



Provincia di  
Treviso



Comune di  
Castelfranco Veneto



Regione  
Veneto

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "SALVAROSA SUD"**  
**I.U.P. n° 6, Z.T.O. C2.2, Sr4**  
**PROGETTO URBANISTICO**  
**ESECUTIVO**

**Oggetto**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Elaborato:**

**E**

**Progettista**

Dott. Ing. Andrea Zanon

**Data**

Febbraio 2015

**Proponenti**

Società Fior S.r.l.

Egidio Fior

Bianca Cendron

**Nome file**

E\_REL-NTA-0.doc

Paolo Fior

Nicoletta Fior

Fabio Dametto

Revisione	Causale	Redatto	Verificato	
0	Novembre 2014	Prima emissione	A.Z.	A.Z.
1	Febbraio 2015	Recepimento prescrizioni enti	A.Z.	A.Z.
2				

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DEL PRESENTE DISEGNO, FACENDO DIVIETO A TERZI DI RIPRODURLO O FOTOCOPIARLO ANCHE IN PARTE, SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

**ZONCHEDDU E ASSOCIATI**  
studio@zoncheddu.com

ing. F. Zoncheddu V. Brunello A. Zanon M. Battocchio -geom. G. Andriollo N. Farronato  
Via S. Chiara, 25/d - 36061 Bassano del Grappa (VI) - Tel. 0424 510490 - Fax 0424 394266  
Borgo Treviso, 127/b - 31033 Castelfranco Veneto (TV) - Tel. 0423 497174 - Fax 0424 1940560

**COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO**

**PROVINCIA DI TREVISO**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI  
INTERVENTO I.U.P. n. 6 – SALVAROSA SUD**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

I proprietari lottizzanti: **FIOR SRL**  
**FIOR EGIDIO**  
**FIOR PAOLO**  
**FIOR NICOLETTA**  
**CENDRON BIANCA**  
**DAMETTO FABIO**

Il progettista: **Ing. ANDREA ZANON**

Castelfranco Veneto\_\_\_\_\_

## **Premessa**

Il progetto prevede la lottizzazione a scopo edificatorio dell'ambito di intervento individuato dalla scheda IUP n. 6 – z.t.o. C.2.2 – Sr 4 – P.d.L. Salvarosa Sud del PRG del Comune di Castelfranco Veneto.

Il progetto è stato elaborato nel rispetto della scheda norma di PRG, come modificata per effetto e all'esito dell'accordo attuativo ex art. 38.5.4 delle NTA del PRG del Comune di Castelfranco Veneto sottoscritto in data 4 ottobre 2013 tra i proprietari lottizzanti e il Comune.

Le modifiche apportate alla scheda norma in sede di accordo attuativo riguardano, in particolare:

- la rinuncia del Comune ad acquisire l'area per edilizia residenziale pubblica;
- la previsione di un innesto a "T" in luogo della rotatoria prevista originariamente su via Colombo;
- la ripermimetrazione dell'ambito di intervento, esteso anche a una porzione di area a sud di circa 5.135,00 mq. (sempre di proprietà dei lottizzanti).

A fronte di quanto sopra, i lottizzanti si sono impegnati a cedere gratuitamente al Comune

- l'area finitima – dell'estensione di 11.162 mq. – sempre di loro proprietà classificata in ZTO "M2";
- la cubatura generata dall'area inclusa nel perimetro del PUA;
- il lotto (di mq. 989 e mc. 989) contrassegnato con la sigla L15 nella tavola n. 6 della proposta di accordo attuativo;

nonché a realizzare il collettore fognario principale e la rete di approvvigionamento idrico su via Colombo.

Le carature urbanistiche dell'ambito sono invece rimaste sostanzialmente invariate: la volumetria massima sviluppabile è tuttora di complessivi 21.666,70 mc. (interamente destinati a volume residenziale privato, giacché l'obbligo di destinare quota parte della cubatura a edilizia ERP è sostituito dagli impegni economici di cui sopra) e sono rimasti

inalterati anche gli standard minimi (con destinazione a parcheggio e verde pubblico attrezzato, quest'ultimo monetizzabile per la quota "secondaria" di 3.466,67 mq.).

