

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	RELAZIONE TECNICA

Arch. Patrizia Zanni

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

22

Progetto	Data	Descrizione	Redatto	Approvato	Verificato
	maggio 2024		P. Zanni		

PREMESSA

Gli immobili interessati dalla presente pratica sono situati a Castelfranco Veneto in via Francia.

Catastalmente sono contraddistinti:

C.T. Comune di Castelfranco Veneto, foglio 42, mn. 1232

C.T. Comune di Castelfranco Veneto, foglio 42, mn. 1235

C.T. Comune di Castelfranco Veneto, foglio 42, mn. 1236.

Urbanisticamente gli immobili 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.

Gli immobili sono stati acquisiti da Sviluppo 2 SRL in data 14/11/2008 con atto di compravendita rep. N. 9050 del notaio Matteo Contento di Montebelluna, a seguito aggiudicazione dell'Asta Pubblica indetta per il 17/09/2008.

Gli immobili sono ora di proprietà Domicapital srl a seguito di fusione di società per incorporazione, atto del 17/12/2010 rep. N. 11815 del notaio Matteo Contento di Montebelluna.

SITUAZIONE ATTUALE

Il Piano di Lottizzazione predisposto dal Comune prevede una capacità edificatoria complessiva pari a 50.000 mc, di cui 6.000 a destinazione commerciale-direzionale.

All'interno del Piano sono individuati n. 7 fabbricati.

Il fabbricato RC1, a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, è già stato costruito.

Gli immobili di proprietà Domicapital srl, con una superficie fondiaria di 7.400 mq, comprendono i restanti 6 fabbricati a destinazione residenziale, che hanno una capacità edificatoria complessiva pari a 37.000 mc.

Le sagome edilizie indicative (tav 21) individuano due blocchi R2 e R3 da 6.500 mc l'uno e i restanti R4, R5, R6 e R7 da 6.000 mc l'uno.

L'altezza massima attuabile è di 14,38 m (tav 11).

LA VARIANTE

La proprietà nella fase di attuazione del Piano, individuato dal P.I. vigente come P.U.A. 2, si trova nella necessità di ottimizzare le potenzialità dei costruendi fabbricati.

La prima variazione è planimetrica, e prevede che i 6 fabbricati siano autonomi, mentre attualmente il Piano prevede che 4 di essi siano accorpati a due a due. La realizzazione di fabbricati con una propria area di pertinenza permette la loro realizzazione per stralci con un andamento temporale che si può adattare all'andamento del mercato immobiliare.

La seconda variazione è relativa all'altezza. L'altezza originaria prevista dal Piano era di 12,50 m, incrementata poi del 15% in fase di realizzazione e vendita da parte del Comune dei singoli comparti dell'area G.S.T. , arrivando così all'attuale altezza di 14,38 m, già utilizzata dal fabbricato RC1.

Considerato che nell'area a sud sono state autorizzate torri con altezza pari a 20,00 m, non sembrano esserci motivi ostativi alla realizzazione di fabbricati con altezza pari a 15,00 m. Questo porterebbe l'altezza attuale ad un incremento pari a circa il 4,5%, consentendo però la realizzazione effettiva di 5 piani fuori terra.

Ferma restando la cubatura complessiva prevista, ma andando a incidere sulla superficie coperta di ogni blocco, i fabbricati avrebbero dunque un'altezza massima pari a 15,00 m con un volume residenziale così suddiviso:

R2: 6.300 mc

R3: 6.300 mc

R4: 6.100 mc

R4: 6.100 mc

R4: 6.100 mc

R4: 6 100 mc per un totale di:

37.000 mc di cubatura residenziale complessiva dell'area Domicapital srl.

Rimane invariata la superficie delle aree destinate a verde pubblico e parcheggio.

In buona sostanza, le limitate modifiche che vengono prefigurate integrano delle variazioni funzionali ad una razionalizzazione esecutiva dell'intervento già pianificato. Il tutto al fine di meglio coordinarne l'attuazione con il sopravvenuto contesto edilizio ed immobiliare, il quale vede il settore delle nuove costruzioni interessato da una situazione congiunturale non

esente da forti criticità, atteso il maggiore e prevalente sviluppo delle iniziative di recupero del patrimonio edilizio esistente. Da qui l'esigenza di assicurare alla strumentazione urbanistica un più marcato carattere di flessibilità operativa attraverso degli adeguati moduli variativi.

