

Oggetto	VARIANTE AL P.I. VIGENTE AI SENSI DELLA L.R. 19 DEL 30/06/2021 P.U.A. 2 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO C ZONA DEI GRANDI SERVIZI TERRITORIALI Comune di CASTELFRANCO VENETO, Via Francia
Committente	DOMICAPITAL S.R.L. p.iva 03461980264 con sede a Treviso in piazza San Vito n. 36/A
Progettista	Arch. Patrizia ZANNI Nata a Castelfranco Veneto (TV) il 17/03/1961, c.f. ZNNPRZ61C57C111U Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 708
Elaborato	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Arch. Patrizia Zanni

.....
firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. N. 82/2005 e s.m.i

19

Progetto	Data	Descrizione	Redatto	Approvato	Verificato
	maggio 2024		P. Zanni		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA 2

Premessa

Il piano in oggetto riguarda una zona già destinata ad edilizia residenziale. La lottizzazione è denominata PUA 2, ha una forma rettangolare con andamento est-ovest ed è suddivisa in due ambiti di intervento: l'AMBITO 1, verso ovest, è già stato realizzato. Il presente intervento riguarda l'AMBITO 2, a completamento della lottizzazione.

Gli immobili oggetto del presente intervento fanno parte del Comparto C della Zona dei Grandi Servizi Territoriali ed il relativo Piano di Lottizzazione è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 04/02/2005.

La lottizzazione è denominata PUA 2, ed è suddivisa in due ambiti di intervento: il primo, verso ovest, è già stato realizzato.

La zona residenziale si attesta su via Francia, sul lato sud della lottizzazione, ed è servita anche da una strada interna completa di aree a parcheggio. Sul lato nord della lottizzazione si sviluppa l'area verde comune.

Art. 1 – Contenuto ed efficacia del PUA

1. Il P.I. vigente del Comune di Castelfranco Veneto classifica l'area in Z.T.O. "C", disciplinata in via generale dall'art. 68 delle NTO.

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

Art. 2 – Disciplina urbanistica

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione del PUA 2 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.

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-05-22 - 0022701

Art. 3 – Individuazione ambito intervento

L'ambito di P.U.A. è individuato dal PI vigente. Il PUA è stato suddiviso in due stralci funzionali 1 e 2. L'ambito di intervento 1 è già stato realizzato. Per ciascuno degli stralci valgono le norme delle presenti Norme d'Attuazione.

Art. 4 – Prescrizioni del PUA

1. Il Piano definisce, con le presenti norme e con le tavole di progetto, tutti gli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; qualunque intervento sui suoli inclusi nel seguente Piano di Lottizzazione è soggetto alle presenti norme e alle indicazioni contenute nelle Tavole di progetto, dove vengono indicate la divisione dei lotti la localizzazione e la sagoma di involucro massimo dei fabbricati e le distanze da strade e confini.

3. Nella dimostrazione, delle distanze tra edifici, delle distanze dai confini, delle altezze degli edifici medesimi e nel computo delle superfici coperta/utile, è sempre ammessa l'applicazione di quanto previsto dalle vigenti norme, statali e regionali, sull'efficienza energetica degli edifici.

4. Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire sui lotti potranno essere richiesti dopo il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, mentre il rilascio dei certificati di agibilità degli edifici potrà essere presentato solo dopo l'avvenuto collaudo, anche parziale, con esito favorevole delle opere di urbanizzazione di ciascuno stralcio funzionale.

Art. 5 – Elaborati del P.d.L.

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

1. Estratto catastale
2. Estratto PI
3. Estratto PAT
4. Estratti PUA
5. Planimetria stato di fatto

6. Planimetria aree da vincolare
7. Infrastrutture esistenti
8. Planimetria generale
9. Planimetria generale quotata
10. Planimetria segnaletica
11. Rete fognatura nera e acquedotto
12. Rete acque meteoriche
13. Parere gestore ente gas metano
14. Rete telefonica e cablaggio
15. Rete elettrica e pubblica illuminazione
16. Sezioni e profili stradali
17. Prontuario mitigazione ambientale
18. Schema convenzione
19. Norme di attuazione
20. Capitolato di appalto
21. Computo metrico
22. Relazione illustrativa
23. Documentazione fotografica
24. Relazione geologica geomorfologica e idrogeologica
25. Invarianza idraulica
26. Studio microzonazione sismica
27. Verifica assoggettabilità VAS
28. Atto di proprietà

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

7.1 Dimensionamento e verifica degli standard

Il P.U.A. di cui si presenta Variante era stato approvato in data 04/02/2005. Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, recepito dall'art. 10 delle N.T.O. del P.I. vigente, i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del P.I. mantengono la loro validità ed efficacia.

