

B

N.T.O. P.U.A. e Prontuario
mitigazione ambientale

Castelfranco Veneto

P.U.A. Area C1 25b
Variante al P.d.C. n°5/2025

03/07/2025

659 D 25.05.2023

01-var 25.dwg

Elaborato

Comune

Oggetto

Data

File

Revisione

Corno Pierluca

Committente

Corno Lamberto

Committente

Studio P&R Engineering
Piazza della Serenissima 20
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 494 955
e-mail: sinergoprogetti@sinergoprogetti.it

Architetto
Antonio Rossi

Via D. Scolari 56/D
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 472210 f. 0423 482156
e-mail: cinelstudio@tiscali.it
dennis.cinel@archiworldpec.it

Architetto
Dennis Cinel

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VARIANTE AL P.U.A.
(P.d.C. n°5 del 24.02.2025)
Via dei Carpani- Castelfranco Veneto- TV
AREA C1 25b**

INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	pag. 2
ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO.....	» 2
ART. 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO	» 3
ART. 4 – MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	» 3
ART. 5 – INTERVENTI PREVISTI	» 3
ART. 6 – SUDDIVISIONE IN AMBITI EDILIZI.....	» 3
ART. 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE	» 4
ART. 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI	» 4
8.1 – Tipologia dei fabbricati, elementi prescrittivi e indicativi di finitura.....	» 5
8.2 – Aree comuni, strada di accesso privato e recinzioni.....	» 6
ART. 9 – STANDARD URBANISTICI.....	» 6

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme, conformi al vigente ‘Piano degli Interventi’ del Comune di Castelfranco Veneto, riguardano l’area sita in via dei Carpani, oggetto di variante (variante 13) e disciplinata al Repertorio Normativo in ‘C1 25/b’, meglio identificata nell’elaborato TAV. n°1, “Inquadramento urbanistico Estratti planimetrici”

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati previsti dal vigente Regolamento:

Tav. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO ESTRATTI PLANIMETRICI

Tav. 2 DOC. FOTOGRAFICA VIABILITÀ ESISTENTE E PROPRIETÀ PRIVATE

Tav. 3 RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO

Tav. 4 USI E PARAMETRI URBANISTICI - MODIFICA DEL PERIMETRO P.U.A.

Tav. 5 PLANIMETRIA CATASTALE DELLE PROPRIETÀ E AREE DA VINCOLARE

Tav. 6 PLANIVOLUMETRICO – PIANO DEL VERDE

Tav. 7 FOGNATURA NERA E RETE ACQUEDOTTO

Tav. 8 RETE ENEL E TELEFONIA

Tav. 9 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Tav. 10 SEZIONI E PROFILI STRADALI

Tav. 11 VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE

Tav. 12 FOGNATURA BIANCA PLANIMETRIA

Tav. 13 FOGNATURA BIANCA SEZIONI E PROFILI

A RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO

B N.T.O. P.U.A. E PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE

C SCHEMA CONVENZIONE

D RELAZIONE VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA

E RELAZIONE CALCOLO ILLUMINOTECNICO

F VERIFICA COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORF., IDROGEOLOGICA

Fbis INDAGINE AMBIENTALE

- G STUDIO MICRONIZZAZIONE SISMICA
- H L.13/89 E DGR 1428/2011 BARRIERE ARCHITETTONICHE
- I CAP. DI APP. , ELENCO PREZZI E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- L RELAZIONE V.I.N.C.A.
- M V.I.N.C.A. ALLEGATO “E”

ART. 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L’attuazione del P.U.A. è relativo all’area sita in via dei Carpani, di proprietà dei sig.ri Corno Pierluca e Corno Lamberto, catastalmente classificata al Fg. 39, m.n. 472-192-470, per una superficie catastale complessiva di mq 11.189 e per una superficie reale di mq 11.354.

Il Repertorio Normativo in C1 25/b, assegna una volumetria complessiva di 3.600 mc, da attuare con P.U.A. e la realizzazione dell’intervento con *“l’individuazione di una viabilità di accesso alle scuole al fine di migliorare la viabilità esistente e di un’area a parcheggio da cedere al comune ad uso pubblico in prossimità dell’Istituto Scolastico”*. Il progetto del P.U.A. nuovi edifici che andranno prevede la realizzazione di un macrolotto dove i costruiti dovranno essere almeno 20 mt di distanza dal sedime stradale di via dei Carpani al fine di realizzare una un’area verde (area cuscinetto”).

