cecchetto 1994

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551

"BORGO SANTA CHIARA"
LA RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

In coerenza con i contenuti della **VARIANTE n. 2 al P.A.T. - doc. preliminare:**
"... ispirandosi ai principi di riordino e rigenerazione degli spazi urbani, alla riqualificazione dell'esistente, alla economia circolare ed alle infrastrutture verdi con l'obbiettivo primario di costruire un nuovo equilibrio tra città, ambiente e paesaggio"

Sostenibilità
Rigenerazione urbana
a **zero consumo** di suolo, riuso di edifici esistenti

Energie rinnovabili
Creazione di un quartiere energeticamente autosufficiente tramite energie rinnovabili (fotovoltaico e geotermia)

Mobilità sostenibile
Distanze ridotte a servizi ed attività commerciali, percorribili a piedi

Drenaggio delle aree verdi
Aumento delle superfici permeabili per la sicurezza idrauica

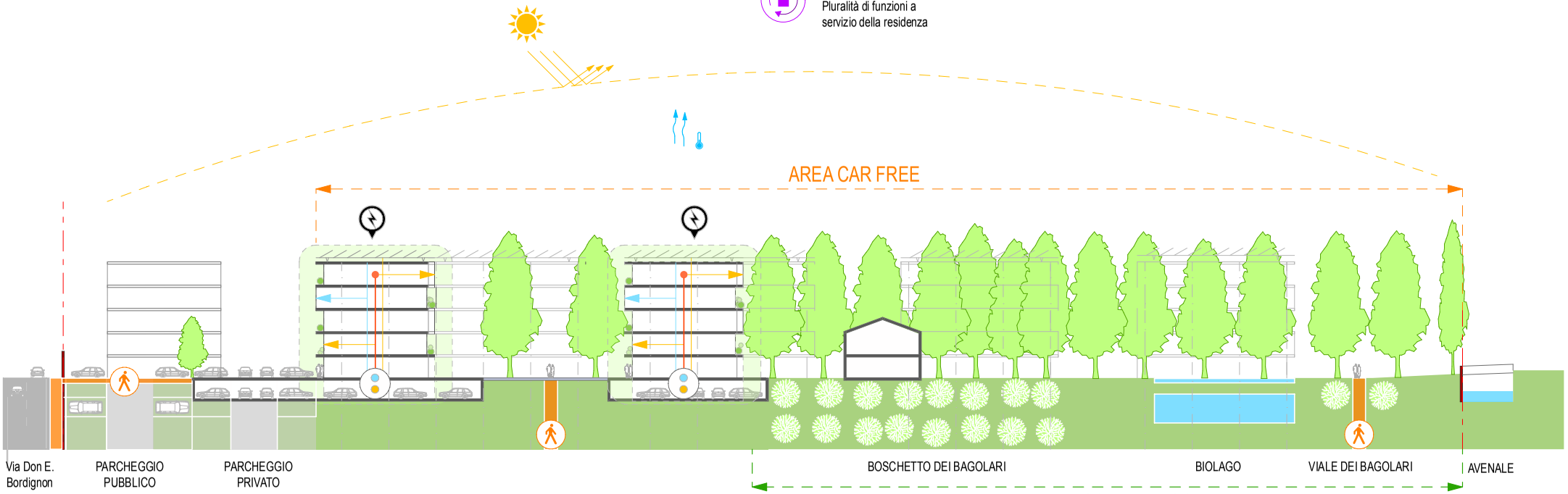
Incremento delle aree verdi urbane
Conservazione del parco esistente e creazione di nuovo verde urbano di qualità

Smart grid
Condivisione del surplus di energia attraverso la rete

Borgo Car-free
Creazione di percorsi ciclopedonali di collegamento e ricucitura con la rete esistente

Riuso delle risorse idriche
Riutilizzo delle acque meteoriche per irrigazione del verde

Servizi
Pluralità di funzioni a servizio della residenza



Documento firmato da: Lucio Fior In data: 24/04/2024

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-04-26 - 0018551