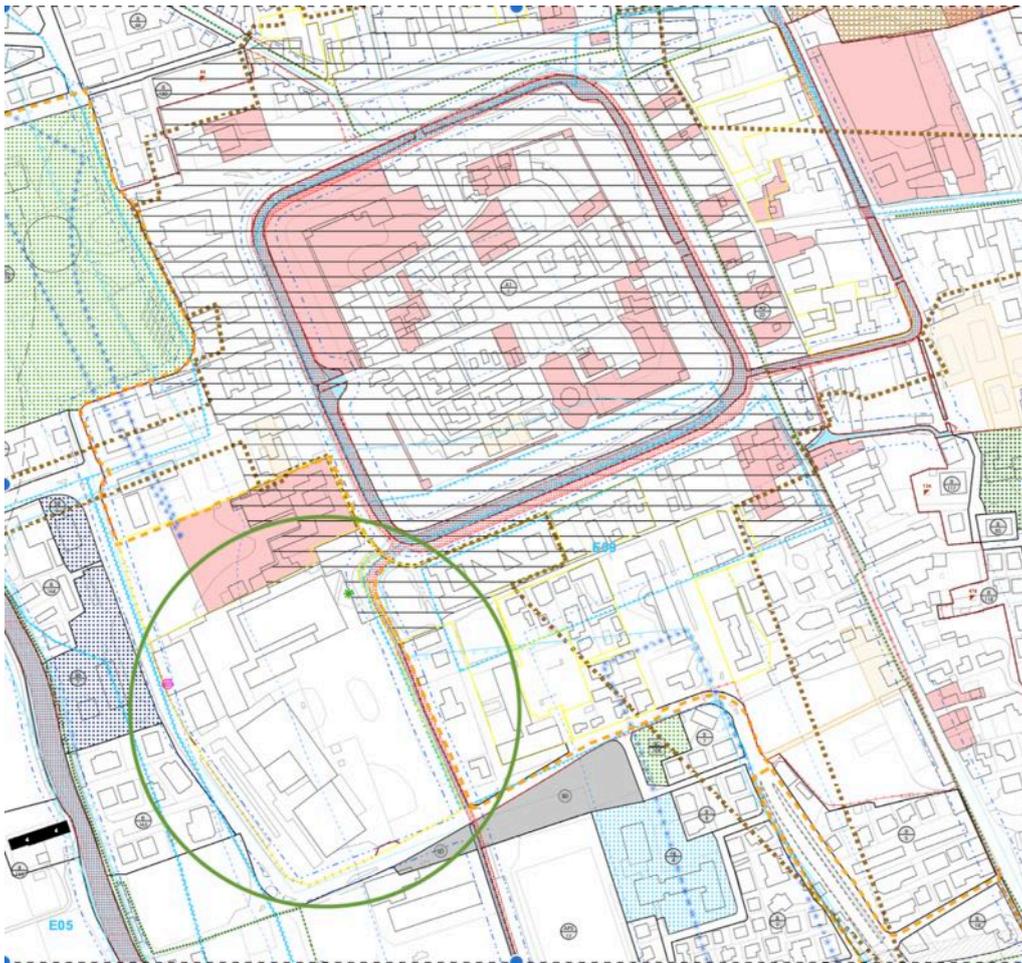


PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO
“BORGO SANTA CHIARA”

PUA IN VARIANTE AL PI - PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA
RELAZIONE INTEGRATIVA PER PARERE ART. 16 COMMA 3 LEGGE
1150/1942

A) Premessa

La presente relazione integrativa si propone di illustrare le caratteristiche dell'intervento in merito all'impatto sul paesaggio a seguito dell'intervento di rigenerazione urbana di progetto. L'area è in parte sottoposta a vincolo paesaggistico art. 142 lettera c d.lgs. 42/2004 come indicato nella mappa.



estratto tavola vincoli Tav 13.8

P.I. COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO
Provincia di Treviso

SINDACO
Stefano Marcon

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Luca Pozzobon

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Petronilla Olivato

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO
TOMBOIAN & ASSOCIATI
Piergiorgio Tombolan
Raffaello Di Paolo
Ludovico Berth