Si conferma infine il valore solo orientativo delle indicazioni planimetriche relative alla viabilità stradale e ciclo-pedonale, alle aree a servizi, alle superfici fondiarie per interventi pubblici e privati riportati nella scheda di PRG. Le uniche previsioni vincolanti (salve le modifiche derivanti dal maggior livello di dettaglio della progettazione esecutiva) riguardano, per effetto dell'accordo attuativo sottoscritto con il Comune, l'innesto a "T" su via Colombo, la viabilità di penetrazione est-ovest (che si inserisce nel sistema viabilistico programmato dal PUT) e il lotto L15.

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

1. Il PRG del Comune di Castelfranco Veneto classifica l'area in Z.T.O. "C.2.2." "Zone residenziali di espansione estensiva", disciplinate – in via generale – dall'art. 38 delle NTA e da specifiche schede di intervento allegate alle NTA medesime.
2. L'ambito di intervento in oggetto è disciplinato dalla scheda I.U.P. n. 6 – Salvarosa Sud.
3. 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 dello I.U.P. n. 6**

1. La presenti norme disciplinano l'attuazione dello I.U.P. n. 6 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e integrano quanto già previsto nelle N.T.A. del PRG vigente.

#### **Art. 3 – Individuazione ambito P. di L.**

1. L'ambito di P.U.A., individuato dalla scheda di PRG I.U.P. n. 6 – Salvarosa Sud, è stato modificato (ai sensi dell'art. 11, comma 3 della L.R. del Veneto n. 61/1985) già in

sede di accordo attuativo, 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 5.1, 5.2, 5.3, 8, 9, 10 e 11, che si ottengono effettuando un "offset" verso l'interno pari a 5 (cinque) ml del perimetro del lotto.

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 regolerà:

- 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 ed eventualmente 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.

#### **Art. 6 – Elaborati del P.d.L.**

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

- Rel. A Relazione tecnico illustrativa
- Rel. B Relazione idrogeologica, idraulica
- Rel. C Relazione geologica e geotecnica
- Rel. D Relazione delle interferenze
- Rel. E Norme Tecniche di Attuazione
- Rel. F Schema di convenzione
- Rel. G Computo Metrico Estimativo
- Rel. H Piano Sicurezza
- Rel. I Fascicolo dell’Opera
- Tav. 1.1 Inquadramento generale 1/2
- Tav. 1.2 Inquadramento generale 2/2
- Tav. 2 Planimetria delle proprietà
- Tav. 3 Documentazione fotografica
- Tav. 4 Rilievo plano-altimetrico
- Tav. 5.1 Planimetria generale di progetto
- Tav. 5.2 Dettaglio planimetria di progetto 1/2
- Tav. 5.3 Dettaglio planimetria di progetto 2/2
- Tav. 6 Planivolumetrico
- Tav. 7 Sovrapposizione rilievo e planimetria di progetto
- Tav. 8 Sovrapposizione estratto catastale e planimetria di progetto
- Tav. 9 Planimetria Standard
- Tav. 10 Usi e parametri dell’edificazione
- Tav. 11 Planimetria delle aree da cedere
- Tav. 12 Sezioni tipo

- Tav. 13.1 Fognatura bianca – planimetria
- Tav. 13.2 Fognatura bianca – particolari costruttivi
- Tav. 14.1 Acquedotto – planimetria
- Tav. 14.2 Acquedotto – planimetria interventi esterni al piano
- Tav. 14.3 Acquedotto – profili di progetto
- Tav. 15.1 Fognatura nera – planimetria
- Tav. 15.2 Fognatura nera – planimetria interventi esterni al piano
- Tav. 15.3 Fognatura nera – profili di progetto
- Tav. 16 Illuminazione pubblica – planimetria
- Tav. 17 Rete gas – planimetria
- Tav. 18 Rete elettrica – planimetria
- Tav. 19 Rete Telecom – planimetria
- Tav. 20.a Particolari costruttivi acquedotto e fognatura nera
- Tav. 20.b Particolari costruttivi acquedotto e fognatura nera
- Tav. 21.a Arredo urbano e sistemazione a verde
- Tav. 21.b Arredo urbano e sistemazione a verde
- Tav. 22 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 dalla scheda di intervento IUP n. 6 – Salvarosa Sud, come modificata e integrata con l'accordo pubblico privato sottoscritto in data 4 ottobre 2013.

