

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

**P.U.A. IN ZONA C2.1 DENOMINATO “CASONATO”
IN ATTUAZIONE DELL’ACCORDO PUBBLICO PRIVATO APP2/23
DEL 27 GIUGNO 2023**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il lottizzante: **CASONATO REAL ESTATE S.r.l.**

Il progettista: **Ing. ANDREA ZANON**

Castelfranco Veneto, 18 marzo 2025

Art. 1 – Contenuto ed efficacia del P. di L.

1. Le Norme Tecniche Operative della Variante n.3.1 al Piano degli Interventivi del Comune di Castelfranco Veneto classifica l'area in Z.T.O. "C2.1".
2. Il presente Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, ha valore ed efficacia di Piano di Lottizzazione ai sensi della Legge 17/08/1942, n° 1150, della L.R. del Veneto n. 11/2004 e s.m.. Essa viene redatta in conformità agli articoli 19 e 20 della predetta L.R. e ha efficacia decennale.

Art. 2 – Disciplina urbanistica del P. di L.

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione del P.d.L. 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 P. di L.

1. L'ambito di P.U.A. potrà essere modificato (ai sensi dell'art. 11, comma 3 della L.R. del Veneto n. 61/1985) in sede di progetto esecutivo, rispettando il limite massimo del 10% del perimetro e la capacità insediativa teorica e senza ridurre le superfici per servizi.

Art. 4 – Prescrizioni del P. di L.

1. Il P. di L. definisce, con le presenti norme e con le tavole di progetto, tutti gli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; qualunque intervento sui suoli inclusi nel seguente P. di L. è soggetto alle presenti norme. Il P. di L. indica per ciascun lotto la sagoma di inviluppo massimo degli edifici.
2. I fabbricati dovranno essere realizzati con uno sviluppo planimetrico ricompreso all'interno dei perimetri di massimo inviluppo indicati nelle Tavole 5, 5.1 e 5.2 che si ottengono effettuando un "offset" verso l'interno pari a 5 (cinque) ml del perimetro dei 2 macro lotti.
3. Nella dimostrazione delle distanze tra le pareti di edifici, e dai confini, dell'altezza degli edifici medesimi, del 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 (L.R. del Veneto 21/1996 e s.m.i, e d.lgs. 102/2014). Il P. di L. prevede, con la convenzione, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte della ditta lottizzante e la loro cessione al Comune, secondo le procedure stabilite dalla presente normativa.

Art. 5 – Modalità di attuazione.

1. 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.

2. Tale convenzione regolamentera:

- il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare per la realizzazione delle opere previste dal P. di L., acquisiti preventivamente i pareri degli Enti interessati;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria;
- l'obbligo di cedere le aree in proprietà e le opere di urbanizzazione al Comune;
- lo scomputo del costo per realizzare le opere dagli oneri di urbanizzazione;
- adeguate garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere;
- varianti parziali e sostanziali al P. di L., nel rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Art. 6 – Elaborati del P.di L.

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

- REL. A Relazione tecnico – illustrativa
- REL. B Relazione geologica, idrogeologica, idraulica
- REL. C Attestazione studio di microzonazione sismica
- REL. D Relazione analisi vegetazionale, rilievo dendrologico e mitigazione ambientale
- REL. E Accordo pubblico – privato

- REL. F_rev.1 Schema di convenzione
- REL. G_rev.1 Norme Tecniche di Attuazione
- REL. H Computo Metrico Estimativo
- REL. I Capitolato
- REL. L Relazione illuminotecnica
- REL. M Valutazione viabilistica
- REL. N Pareri Enti
- REL. O Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale (V.I.N.C.A)
- REL. P Verifica di Compatibilità Idraulica (VCI)
- TAV.1 Inquadramento generale
- TAV.2 Vincoli e disciplina urbanistica vigente
- TAV.3 Documentazione fotografica
- TAV.4 Planimetria Stato di Fatto
- TAV.5_rev.1 Planimetria Generale di Progetto
- TAV.5.1_rev.1 Dettaglio Planimetria di Progetto 1/2
- TAV.5.2_rev.1 Dettaglio Planimetria di Progetto 2/2
- TAV.6 Sovrapposizione rilievo e planimetria di progetto
- TAV.7 Sovrapposizione estratto catastale e planimetria di progetto
- TAV.8 Planimetria delle proprietà
- TAV.9 Standard urbanistici
- TAV.10_rev.1 Planimetria generale distribuzione reti tecnologiche
- TAV.11 Profilo dell'edificato
- TAV.12 Progetto planivolumetrico
- TAV.13 Viste renderizzate (ipotesi di progetto)
- TAV.14 Planimetria delle aree da cedere al Comune
- TAV.15 Sezioni tipo
- TAV.16 Fognatura bianca - planimetria
- TAV.17_rev.1 Acquedotto - planimetria e particolari
- TAV.18_rev.1 Fognatura nera - planimetria, profilo e particolari