**COORDINAMENTO INFORMATICO
QUADRO CONOSCITIVO**
SI AMBIENTE & TERRITORIO
Andrea Merlo
Fabio Casonato

ANALISI AGRONOMICHE
GREENPLAN ENGINEERING ASSOCIATI
Gino Bolzonello

LEGENDA

- Confini comunali
- Centro storico (perimetro)
- Identificazione delle zone/lotizzazione con riferimento al Repertorio Normativo delle N.T.O.
- Zona E
- Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola (Variante al P.R.G. 2002 - DGR n° 4035/2004 e n° 3672/2005)
- Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola (Variante al P.I. 2015 - DCC n°23/2015)
- Loti liberi inedificati in zona B, C1 e C1.1
- Ambiti del P.U.A.
- Area a verde del P.U.A. vigenti e collaudati
- Area a parcheggio del P.U.A. vigenti e collaudati
- Sistemazione indicativa a verde in zona D
- L.U.P. in zona A
- Ambiti in zona A
- Schemi direttori
- S.U.A.P.
- Attività produttive in zona Impresoria
 - Variante P.R.G. 2002 - DGR n° 4035/2004 e n°3672/2005
 - Da confermare Da contenere Da trasferire
 - Variante P.I. 2015 - DCC n°23/2015
 - Da confermare Da contenere Da trasferire

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE

ESISTENTI	DI PROGETTO	SA	Art.
		SA Aree per istruzione	Art. 82
		SB Aree per attrezzature di interesse comune civile	Art. 82
		SC Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	Art. 82
		SD Aree a parcheggio	Art. 82
		F1 Attrezzature sanitarie	Art. 83

TAV. 38
Scala 1:2.000

P.I.

CAPOLUOGO

tombolan&associati

	N.T.O.		N.T.O.
	F2 Attrezzature tecnologiche		Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/2004, art.142 lett. m - Beni paesaggistici "Zone di interesse archeologico"
	F3 Cimiteri		Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78
	F4 Aree per istruzione di livello superiore	PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	
	Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale - Grado di protezione		Piano Stratico per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione - Pericolosità P1
	Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale in zona E - Grado di protezione		Piano Stratico per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione - Pericolosità P2
SISTEMA INFRASTRUTTURALE			Piano Stratico per l'Assetto Idrogeologico del bacino sciolante nella Laguna di Venezia - Pericolosità P1
	Viabilità esistente/programmata		Piano Stratico per l'Assetto Idrogeologico del bacino sciolante nella Laguna di Venezia - Pericolosità P2
	Piastrine esistenti/progetto		S.I.C. - Sito di Importanza Comunitaria n°IT3262023 "Mason Vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga" e n°IT3240028 "Fiume Sile e sorgenti a Treviso Ovest"
	Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti		Z.P.S. - Zona di Protezione Speciale n°IT 3240026 "Prati di Castello di Godego"
SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO			Ambiti Naturalistici di livello regionale - "Rio Acqua Lunga" e "Rio Rigolo" / Strade romane
	Corsi d'acqua	FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO	
	Land markers - alberi monumentali		Cimiteri/Fasce di rispetto - T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934
	Land markers - notte		Viabilità/Fasce di rispetto - D.Lgs 295/1992 e D.P.R. 495/1992
	Biotipi minori		Idrografia/Fasce di rispetto - Servizi Idraulica R.D. 369/1904 e R.D. 523/1904
	Contesti figurati dei complessi monumentali		Servizi tecnologici
	Corti visuali		Depuratori - D.M. 04/02/1977 e D.Lgs. 152/2006
SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA			Metanodotti
	Aree non idonee		Ferrovie/Fasce di rispetto - D.P.R. 753/1980
	Aree esondabili e/o a ristagno idrico		Pozzi di prelievo per uso idropotabile/Fasce di rispetto - D.Lgs. 152/2006
	Aree di riorganizzazione		Elettrodotti - L. 36/2001, D.P.C.M. 08/07/2003 e D.M. 28/05/2008
	Aree di cava con scarpate instabili		Cave - L.R. 44/1982
	Zone di tutela art.41 L.R. 11/2004		Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
VINCOLI		Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto - L.R. 11/2004	
	Vincolo monumentale D.Lgs n.42/2004, art.10 - Beni culturali		Allevamenti zootecnici intensivi
	Vincolo storico "zona 3" - D.G.R. 67/2003, O.P.C. 3274/2003, O.P.C. 3519/2006 e D.G.R. 71/2009		Distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola
	Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/2004, art.136 "Aree di notevole interesse pubblico"		Distanze minime reciproche dalle case sparse
	Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/2004, art.142 lett. c - Beni paesaggistici "Corsi d'acqua"		Distanze minime reciproche da residenze civili concentrate (centri abitati)



ortofoto



viale dei bagolari



area verde centrale

sponda ovest
torrente Avenale



B) 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.

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 ineditata 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. Lo stato dei luoghi

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 tettoie esistenti) con un'altezza massima di circa 12,5 ml.