2. L'articolo 38 delle N.T.A. del PRG vigente regola i parametri urbanistici ed edilizi.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- Volume complessivo massimo edificabile :come da scheda (21.666,67 mc)
- Altezza max dell'edificio :H 10,00 m
- 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 5.1, 5.2, 5.3, 8, 9, 10 e 12, anche in deroga all'art. 9, penultimo comma del DM 1444/1968, trattandosi di PUA con previsioni planivolumetriche.

- Distanza dal confine :Dc 5,00 ml
- Distanza fabbricati :Df come da PRG

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. Decorsi i termini di efficacia del PUA, eventuali nuove costruzioni saranno consentite solamente a condizione che siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria connesse e funzionali ai nuovi edifici.

### **Dimensionamento e verifica degli standard**

La dotazione di standard pubblici è fissata dalla scheda IUP n. 6 – Salvarosa Sud come segue:

parcheggi pubblici	505,56 mq
verde pubblico attrezzato	4.622,23 mq
	di cui
	verde primario 1.155,56 mq
	verde secondario 3.466,67 mq
	(interamente monetizzabile)

Il progetto prevede la realizzazione di

parcheggi primari	mq 590,00= (> di 505,56)
verde primario	mq 1.247,00= (> di 1.155,56)
verde secondario	mq 3.550,00= (> di 3.466,67)

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

- viabilità = 3.319 mq circa
- marciapiedi = 558 mq circa

4. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dalla scheda IUP n. 6, ossia residenziale, commerciale e direzionale, queste ultime due fino a un massimo del 20%

del volume complessivo. Il progetto presentato prevede l'insediamento di soli 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. È sempre consentito apportare, in fase esecutiva e senza la necessità di previa approvazione di una variante, modificazioni che non incidano sui criteri informativi del Piano di Lottizzazione, siccome desumibili dall'Accordo pubblico privato per l'attuazione dello IUP n. 6 – Salvarosa Sud, sottoscritto il 4 ottobre 2013, e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici. Tali modifiche possono essere apportate con l'assenso dei soli titolari delle aree interessate.

6. Costituiscono variazioni esecutive – che non richiedono l'approvazione di una variante - anche la modifica del numero dei lotti (per accorpamento e/o frazionamento di quelli indicati nelle Tavole del P.d.L. con conseguente modifica dei perimetri di massimo inviluppo con il criterio indicato al precedente articolo 4) e trasposizioni di volumi tra i vari lotti, purchè vi sia l'assenso dei proprietari delle aree interessate, che potrà essere formalizzato anche mediante firma congiunta di un progetto edilizio, e sempre che non venga modificato il disegno infrastrutturale della lottizzazione. In ogni caso di modifica e/o trasposizioni di volumi di cui al capoverso precedente, andrà presentata una tabella riepilogativa estesa all'intera lottizzazione con la dimostrazione del rispetto della volumetria massima ammissibile e con l'indicazione dei volumi attribuiti a ciascun lotto.

#### **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 edilizi**

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.
3. Sono ammessi volumi interrati anche in tutto o in parte diversi dalla sagoma di massimo inviluppo riportata negli elaborati grafici di P. di L.

#### **Art. 10 – Verde pubblico.**

1. Il verde pubblico attrezzato sarà realizzato mediante la piantumazione di alberi d'alto fusto autoctoni come indicato nella Tavole 21.a e 21.b.

#### **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.
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 e sempre che ciò non determini riduzione degli standard minimi previsti dalla scheda di PRG.