



piazza della serenissima, 20 - 31033 castelfranco veneto (tv)  
tel. 0423/49.49.55/72.46.83  
www.sinergoprogetti.it e-mail: sinergoprogetti@sinergoprogetti.it

COMMITTENTE

**EMAPRICE S.P.A.**  
Piazza Walther n° 22 Bolzano

**E.MA.PRI.CE.**

PROGETTO

**COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO**  
**piano urbanistico attuativo**  
**area APP. 4 (ambito XXVIII)**

ELABORATO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PROGETTISTA

arch. Antonio Rossi

COORDINATORE

arch. Giuseppe Pietrobon

COLLABORATORE

geom. Alessandra Silvestri

TIMBRO E FIRMA

ELABORATO N.

DATA

28.07.2020

SCALA

COMMESSA

637

FILE

637 ELABORATI PUA 28\_07\_2020.pln

**ALL. E**

SOSTITUISCE IL

SOSTITUITO DA

COPYRIGHT PIETROBON E ROSSI TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI A NORMA DI LEGGE

# COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### AREA APP 4 (ambito XXVIII)

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano gli interventi del del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Area APP 4 “, il cui ambito è classificato dal vigente P.I. come “APP. 4” (Tav. 3.9 Salvarosa), il tutto rappresentato nella Tav. 1 "Inquadramento territoriale ed urbanistico".

### ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

#### ALLEGATI TECNICO –ILLUSTRATIVI E NORMATIVI

- ALL. A) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- ALL. B) ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA E DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- ALL. C) PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- ALL. D) SCHEMA DI CONVENZIONE
- ALL. E) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALL. F) CAPITOLATO DI APPALTO, COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E PREVENTIVO DI SPESA
- ALL. G) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO
- Tav. 2) PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO E DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI
- Tav. 3) SISTEMAZIONE GENERALE E AREE DA VINCOLARE A STANDARD URBANISTICI
- Tav. 4) OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE (Fognatura nera e acque meteoriche)
- Tav. 5) OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE (ENEL e illuminazione pubblica)
- Tav. 6) PLANIVOLUMETRICO, SEZIONI SIGNIFICATIVE E VERIFICA VOLUMETRICA

### ART. 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, come da N.T.O. del vigente P.I., come da scheda normativa per la definizione degli interventi di trasformazione e relative prescrizioni urbanistico edilizie, per la zona APP. 4, e secondo le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

<b>Superficie territoriale di progetto complessiva</b>	<b>mq.</b>	<b>5.415</b>
Superficie destinata a verde e portico ad uso pubblico	mq	1.065
Superficie destinata a parcheggio ad uso pubblico	mq.	1.925

<b>Superficie utile “S.U.”</b>	<b>mq.</b>	<b>5.800</b>
Volumetria edificabile (al netto di quanto previsto dalla L.R. 21/96)	mc.	17.400
Incremento volumetrico ammesso del 15% (art. 8 bis, L.R. n° 29/2019)	mc.	2.610
<b>Volumetria totale edificabile “V”</b>	<b>mc</b>	<b>20.010</b>
<b>Altezza massima (di progetto) “H”</b>	<b>ml.</b>	<b>35</b>

#### **ART. 4 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Ai fini attuativi l'intervento edificatorio deve essere condotto secondo quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione, ed in generale in coerenza con gli elaborati di progetto del P.I.R.U.E.A. del nodo ferroviario – M2, della Scheda Normativa relativa alla Variante Parziale al P.I., di cui alla delibera del C.C. n° 40 del 13/04/2015 e alle norme del P.I. vigenti.

L'ambito “ zona APP. 4, ex ambito XXVIII, dovrà essere oggetto di progettazione unitaria e quindi di unica istanza di Permesso di Costruire (P.diC.) , o altra procedura prevista dalla normativa vigente in materia.

