

**COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO**  
Provincia di Treviso

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
RESIDENZIALE DENOMINATA  
“VILLARAZZO CENTRO SUD II”**

**(I.U.P. n° 15 – z.t.o. C.2.2 – V2 – Villarazzo Sud II)**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

**COMMITTENTI:** FRACCARO Paolo, TURCATO Daniela, FRACCARO Ennio, BERDIN Luisa;  
BATTOCCHIO Gianni;  
MENINI Adriano;  
NELLA S.r.l.

**PROGETTISTA:** Arch. Sauro Gasparin

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 - PRESCRIZIONI

Le presenti Norme di Attuazione formano parte integrante del Piano di Lottizzazione residenziale denominato “**VILLARAZZO CENTRO SUD II**” – **I.U.P. n° 15 – z.t.o. C.2.2 – V2**. Tali norme hanno lo scopo di integrare con specifiche precisazioni quelle generali fissate dalle Norme di Attuazione del P.R.G.-P.I. e del Regolamento Edilizio.

Per la realizzazione della nuova edificazione all'interno del Piano di Lottizzazione si prescrivono le norme di seguito riportate:

- a) indice massimo di edificabilità fondiaria: è quello riportato nella tav. n° 3 – **PLANIMETRIA GENERALE** - del P.D.L. che riporta la volumetria ammissibile assegnata per ogni singolo lotto.
- b) destinazione d'uso ammesse: come fissate dall'art. 34.3 e dall'art. 38.3, delle N.T.A. del P.R.G.-P.I.;
- c) spostamento di cubatura urbanistica: nella stesura del progetto edilizio è ammesso lo spostamento della cubatura fra lotti confinanti e su presentazione contestuale di domande di Permesso di Costruire, corredate di opportuna istanza di collegamento, all'interno del presente Piano di Lottizzazione fermo restando il volume massimo ammissibile dell'intero P.d.L.;
- d) conformazione dei lotti: la conformazione dei lotti indicata nella tav. n° 3 è da considerarsi indicativa. All'interno della zona edificabile (superficie fondiaria) gli edifici potranno essere ubicati in lotti aventi conformazione diversa da quella indicata nella tav. n° 3, fermo restando la volumetria

totale edificabile dell'intero P.d.L. e quanto specificato al precedente punto c) relativamente allo spostamento della volumetria. E' sempre ammesso l'accorpamento di uno o più lotti, a fronte di un progetto complessivo e fermo restando il volume massimo acconsentito;

- e) altezza massima: di m.10,00, calcolata ai sensi dell'art. 9, punto 8, del R.E. del P.R.G.- P.I.; viene stabilita come quota di riferimento altimetrico (quota 0.00) quella corrispondente alla quota più alta del marciapiedi della strada di lottizzazione prospiciente il lotto interessato dall'intervento edificatorio, così come previsto all'art. 9, punto 10 del R.E. del P.R.G.-P.I.;
- f) determinazione della superficie fondiaria: la superficie fondiaria risulta essere quella dichiarata nella tav. n° 3;
- g) metodi di misurazione: per la misurazione degli elementi geometrici si fa riferimento all'art. 9 del R.E. del P.R.G.-P.I.;
- h) distanze: per la determinazione dei distacchi e delle distanze si fa riferimento all'art. 10, del R.E. del P.R.G.-P.I., salvo accordo fra ditte confinanti. Nella misurazione dei distacchi e delle distanze si applica quanto previsto dalla L.R. 21/96 e s.m.i.. Per le distanze dai fabbricati esistenti al contorno del P.d.L., si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.-P.I., anche per la presenza di eventuali edifici non rilevati nella cartografia del Piano di Lottizzazione.
- i) distanza dalle strade di lottizzazione: come riportata nella tav. 3 del Piano di Lottizzazione (variabile da m. 7.50 a m. 5.00).
- j) determinazione della superficie coperta: la superficie coperta massima non potrà superare il 25% della superficie fondiaria del lotto corrispondente. La misurazione fa riferimento all'art. 9, punto 5, del R.E.

del P.R.G.-P.I.; nella determinazione della superficie coperta si applica quanto previsto dalla L.R. 21/96 e s.m.i..

- k) definizione degli elementi architettonici: per la definizione degli elementi architettonici si fa riferimento all'art. 11 del R.E. del P.R.G.-P.I..

