



studio
32

arch. roberto svaldi
arch. severino bragagnolo
ing. firminio magaton
ing. stefano zilio

STUDIO32 architetti e ingegneri associati
piazza europa unita 37/6, castelfranco veneto 31033 (TV)
tel/fax 0423 723791, email bragagnolo@studio32.it
p.iva/c.f. 04215430267

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "EX FORNACE MONTEGRAPPA" A CAMPIGO PUA 22

NORME TECNICHE OPERATIVE

COMMITTENTE

PLUTONE IMMOBILIARE S.R.L.

PROGETTISTA

ARCH. SEVERINO BRAGAGNOLO

ART. 1 - Area soggetta a Piano di Lottizzazione

Le presenti Norme disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi relativi alle aree classificate dal vigente P.I. come Z.T.O. D (ex Z.T.O. D2.2), comprese nel Piano di Lottizzazione denominato "Ex fornace Montegrappa" (ora PUA 22), individuato nelle Tavv. n° 1, 2, 3 e 4 degli elaborati grafici allegati. L'Area é catastalmente individuata al Catasto Terreni in Comune di Castelfranco Veneto, foglio 35 mappali nn. 541, 616, 618 e parte dei mappali n. 625 e 627, il tutto per un'estensione di 12.323,84 mq reali, compresa in zona territoriale omogenea.

ART. 2 - Norme di riferimento

Le presenti norme integrano le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche Operative del vigente P.I..

ART. 3 - Elaborati

Il piano si compone dei seguenti elaborati esecutivi:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Indagine geologica ambientale;
- c) Relazione sulle indagini geognostiche;
- d) Relazione di compatibilità idraulica per invarianza idraulica;
- e) Elaborati grafici di progetto:
 - Tav. 1 - Estratti C.T.R., P.A.T., P.I. e inquadramento catastale;
 - Tav. 2 - Planimetria d'inserimento;
 - Tav. 3 - Planimetria con verifica superfici a standards;
 - Tav. 4 - Planimetria con superfici lotto;
 - Tav. 5 - Planimetria e sezioni opere di urbanizzazione;
 - Tav. 6 - Planimetria quotata opere di urbanizzazione;
 - Tav. 7 - Particolari pavimentazioni, sottoservizi, illuminazione e segnaletica;
 - Tav. 8 - Acquedotto e gas metano;
 - Tav. 9 - Planimetria e sezioni linee acque meteoriche;
- f) Progetto impianto elettrico:
 - Relazione illuminotecnica;
 - Dichiarazione di conformità apparecchi illuminanti;
 - Dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico alla L.R. 17/09;
 - Tav.01 - Impianto di distribuzione rete e-distribuzione e rete energia;
 - Tav.02 - Impianto rete telefonia;
 - Tav.03 - Impianto di illuminazione pubblica, distribuzione esterna;
- g) Elenco prezzi e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- h) Norme tecniche operative;
- i) Schema di Convenzione;

ART. 4 - Destinazione delle aree

Le aree comprese nel Piano di Lottizzazione, sono classificate secondo quanto indicato nella Tav. n° 3, ed in particolare:

- a) area scoperta ad uso pubblico per l'urbanizzazione primaria e secondaria per un totale di mq 2.277,92 e precisamente:
 - spazi a verde pubblico per mq 839,69;
 - parcheggi pubblici per mq 1268,28;
 - strade per mq 33,28 (in aggiunta all'area di manovra dei parcheggi pubblici);
 - pista ciclo-pedonale per mq 136,67;
- b) superficie fondiaria di mq 9.681,54 (ad uso artigianale/industriale).

ART. 5 - Superfici, destinazioni d'uso e tipologie di intervento

La Superficie Territoriale del presente Piano di Lottizzazione, come risulta nella Tav. n° 2, è di complessivi mq 12.323,84 reali; la Superficie Fondiaria, come risulta nelle Tav. nn° 3 e 4, si sviluppa nel progetto in complessivi mq 9.681,54; la Superficie Coperta viene determinata pertanto in mq 5.808,92 e la Superficie Utile in mq 7.487,46 potenziali.

Si precisa che la sagoma del fabbricato riportato negli elaborati grafici è puramente indicativa.

La destinazione d'uso dell'edificio da insediare nella superficie fondiaria sarà di tipo artigianale/industriale con altezza massima di m 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici.

Per quanto riguarda la dotazione degli standard a parcheggio, viene prevista la realizzazione di mq 1.268,28 di parcheggi pubblici dimensionati secondo quanto riportato nella tab. A, oltre a mq 33,28 di strade in aggiunta all'area di manovra.

Per quanto concerne la dotazione degli standard a verde, a fronte di una superficie minima richiesta di mq 619,19, viene prevista la realizzazione di mq 839,69 di area a verde pubblico.

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

ART. 6 - Distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati

Le modalità di misurazione delle distanze dalle strade sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i. (Nuovo codice della strada) e D.P.R. 495/92 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

I distacchi tra gli edifici sono quelli stabiliti dal D.Lgs. 1444/1968 e vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta. Le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e quanto previsto dalla L.R. 21/96 e s.m.i., non si applica:

- a) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
- b) alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini, per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 59;
- c) ai manufatti completamente interrati.

ART. 7 - Norme generali

Il piano di imposta dei fabbricati e degli accessi di rampe e bocche di lupo, dovranno avere una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale di Via Resana.

Visti i parametri di permeabilità calcolati nella relazione di compatibilità idraulica per invarianza idraulica, si prescrive che la superficie impermeabile dei lotti urbanizzati, comprensiva della superficie coperta che si andrà a realizzare, non potrà superare il 70% della superficie fondiaria.

Tutte le acque meteoriche dovranno essere raccolte, pretrattate secondo normativa, e opportunamente confluite per lo smaltimento nei due bacini di laminazione come previsto nella Tav. n° 7.

All'interno del lotto artigianale dovranno essere ricavati idonei spazi di sosta per i veicoli.

La recinzione con gli accessi al lotto prevista nel Piano di Lottizzazione è da considerare indicativa e modificabile nella posizione e nel numero di accessi.

Castelfranco Veneto, lì 17/12/2019

La ditta lottizzante

PLUTONE IMMOBILIARE s.r.l.

Il progettista

Arch. Severino Bragagnolo

Tabella A - Riepilogo dati urbanistici, calcolo degli standards

Parametri urbanistici

Sup. Territoriale (St)	12.323,84 mq
Indice ut. Terr. (Ut)	0,6 mq/mq
Rapporto di cop. (Q)	0,6 mq/mq
Altezza massima (H)	10,00 ml
Distanza confine (Dc)	5,00 ml
Distanza stada (Ds)	10,00 ml
OOUU I°: strade	da progetto
OOUU I°: parch. Artig.	10% di St
OOUU II°: verde Artig.	10% di St

Dati di progetto

	POTENZIALI	DI PROGETTO
Sup. Fondiaria (Sf)	da progetto	9.681,54 mq
Sup. Cop. (60% Sf)	5.808,92 mq	5.808,92 mq
Sup. Utile massima (60% St)	7.487,46 mq	7.487,46 mq

Standard

OOUU I°: strade	da progetto	33,28 mq
OOUU I°: parch. Artig. (10% St)	1.232,38 mq	1.235,00 mq
OOUU II°: verde Artig. (10% St)	1.232,38 mq	1.237,35 mq
OOUU II°: verde da monetizzare		0,00 mq

Castelfranco Veneto, li 18/12/2019

IL PROGETTISTA

PLUTONE IMMOBILIARE S.R.L.