In sede di progettazione esecutiva dell'intervento edificatorio, sono consentiti spostamenti del sedime del fabbricato e modeste riconfigurazioni delle aree a standard, fermi restando i limiti previsti dalla normativa vigente in materia.

Eventuali variazioni delle destinazioni d'uso, rispetto alle destinazioni commerciale e direzionale, non potranno superare il 20% della S.U. complessiva prevista e solo nel caso sia dimostrata la dotazione degli spazi a standard urbanistici corrispondenti alle diverse quantità previste alla edificazione ed alle relative destinazioni d'uso (fermo restando l'espresso divieto di chiedere la monetizzazione di eventuali superfici a standard non disponibili). Le modifiche sopraccitate, se non modificano l'organizzazione funzionale del P.U.A., non costituiscono varianti al Piano degli Interventi e allo Strumento Urbanistico Attuativo.

#### **ART. 5 – PARAMETRI DIMENSIONALI**

La superficie utile (S.U.), l'altezza degli edifici (H) e la loro volumetria lorda (V), dovranno rispettare quanto disposto dalle presenti Norme di Attuazione, come rappresentato in Tav. 6 e con le seguenti precisazioni:

- dal computo della superficie utile (S.U.) potranno essere escluse oltre alle superfici di cui al R.E. vigente, gli spazi tecnico-impiantistici (cavedi) e l'eventuale vano scala aggiuntivo, rispetto al principale, ove siano richiesti da parte di enti pubblici quali Vigili del Fuoco, A.S.L., Genio Civile ecc., ovvero che si rendano necessari per particolari soluzioni tecnico impiantistiche;
- la volumetria massima (V.), dell'Ambito Edilizio a destinazione commerciale-direzionale deriva dal prodotto della S.U. per l'altezza convenzionale di 3 ml.;
- è consentito un aumento della volumetria complessiva del 15%, senza che tale incremento costituisca variante al P.I. vigente, ai sensi della L.R. 29/2019
- non concorrono alla formazione dell'altezza massima (H.) dell'edificio direzionale, così come descritta nel R.E. vigente, i volumi tecnici, i parapetti, i solidi geometrici o gli innalzamenti del prospetto in facciata oltre il piano di copertura, necessari al confinamento di vani tecnici e macchine relative all'impiantistica dell'edificio;

- rispetto alla quota zero di riferimento, pari alla media del piano di campagna, la quota d'imposta del piano terra dell'edificio previsto può essere innalzata fino a + 50 cm previa verifica del Consorzio di Bonifica di competenza, senza che ciò comporti aumento dell'altezza massima e della volumetria complessiva degli edifici di progetto.

La S.U., l'altezza massima ed il volume massimo, saranno determinati in base a quanto previsto dalla L.R. 21/96,

#### **ART. 6 - AMBITO DESTINATO ALLA EDIFICAZIONE**

La superficie utile massima (S.U.), il volume massimo (V.) e l'altezza massima (H.) assegnati alla Zona APP. 4, ex ambito XXVIII, sono i seguenti

Ambito del P.I.	Volume max. V	Incremento volumetrico ammesso L.R. 29/2019	Superficie utile S.U.	Altezza max. H	Piani	Destinazioni d'uso
APP. 4	17.400 mc.	15%	5.800 mq.	35 ml.	10	Direzionale commerciale

I grafici di progetto, la tabella allegata e la nota aggiuntiva, definiscono per la Zona APP: 4, ex ambito XXVIII, le quantità edificabili massime.

Il progetto edilizio dovrà definire, nel rispetto delle indicazioni generali del P.U.A. e degli elaborati grafici allegati, le specifiche modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree scoperte, degli accessi pedonali, le conseguenti ripartizioni e partizioni, l'organizzazione dei percorsi carrabili di accesso alle autorimesse interrato, i punti di accesso a queste ultime.

Prima delle rampe di accesso ai piani interrati si dovrà prevedere un rialzo, rispetto alla quota stradale, a protezione da eventuali condizioni di piovosità particolarmente eccezionali.