- TAV.19 Illuminazione pubblica - planimetria
- TAV.20 Rete elettrica - planimetria
- TAV.21 Rete telecomunicazioni - planimetria
- TAV.22 Particolari costruttivi
- TAV.23 Arredo urbano e sistemazione a verde
- TAV.24 Planimetria della segnaletica

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

1. I rapporti di dimensionamento del P. di L. sono regolamentati dall'accordo pubblico privato sottoscritto in data 27 giugno 2023.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Volume complessivo - come da APP2/23 (2.824 mc)
massimo edificabile
- Altezza max dell'edificio - H=10m (+ eventuali prescrizioni da PGRA)
- Rapporto di copertura - RC=perimetro di massimo inviluppo
- Distanza dalle strade - Ds= non sono previste distanze minime dalla strada, ma solo tra edifici. Nel caso di fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al pubblico transito, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o insediamenti (per la quale non sono previste distanze), le distanze da osservare sono quelle risultanti dai perimetri di massimo inviluppo indicati nelle Tavole 5, 5.1 e 5.2 anche in deroga all'art. 9, penultimo comma del DM 1444/1968, trattandosi di PUA con previsioni planivolumetriche.
- Le strade a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti rappresentate nelle tavole di progetto hanno valore indicativo e potranno essere variate al

- momento della presentazione dei progetti edilizi dei fabbricati.
- Distanza dal confine
 - Distanza tra fabbricati
 - $D_c = 5\text{m}$
 - $D_f = \text{pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiori a } 10,00 \text{ ml tra pareti finestrate. Nel caso entrambe le pareti siano cieche, è prescritta la distanza minima di } 3,00 \text{ ml}$

3. I parametri urbanistici ed edilizi, e i limiti di massimo inviluppo hanno valore a tempo indeterminato, rimanendo fermi anche una volta scaduti i termini di efficacia del PUA per eventuali nuove costruzioni.

Dimensionamento e verifica degli standard

La dotazione di standard pubblici è fissata dalla normativa comunale come segue:

volume (APP 2/23)	2824 mc
-------------------	---------

abitanti Equivalenti = $2824/150 \approx$	19
---	----

standard parcheggi pubblici = $19 \times 5 \approx$	95 mq
---	-------

verde pubblico attrezzato = $19 \times (6,5 + 20) \approx$	503 mq
	di cui

$19 \times 6,5 = \text{verde primario}$	123,5 mq
---	----------

$19 \times 20 = \text{verde secondario}$	380 mq
--	--------

Il progetto prevede la realizzazione di

parcheggi primari	mq 175 (> di 95)
-------------------	------------------

verde primario	mq 242 (> di 123,5)
----------------	---------------------

verde secondario	mq 509 (> di 380)
------------------	-------------------

Oltre agli standards richiesti verranno cedute al comune le seguenti aree di progetto ricavate all'interno della lottizzazione e riguardanti:

- viabilità, marciapiedi, aiuole, ecc.	866 mq circa
--	--------------

4. Le destinazioni d'uso ammissibili previste dal Repertorio Normativo per le zone C2 sono:

- a) residenza;
- b) attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio;
- c) attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- d) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- e) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

Il progetto presentato prevede, a titolo esemplificativo non vincolante, l'insediamento di edifici a uso residenziale ed è dunque dimensionato per questa sola destinazione. L'insediamento di destinazioni diverse – tra quelle compatibili ammesse – dovrà prevedere l'eventuale adeguamento degli standard.