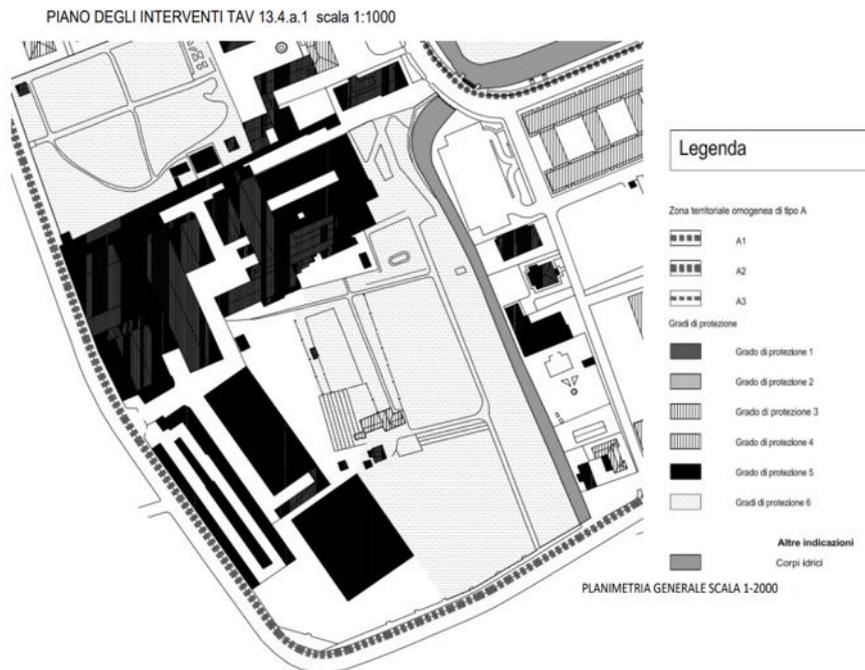




L'area risulta inoltre impermeabilizzata con superfici asfaltate e cementificate per oltre 25.000 mq, ossia quali il 60 % della superficie territoriale.

A. 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.



B. La proposta di rigenerazione urbana

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-10-08 - 0044591



- (1) Viale dei Bagolari (*Celtis Australis*)
- (2) Raccolta acque meteoriche
- (3) Vasca di laminazione - Biologo
- (4) Orangerie
- (5) Roseto
- (6) Giardino d'inverno
- (7) Piazzetta
- (8) Porticato
- (9) Casa del custode
- (10) Percorso pubblico est ovest
- (11) Area gioco bimbi
- (12) Percorso vita
- (13) Albero Monumentale 04/C111/TV/05(*Celtis Australis*)
- (14) Negozio Alimentari

- (A) Parcheggio Pubblico
- (B) Parcheggio Privato
- (C) Privato ad uso pubblico

IPOTESI PROGETTO

"BORGIO SANTA CHIARA" PUA IN VARIANTE AL P1 - PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA CASTELFRANCO VENETO - TV		25.1
COMMITTENTE VIVERE NEL PARCO S.p.A. Via Roma n. 32 - Castellano Grotte (TV) FRACARRO 1933 S.R.L. Via Ca'ziano n. 3 Castellano Veneto (TV)	PROGETTISTI Paolo Pettizzari Ingegnere Luca Fior Architetto	IPOTESI PROGETTO SCALA DATA 1:500 APRILE 2024

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, 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.**

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.

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.

Per rendere l'intervento più ecocompatibile i parcheggi esterni e gran parte della viabilità saranno realizzati con materiali drenanti che permetteranno un'efficace permeabilità.

Riassumendo, la proposta di PUA si caratterizza da un punto di vista **ambientale** sotto i seguenti aspetti essenziali.

1. Prevede di mantenere e preservare le attuali aree verdi incrementandole fino ad **oltre 14.042 mq**. In particolare, prevede la valorizzazione del grande viale alberato e dell'area verde

esistente per realizzare un parco urbano destinato ad uso pubblico, in prossimità al canale e alle mura del centro storico;

2. Riduce la volumetria e la densità esistente , creando nuovi spazi verdi e coni visuali che consentono la vista dell'area centrale alberata, sia dall'interno dell'area stessa che lungo la viabilità esterna a sud ed ovest.
3. 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 sovra-comunale.
4. 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 (comunque inferiore ai manufatti industriali esistenti), 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. Osservazioni conclusive

Questa iniziativa costituisce uno dei principali esempi di interventi di rigenerazione urbana nel Veneto, una proposta di PUA innovativa, **ecologicamente sostenibile**, che preserva e valorizza il verde esistente rendendo disponibile per la città un **grande parco urbano di grande pregio**.

Il tecnico

Architetto Lucio Fior



Castelfranco Veneto, li 04 ottobre 2024