Il portico ad uso pubblico, lungo i confini est e sud, dovrà avere una larghezza netta non inferiore a ml 2,50.

Si dovrà provvedere allo smaltimento in loco delle acque meteoriche secondo gli elaborati di P.U.A. allegati e secondo i criteri definiti dal Consorzio di Bonifica di competenza.

#### **ART. 7- AMBITO DESTINATO A STANDARDS URBANISTICI**

Le aree destinate a standard urbanistici per opere di urbanizzazione sono rappresentate nella Tav. 3, in particolare:

- le aree destinate a verde dovranno essere dotate di impianti di irrigazione e piantumate. La scelta delle essenze e delle varietà arboree dovrà essere effettuata tra quelle appartenenti alla flora locale. Il numero dei soggetti arborei deducibili dalla Tav. 3., è prescrittivo, mentre l'ubicazione può ritenersi indicativa e suscettibile di spostamenti. I soggetti arborei e la vegetazione in genere dovranno essere mantenuti efficienti, e protetti con appositi approntamenti in zone ove possano essere soggetti a frequenti urti da parte degli autoveicoli;

- lo spazio destinato a percorso pedonale coperto di uso pubblico e le aree a verde in genere, concorrono alla formazione dello standard di urbanizzazione secondaria, come previsto dall'art.4 della scheda normativa allegata all'accordo pubblico privato ex art. 6 LR. 11/2004 sottoscritto con atto del notaio G. Sicari rep. 9964 del 23.12.2014;
- le aree destinate a standard urbanistici primari (parcheggio) potranno essere ricavate su lastrici solari o terrazze poste al piano primo, nel caso in cui venga garantita la perfetta fruibilità di tali spazi da parte degli utenti. Pertanto è consentito l'utilizzo degli spazi sottostanti a tali aree, ad uso privato, sia al piano terra che ai piani interrati;
- la superficie a parcheggio ricavata al piano interrato, ai fini dello standard urbanistico, sarà soggetta al solo vincolo di destinazione d'uso come regolato dalla L.R. 61/85

#### **ART. 8 – INTERVENTI PREVISTI**

In particolare gli interventi previsti sono distinti secondo le seguenti categorie:

Realizzazione di opere di urbanizzazione quali:

- il portico privato da asservire ad uso pubblico con larghezza netta non inferiore a ml 2,5;
- la viabilità di accesso all'ambito di intervento e al parcheggio ad uso pubblico, compresa la segnaletica orizzontale e verticale (vedi Tav. 3);
- l'area verde ad uso pubblico (vedi Tav. 3);
- il parcheggio ad uso pubblico (vedi Tav. 3).
- impianto di illuminazione pubblica (vedi tav. 5)
- rete acque nere (vedi Tav. 4)
- rete acque bianche (vedi Tav. 4);
- rete Enel, compresa realizzazione della cabina di trasformazione (vedi Tav. 5);

La linea dell'acquedotto, la rete di cablaggio strutturato, la rete Telecom, non sono comprese nelle opere di urbanizzazione primaria in quanto trattasi di allacciamenti a punti di consegna esistenti in prossimità dell'ambito di intervento. Per quanto attiene la linea del gas, non viene prevista per scelte tecnico impiantistiche relative all'erigendo fabbricato

#### **ART. 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI**

L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo è composta da un lotto unico, come riportato nella Tav. 1

Non è ammessa variazione della suddivisione del lotto.

La quota di riferimento per l'impostazione del fabbricato di progetto e il calcolo del relativo volume, corrisponde alla quota di ml. 40,42 s.l.m., come evidenziato nella Tav. 2.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dell'area sono quelli riportati nella tabella della Tav. 3.

#### **ART. 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI**

Tutte le recinzioni prospicienti le aree pubbliche o con servitù di uso pubblico, dovranno uniformarsi a caratteri compositivi omogenei entro i limiti fissati dal Regolamento Edilizio vigente.