5. Modifiche sostanziali devono essere attuate mediante variante ai sensi della normativa regionale. È comunque sempre consentito apportare, in fase esecutiva e senza la necessità di previa approvazione di una variante, modificazioni che non incidano sui criteri informatori del Piano di Lottizzazione, siccome desumibili dall'APP2/23 sottoscritto il 27 giugno 2023 e tali da non diminuire la dotazione minima prevista da normativa regionale di aree per servizi pubblici. Tali modifiche possono essere apportate con l'assenso dei soli titolari delle aree interessate.

A titolo esemplificativo e non esaustivo le modificazioni consentite senza che vi sia la necessità di approvare preliminarmente una variante sono:

- correzioni conseguenti difformità riscontrate tra le cartografie (CTR, catastali, ecc.) e l'effettivo stato dei luoghi come risulta da rilievo strumentalmente in sito;

- lievi modifiche al perimetro delle aree a standard (parcheggi, verde primario e secondario) fermo restando il rispetto della dotazione minima prevista a seconda delle destinazioni d'uso insediate;
- lievi modifiche a strade e marciapiedi al fine di migliorarne la funzionalità viabilistica o per creare l'accesso ai lotti in caso di spostamento o modifiche degli stessi ;

6. Costituiscono variazioni esecutive – che non richiedono l'approvazione di una variante al Piano - anche la modifica del numero dei lotti (per accorpamento e/o frazionamento di quelli indicati nelle Tavole del P.d.L. a patto che le modifiche introdotte siano contenute all'interno dei perimetri di massimo inviluppo. Sono consentite inoltre, senza che ciò comporti la richiesta di una variante al Piano, trasposizioni di volumi tra i vari lotti, purché vi sia l'assenso dei proprietari delle aree interessate; dette trasposizioni potranno essere formalizzate anche mediante firma congiunta di un progetto edilizio.

Art. 8 – Modalità di edificazione

1. Il P. di L. si attua con gli interventi basati su singoli Permessi Costruire, riferiti ai lotti indicati nelle tavole di Progetto. All'interno di ogni lotto è consentita la presentazione sia di un progetto unitario, la cui esecuzione può essere realizzata per stralci e conseguenti abitabilità parziali, ma anche di progetti edilizi diversi, pertanto soggetti a più Permessi di Costruire, purché sia sempre dimostrata in ogni istanza il rispetto del volume e della superficie coperta massima realizzabile prevista nel lotto.

2. L'edificazione dovrà avvenire all'interno delle linee di inviluppo massimo.

Art. 9 – Caratteristiche architettoniche degli interventi edili

1. Sono ammesse le seguenti tipologie di edifici: a schiera, in linea, a corte, a blocco, a corpi singoli, a corpi binati, ecc.

2. A tal fine, si precisa che le previsioni degli elaborati di PUA hanno valore solo indicativo e orientativo, sia per quanto riguarda le tipologie che la distribuzione dell'edificato

all'interno dei lotti. Pertanto, la distribuzione, la localizzazione, le caratteristiche dimensionali, tipologiche e architettoniche delle costruzioni private verranno definite in sede di progettazione edilizia.

Art. 10 – Verde pubblico.

1. Il verde pubblico attrezzato sarà realizzato mediante la piantumazione di alberi d'alto fusto autoctoni a costituzione di un viale alberato lungo l'asse principale che si sviluppa con direzione nord-sud, come indicato nella Tavola 22. Circa in corrispondenza della mezzeria del viale alberato è prevista la realizzazione di un'area attrezzata con panchine e cestini.

Art. 11 – Aree per parcheggi.

1. Ogni posto auto dovrà avere dimensioni minime di cm 250x500, ad esclusione di quelli destinati a persone disabili per i quali dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia. Nel caso di parcheggi in linea, le dimensioni minime saranno pari a cm 250x600.

Commentato [A1]:

Art. 12 – 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. saranno di volta in volta adeguati in sede di presentazione delle varie istanze di Permesso di Costruire degli edifici, eventualmente ricollocando, se necessario, anche i parcheggi pubblici, senza necessità di una variante al PUA.

Art. 13 – Norme tecniche di PRG

1. Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda alle N.T.O. del PI del Comune di Castelfranco Veneto.

Castelfranco Veneto, 18 marzo 2025