E' bene sottolineare che il PUA2 è in parte anche già stato realizzato (ambito 1).

Si è proceduto comunque alla verifica del suo dimensionamento nel rispetto delle NTO vigenti e in particolare dell'art. 10, che prescrive di reperire all'interno del PUA la dotazione minima di aree per servizi primari, che

per la destinazione residenziale è fissata in 11,5 mq per abitante teorico, di cui 5 mq/abitante per parcheggi pubblici e 6,5 mq/abitante per verde pubblico attrezzato;

per la destinazione commercio/direzionale corrisponde a 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento;

considerando in ogni caso come superficie a parcheggio quella esclusiva della sosta più un massimo di 20 mq/stallo per le aree di manovra e accesso.

Nella verifica delle superfici da adibire a parcheggio si è tenuto conto anche delle attuali prescrizioni dell'art 41 del REC. In particolare per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali della residenza, all'interno della superficie minima prescritta di 1 mq/10 mc di costruzione, si sono sottratti 20 mq di posto auto coperto/alloggio, verificando che rimanga a disposizione un posto auto/alloggio di almeno 2,5 x 5 m.

Lo stesso art. 41 prescrive per le attività commerciali-direzionali di destinare a parcheggio almeno 40 mq/100 mq di superficie utile.

Volumi e superfici del PUA2:

Superficie del PUA

Ambito 1 (già realizzato) 7.600 mq

Ambito 2 14.520 mq

7.600 + 14.520 = 22.120 mq

Residenziale

Cubatura residenziale 44.000 mc

n. abitanti teorici (1/150 mc) 44.000/150 = 293 abitanti

n. alloggi previsti 20 x 6 blocchi = 120 alloggi

Commerciale-Direzionale

Cubatura commerciale-direzionale 6.000 mc

cui corrisponde Superficie lorda $6.000/3 =$ 2.000 mq
e Superficie netta $2.000-10\% =$ 1.800 mq

Dotazione minima aree per servizi primari (art 10 NTO):

Residenziale

Servizi primari $11,5 \text{ mq/abitate teorico } 293 \times 11,5 =$ 3.369,5 mq

di cui parcheggi $5 \text{ mq/abitate teorico } 293 \times 5 =$ 1.465 mq

e verde pubblico $6,5 \text{ mq/abitate teorico } 293 \times 6,5 =$ 1.904,5 mq

Commerciale-Direzionale

Servizi primari $100 \text{ mq}/100 \text{ mq superficie lorda di pavimento}$

$2.000 / 100 \times 100 =$ 2.000 mq

Dotazione minima parcheggi (art 41 REC):

parcheggi pertinenziali

Residenziale

totale $1 \text{ mq}/10 \text{ mc } 44.000/10 =$ 4.400 mq

a detrarre $20 \text{ mq/unità per posto auto coperto}$

$120 \times 20 =$ - 2.400 mq

restano in area scoperta $4.400 - 2.400 =$ 2.000 mq

con minimo 1 stallo/unità = 120 stalli

Commerciale-Direzionale

$40 \text{ mq}/100 \text{ mq superficie utile } 1.800 / 100 \times 40 =$ 720 mq

Stalli per disabili

$1/50 \text{ stalli } 175/50 =$ 4 stalli

Verifica dotazioni PUA2

. Aree a parcheggio

n. 175 stalli di cui

n. 160 stalli dimensioni minime $2,5 \times 5 \text{ m} = 12,5 \text{ mq}$ 2.000 mq

n. 15 stalli per disabili $3,2 \times 5 \text{ m} = 16 \text{ mq}$ 240 mq

superficie di manovra max $20 \text{ mq/stallo } 20 \text{ mq} \times 175 =$ 3.500 mq

5.740 mq

Risultano così verificati i seguenti parametri:

Aree a parcheggio

5.740 mq > di (1.466,65+2.000+720) = 4.186,65 mq

175 stalli > 120 stalli

Stalli per disabili 15 stalli > 1/50 stalli

.Aree a verde pubblico

Area ovest (già realizzata)

1.658 mq

Area nord 2.800 mq

a detrarre superficie per vasca di accumulo meteoriche

860 mq

2.800 – 860 =

1.940 mq

Area centrale

1.466 mq

5.066 mq

Risultano così verificati i seguenti parametri

Aree a verde pubblico

5.066 mq > (1.904,5+2.000) = 3.904,5 mq

7.2 Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi del PUA sono disciplinati dal PUA stesso, ai sensi del Repertorio Normativo del PI.