## **Art. 2 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

- a) i manti di copertura possono essere realizzati mediante tegole curve "a coppo" o "supercoppo" di cotto o di cemento e simili; sono ammesse per particolari soluzioni architettoniche coperture metalliche e coperture piane.
- b) le murature d'ambito dovranno essere intonacate al civile e/o rivestite con cappotto termoisolante e tinteggiate. Sono ammessi rivestimenti in mattoni lavorati a "faccia vista" e/o lapidei o con altri materiali (pareti ventilate). Vanno esclusi solo i rivestimenti piastrellati;
- c) le torrette dei camini dovranno uniformarsi alle forme tipiche locali; sono ammessi per particolari soluzioni architettoniche torrette e/o canne fumarie metalliche (esempio rame, acciaio e altro materiale);
- d) eventuali impianti tecnologici (unità esterne di condizionamento) dovranno essere realizzati in appositi spazi già individuati in sede di presentazione del progetto edilizio, in modo da risultare mascherati.
- e) Il pavimento del piano terra dei locali abitabili dovrà essere posto alla quota minima di + 20 cm. rispetto alla quota del punto più alto della strada (carreggiata) di fronte al lotto. Essendo tale altezza finalizzata all'isolamento dall'umidità, lo spessore relativo non costituisce volume urbanistico fino all'altezza massima di cm. 50 (artt. 9 e 10 del R.E. del P.R.G.-P.I.), anche in presenza dell'eventuale piano interrato;

### **Art. 3 - RECINZIONI DEI LOTTI, ACCESSI AREE PRIVATE, PARCHEGGI**

Per le recinzioni valgono le seguenti prescrizioni:

- Confini interni con un'altezza massima totale di cm. 150; le recinzioni possono essere composte da zoccolo in muratura con altezza massima di  $h = \text{cm. } 50$  e sovrastante rete metallica o inferriata; in ogni caso saranno accompagnate con siepi costituite da essenze locali tipiche (bosso, ligustro, ecc.); sono ammesse parti piene in corrispondenza dell'alloggio dei contatori;
- Spazi pubblici: altezza totale di cm. 150; le recinzioni devono essere "a giorno" con zoccolo di muratura (intonacata o di calcestruzzo)  $h = \text{cm. } 50$  e sovrastante rete metallica inferriata o altro; sono consentiti limitati tratti di recinzione "piena" limitatamente agli accessi pedonali e carrai per l'alloggiamento dei contatori, cassette postali ecc. ed in corrispondenza degli eventuali cancelli carrai scorrevoli. Eventuali siepi dovranno rispettare quanto prescritto all'art. 60, punto 4 del R.E. del P.R.G.-P.I..
- E' consentita la costruzione di pensiline o simili a copertura solo degli accessi pedonali solo lungo gli spazi pubblici, con dimensioni non superiori a m. 1,80 di lunghezza x m. 1.50 di profondità e con altezza massima di m. 2,40. Tali elementi non costituiscono superficie coperta e volume urbanistico ma dovranno rispettare la distanza minima di m. 5.00 dai confini di proprietà dei lotti contermini;
- Gli accessi saranno da marciapiede o direttamente dalla strada, della larghezza massima di m. 5.00 e posti alla minima distanza di m. 12.00 dagli incroci (misurata dagli assi stradali – riducibile a m. 9,00 nel caso di

accessi su strade chiuse); la loro ubicazione, riportata nella tav. n° 3 “planimetria generale”, è da considerarsi indicativa e può essere oggetto di spostamenti lungo il fronte del lotto purché lo spostamento non costituisca riduzione dello standard a parcheggio (è eventualmente acconsentito anche lo spostamento del parcheggio pubblico purché realizzato lungo il fronte strada pertinente al lotto oggetto dell'intervento). Gli accessi carrai lungo le strade non a fondo cieco dovranno essere arretrati di almeno m. 5.00 rispetto al ciglio marciapiedi lato strada, al fine di acconsentire le operazioni di manovra delle vetture in entrata nelle aree private, oppure dotati di apertura con comando elettrico a distanza. Gli accessi carrai da via Poisolo dovranno essere in ogni caso arretrati di almeno m. 5,00 rispetto al limite della carreggiata stradale (limite verso strada dell'aiuola), indipendentemente dalla dotazione di apertura del cancello;

- Le aree scoperte devono essere sistemate a giardino o orto per le parti non pavimentate e mantenute con andamento pressoché piano evitando i riporti consistenti di terreno.
- Nel caso di lotto dov'è prevista la costruzione di edifici condominiali o case a schiera costituiti da più di due alloggi, deve essere ricavato un apposito spazio esterno alla recinzione destinato ai cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani; le dimensioni dovranno essere di circa m. 1.00 x 1.50 per ogni due alloggi, opportunamente aumentate proporzionalmente al numero degli alloggi del condominio o delle schiere, fatte salve le prescrizioni dell'Ente preposto alla raccolta dei rifiuti.
- Parcheggi privati: essendo i lotti ben serviti dai parcheggi pubblici, dovrà essere garantita la dotazione minima di almeno un posto auto per alloggio

in area scoperta esterna alla recinzione del lotto oggetto d'intervento, fatto salvo quanto meglio specificato di seguito: sono esonerati dall'applicazione di tale norma solo le case unifamiliari, le bifamiliari e quelle a schiera (che non superano le quattro unità abitative) che hanno i parcheggi pubblici lungo il lato della strada da dove si accede al lotto; per tali edifici dovranno comunque essere ricavati due posti auto, di cui almeno uno coperto, interni al lotto. Sono, in ogni caso, fatte salve le disposizioni dettate dalla Legge 122/89 e s.m.i. Gli esempi riportati nella tavola n° 10 hanno carattere indicativo e modificabile.