Il presente P.U.A. prevede di cedere al comune anche l’area di pertinenza della strada a est (ex servitù di passaggio) per una larghezza di ml 4.00 e per la lunghezza del macrolotto.

Superficie in proprietà totale da rilievo strumentale	mq	11.354
Superficie catastale	mq	11.189
Area da cedere al Comune	mq	3.385
Area da cedere al Comune per strada (ex servitù)	mq	330
Superficie fuori ambito compresa nel PUA	mq	370
Superficie destinata a verde ad uso pubblico	mq	235
Superficie destinata a parcheggio ad uso pubblico (corrispondenti a n° 6 p.a. x 20 mq = 120 mq)	mq.	120
Volumetria residenziale o compatibile	mc	3.600

ART. 4 – MODALITÀ’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L’attuazione del P.U.A. è subordinata alla presentazione di istanza di per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati grafici di approvazione del P.U.A., e successive presentazioni di istanze di permesso di costruire, per la realizzazione degli interventi edili.

ART. 5 – INTERVENTI PREVISTI

Come da prescrizioni delle N.T.O., del P.I. vigente e del P.U.A. approvato, la Variante prevede la conferma dello:

- schema delle opere di urbanizzazione relativo agli standard previsti, alla viabilità, e al progetto delle opere infrastrutturali;
- individuazione dell'area da cedere al Comune secondo quanto previsto nella scheda della ‘variante 13’ e alla voce C1 25/b del Repertorio Normativo del P.I.;
- sistemazione delle aree ‘fuori ambito’
- definizione della parte di terreno destinata alle opere di urbanizzazione;

Per quanto riguarda lo schema planivolumetrico di massima all'interno del macrolotto la variante prevede una modifica della viabilità privata e delle modalità di edificazione, mantenendo inalterati tutti i Parametri Urbanistici approvati con il P.d.C. n°5/2025.

ART. 6 – SUDDIVISIONE IN AMBITI EDILIZI

L'area interessata dal P.U.A. è composta da un lotto unico (macrolotto) con viabilità di distribuzione interna come riportato nella tav. 6

E' consentita la suddivisione del macrolotto in più ambiti edilizi, secondo lo schema di massima di Tav. 6; sarà consentita la variazione del numero e delle dimensioni degli ambiti edilizi, secondo i criteri esposti al successivo art. 8

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità sono quelli riportati nella Tav. n 6 con le modalità come da art. 8

ART. 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE

L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:

- Superficie territoriale	mq	11.354
- Superficie fondiaria (macrolotto)	mq	6.719
- Superficie area cabina	mq	69
- Volume totale	mc	3.600
- Superficie coperta totale (25%)	mq	1.684
- numero ambiti edilizi (indicativi)	n°	9
- Distanza dai confini macrolotto lato nord	ml	5,00
- Distanza dai confini macrolotto lato est	ml	3,00
- Distanze tra fabbricati (tra pareti finestrate)	ml	10,00
- Distanze tra fabbricati (tra pareti non finestrate) o 50% dell'altezza del fabbricato più alto	ml	5,00
- Distanze dalle strade private all' interno del Macrolotto	ml	0,00
- Distanze degli edifici dalle strade -Via Dei Carpani-	ml	20,00
- Distanze degli edifici dalle strade -Via Delle Querce-	ml	7,50

- Quota zero-calcolo volumetrie e altezze dal Piano campagna

ART. 8– ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI

Per l’edificazione nei compatti previsti dal PUA si rimanda a quanto prescritto nelle N.T.O. del P.I. e dal REC del Comune di Castelfranco Veneto, e alle norme specifiche del PUA di seguito elencate.