Sono previsti i seguenti parametri:

Parametri Urbanistici PUA	PUA2 Approvato	PUA2 Variante
Cubatura residenziale	44.000 mc	44.000 mc
Cubatura commerciale-direzionale	6.000 mc	6.000 mc
Altezza massima edifici	14,38 m	15,50 m

Le superfici massime, le destinazioni d'uso e le altezze massime degli edifici sono normate dai parametri contenuti nella Tavola Estratti del PUA, dove si

possono confrontare i dati del PUA approvato e quelli della presente Variante: se la cubatura complessiva rimane la stessa, cambia l'altezza massima degli edifici per un migliore utilizzo della cubatura stessa.

Le superfici ammissibili sui singoli lotti potranno essere oggetto di scambio tra lotti dello stesso PUA e subire delle modeste compensazioni, comunque entro un limite massimo del 20% (ventipercento) delle superfici assegnate, sempre nel rispetto della superficie massima complessiva.

E' inoltre ammesso l'accorpamento di due o più lotti confinanti, nel rispetto delle superfici assegnate e delle altre prescrizioni indicate nelle N.T.A. e negli elaborati di progetto.

I metodi di misurazione degli elementi geometrici delle volumetrie e della quota "0" sono quelli previsti dal REC vigente. In particolare la quota "0" di riferimento è prevista coincidente con quella del fabbricato già realizzato (quota p.f. piano terra = 41,40 quota assoluta terreno), visto l'andamento praticamente pianeggiante dell'area.

Nella realizzazione degli edifici e dei percorsi comuni esterni, dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

A servizio dei singoli Lotti edificabili dovrà essere previsto un impianto di smaltimento delle acque meteoriche delle coperture su Pozzo Perdente opportunamente dimensionato ai sensi del DGRV 3637/02 e s.m.i., in conformità alle previsioni delle NTO vigenti, e come indicato nelle tavole di Invarianza qui allegate. È vietato lo smaltimento delle acque meteoriche, provenienti dai lotti, sulla rete di fognatura pubblica; è ammesso l'utilizzo della rete pubblica come sola funzione di troppo pieno. Le acque meteoriche dei piazzali saranno convogliate al bacino di raccolta previsto all'interno dell'area verde a nord, dopo opportuno filtraggio come indicato delle tavole di Invarianza sopracitate.

Art. 8 – Modalità di edificazione

1. Il PUA si attua mediante rilascio di singoli Permessi di Costruire.
2. L'edificazione dovrà avvenire all'interno delle linee di inviluppo massimo, in

particolare si dovrà osservare una distanza minima di 5.00 m dal confine verso il marciapiedi esterno e verso l'area verde esterna; e 10.00 m tra i fabbricati.

3. Relativamente alla distanza dalle strade si precisa che la distanza dei fabbricati fuori terra dall'attuale via Francia, che ha una larghezza di 6.64 m, sarà di 14,05 m.; mentre verso la strada interna, che avrà una larghezza di 7.00 m, la distanza dei fabbricati fuori terra sarà di 11.90 m sul lato nord, 9.00 m sul lato est e 11.50 m sul lato ovest.

4. Si chiede invece deroga alla distanza dalla strada interna per quanto riguarda il piano interrato dei garage, per riuscire a ricavare posti auto coperti di 20 mq, come richiesto dall'attuale REC all'art. 41. .

Art. 9 – Caratteristiche architettoniche degli interventi edilizi

1. Le previsioni degli elaborati di PUA per quanto riguarda le caratteristiche dell'edificio hanno valore solo indicativo e orientativo. Pertanto, la distribuzione, la localizzazione, le caratteristiche dimensionali, tipologiche e architettoniche delle costruzioni private verranno definite in sede di progettazione edilizia fatto salvo il perimetro del precedente art. 8

2. Sono ammessi volumi interrati anche in tutto o in parte diversi dalla sagoma di massimo inviluppo riportata negli elaborati grafici del PUA.

Art. 10 – Verde pubblico.

1. Il verde pubblico sarà realizzato mediante la piantumazione di specie arboree e arbustive.

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.

Art. 12 – Recinzioni e accessi.

1. Le recinzioni dovranno avere un aspetto decoroso e non impedire e

comunque limitare la visibilità per la circolazione, e dovranno rispettare le indicazioni riportate nell'Art. 47 del REC vigente.

2. Il numero e la posizione degli accessi carrai prevista negli elaborati grafici del PUA saranno adeguati in sede di presentazione delle istanze 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 - 2024-05-22 - 0022701