Dal punto di vista strettamente normativo, la presente richiesta di variante viene promossa ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 20, comma 8 *ter*, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, come recentemente introdotto dall'art. 4 della L.R. 30 giugno 2021, n. 19. La diretta e piana applicazione della disposizione in parola non è dubitabile nel caso di specie considerato che il Comune di Castelfranco Veneto ha già adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della L.R. 6 giugno 2017, n. 14 ("Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11") e che le limitate modificazioni prospettate non alterano le linee di programmazione della pianificazione comunale di livello superiore. In particolare, anche in ragione della natura pubblica del PUA in esame, rimane invariata la sua conformità agli obiettivi e ai criteri generali del PI secondo quanto già in vigore.

Nei termini ora esposti, ai sensi della Legge Regionale n. 19 del 30 giugno 2021, si propone la presente richiesta come PUA in variante al P.I. vigente.

PRECISAZIONI

A integrazione di quanto su esposto si aggiungono alcune precisazioni.

La presente proposta di Variante non va a modificare la cubatura massima prevista dal P.I. vigente e non si chiede alcun aumento della stessa.

L'intento è quello di ottimizzare l'utilizzo della cubatura stessa realizzando fabbricati costituiti solo da piani con altezza abitabile (2,70 m).

Già subito dopo la redazione del Piano risultava evidente che l'altezza massima prevista di 12,50 m (ancorchè aumentata del 15% a 14,38 m) non permetteva di utilizzare tutta la cubatura disponibile in quanto, conteggiati 4 piani abitabili e relativi solai (2,70+0,30 m) pari a 12,00 m, rimaneva un'altezza di 2,38 m insufficiente anche per realizzare vani accessori (la cui altezza minima è pari 2,40 m).

In questi ultimi anni sono cambiate le normative di riferimento per le costruzioni (strutturali antisismiche, di isolamento termico e acustico, ...) e lo spessore dei solai è ormai

passato dai 30 ai 50 cm. Calcolando dunque un'altezza interpiano di 3,20 m, con un'altezza massima consentita pari a 14,38 m, all'ultimo piano rimane disponibile un'altezza pari a 1,58 m che non permette di ricavare neanche locali di servizio. Per poter realizzare 5 piani abitabili è necessario aumentare l'altezza del fabbricato a 15,50 m.

D'altronde la dimensione del lotto in pianta, stante la necessità di ricavare le aree a standard e quella di mantenere le prescritte distanze dai confini e tra i fabbricati, non permette di aumentare la superficie coperta.

E quindi l'unico parametro sul quale intervenire risulta essere l'altezza massima dei fabbricati.

Questo permetterebbe alla proprietà di utilizzare tutta la cubatura per la quale a suo tempo ha acquisito l'area dal Comune.

INTEGRAZIONI E RICHIESTA DI DEROGA DISTANZE

In fase di predisposizione del progetto delle opere di urbanizzazione si è presentato un problema per quanto riguarda la previsione di garages interrati.

Si rileva uno scollamento tra un Piano di Lottizzazione che è stato progettato anni fa, e tutta una serie di normative che nel frattempo sono cambiate.

L'ultima versione del Regolamento Edilizio Comunale richiede che ogni unità abitativa sia provvista di un posto auto coperto con superficie minima 20 mq.

Se questo risulta appropriato per una casa singola, diventa problematico nel caso di queste lottizzazioni.

Infatti per ogni blocco in base alla cubatura prevista si può ipotizzare la realizzazione di 20 unità abitative, cui corrispondono 20 posti auto coperti:

- se realizzati in un piano interrato occupano una superficie che si estende fino in fregio alle strade;

- altra possibilità è di realizzarli su due piani interrati (ma viene da chiedersi se sia un uso corretto del territorio e un'attenzione alla sua salvaguardia...);

- altra possibilità destinare a posti auto un piano interrato e il piano terra (questo pregiudica la realizzazione di unità dotate di giardino privato).

Si valuta la possibilità di chiedere una deroga sulla dimensione dei posti auto: questi risultano grandi per una sola auto ma troppo piccoli per due. Inoltre nei garage collettivi si presenta il problema del carico d'incendio se il garage viene usato anche come deposito.

Il piano interrato unico, se attestato attorno a ogni blocco, pur arrivando ad una distanza dalle strade inferiore a quella prevista dalla normativa, preserverebbe l'area verde interna ai fabbricati; con conseguente minore incidenza sul calcolo dell'invarianza idraulica della lottizzazione. E' infatti previsto un bacino di laminazione nell'area verde a nord che già la occupa per oltre metà della superficie (che dovrebbe invece essere destinata a Parco giochi).

Si chiede, con la presente integrazione, la deroga di distanza dalle strade. Tale distanza risulterebbe (per il piano interrato) inferiore ai richiesti 7,50 m dalle strade interne alla lottizzazione. La distanza minima risulta comunque garantita per quanto riguarda la strada esistente (via Francia) a sud della lottizzazione.

Il tutto si evince dai grafici allegati.