Norme prescrittive

- La volumetria massima totale mc. 3.600;
- superficie coperta massima totale mq. 1.684;
- numero ambiti edilizi indicativi n° 9;
- l’edificazione dovrà essere contenuta nel perimetro del “sedime massimo fabbricati per ambito edilizio” individuato nella Tav. 6
- in caso di accorpamenti di più ambiti edilizi rispetto allo schema di Tav. 6, le distanze tra i fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni, di cui al precedente art. 7;
- come previsto nello schema plani-volumetrico di tav. 6, il volume prevalente dei fabbricati dovrà essere disposto in linea di massima secondo quanto indicato nella tav. n. 6
- è consentita la modifica della superficie degli ambiti edilizi;
- è consentito il trasferimento di volumetria tra ambiti edilizi nel rispetto della cubatura totale edificabile nel macro lotto

8.1 Tipologia dei fabbricati, elementi prescrittivi e indicativi di finitura.

Elementi prescrittivi

- le tipologie ammesse possono prevedere fabbricati fino a due piani abitabili a tipologia unifamiliare, bifamiliare o ‘a schiera’. Nei fabbricati potranno essere previste destinazioni d’uso compatibili con la zona ‘C1’
- fabbricati con copertura piana o copertura a falde;
- nel singolo fabbricato potrà essere prevista la compresenza di copertura piana e a falde;
- collettori fotovoltaici integrati nella falda e complanari; su copertura piana i collettori saranno collocati nel solaio di copertura, in questo caso dovrà essere predisposto bordo rialzato perimetrale di mascheramento;
- è consentita la realizzazione di piano interrato e la realizzazione di rampe carraie di accesso al piano interrato;
- il terreno libero dei lotti privati sarà sistemato ‘a prato’ con piante ad alto/medio fusto e arbusti di essenze locali; il terreno sarà sistemato in modo piano;
- vialetti di accesso con pavimentazione del tipo semipermeabile o permeabile;
- nei lati ovest e nord del macro lotto dovrà essere piantumato filare di alberi di frassino con circonferenza fusto 14/16 cm, distanza tra le piante 6,0 mt.

8.2 Aree comuni, strada di accesso privata e recinzioni.

Elementi prescrittivi

- strada di distribuzione interna, parcheggi con pavimentazione in masselli di calcestruzzo autobloccanti drenanti o asfalto;

- recinzioni perimetrali verso strada interna, costruite in calcestruzzo, larghezza 15/20 cm ed altezza massima 50 cm con sopraposte pannelli o grigliati metallici con altezza massima 50 cm, oppure recinzioni in calcestruzzo di altezza massima 120cm.
Per la recinzione perimetrale del macro lotto potrà essere prevista una altezza maggiore adeguata a raccordare il livello interno dei lotti con quello del terreno esterno. Sopra il dado di calcestruzzo sarà posta recinzione in pannelli di rete nervata modulare con sostegni coordinati, in tal caso l'altezza non potrà superare ml 1,5;
- all'interno delle recinzioni sarà posta siepe di piante essenza 'osmanthus aquifolium' o similari sempreverdi, regolata con altezza max di ml 2,0;
- cancelli pedonali e carrai con movimento scorrevole o ad ante, in pannelli metallici chiusi, altezza 1,5 ml; pilastri di sostegno in acciaio o calcestruzzo per alloggiamento citofoni e cassette postali;
(regolamentare le finiture dei cancelli e recinzioni)
- illuminazione strada privata sarà realizzata con faretto da incasso o con lampioncini di modesta altezza con potenza in Lux opportunamente dimensionati secondo le normative vigenti e compatibili con il progetto illuminotecnico approvato.

Elementi indicativi

- all'inizio della strada privata sarà posta sbarra o cancello automatizzato per il traffico veicolare e pedonale privato.

ART. 9 – STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard sono dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali in vigore e delle N.T.O del vigente P.I.

9.1 Standard residenziali richiesti

- Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale:
- | | | |
|--------------------------------------|----|-------|
| Volumetria edificabile | mc | 3.600 |
| N° abitanti equivalenti 3.600/150 ab | | 24 |
| verde ad uso pubblico 24x6,5mq | mq | 156 |
| parcheggio ad uso pubblico 24x5mq | mq | 120 |

9.1a Standard residenziali P.U.A. (verifica)

- verde uso pubblico mq 235
- parcheggi uso pubblico (6x20mq) mq 120