

---

## INDICE

### PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO E VALIDITA' DEL PIANO	pag. 2
ART. 2 - QUADRO NORMATIVO VIGENTE	2
ART. 3 - ELABORATI GRAFICI	3
ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	3

### PARTE II: PREVISIONI DI PIANO

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO	5
ART. 6 - AREE AD USO PUBBLICO	5
ART. 7 - PARCO URBANO	6
ART. 8 – INTERVENTI PREVISTI PER IL CORPO DI FABBRICA COSTITUITO DALLA CHIESA	7
ART. 9 - CESSIONE DI AREE AL COMUNE	7
ART. 10 – CRITERI DI PROGETTAZIONE	7

### PARTE III: PARAMETRI EDIFICATORI

ART. 11 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	11
ART. 12 - RISPETTO NORMATIVE	11

---

## **PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - OGGETTO E VALIDITA' DEL PIANO.**

Il presente Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica interessa la parte ovest della quinta che circonda il castello e in particolare riguarda l'isolato posto tra Via Cazzaro e Via Noè Bordignon che comprende tutto il compendio denominato "Ex Convento delle Monache Clarisse", così come perimetrato negli elaborati grafici del presente Piano di Recupero e individuato dal P.R.G.C. vigente attraverso la scheda di I.U.P. n° 5

L'area del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica è individuata nel N.C.E.U. al Foglio 27 Mappali n° 2969 e 2970 di cui al mappale n° 2970 di proprietà del Comune di Castelfranco Vento per una superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 4.272 e al Mappale n° 2969 di proprietà AEEP (azienda edilizia economica e popolare), soggetto proponente il Piano di Recupero, per una superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 10.717 La superficie territoriale, catastalmente individuata, è pari a m<sup>2</sup> 14.989

Ai sensi dell'Art. 20 della Legge Regionale 11/2004, esso ha efficacia per dieci anni a partire dalla data della sua entrata in vigore secondo quanto previsto dalla medesima Legge Regionale

### **ART. 2 – QUADRO NORMATIVO VIGENTE**

Gli interventi ammessi dal presente Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica, di seguito denominato P.Ri.Pu., sono assoggettati:

1. alle Norme dettate dalla Lr. n° 11/2004
2. alle Norme Tecniche di Attuazione del PAT;
3. alle Norme del Piano Casa Ter per quanto concerne gli

- 
- interventi nel Centro Storico di cui alla Lr n° 32/2013;
4. alle Norme previste dalla Lr. n° 50/2012 e relativo Regolamento
  5. alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. ed al Regolamento Edilizio vigenti;
  6. alle norme vigenti al momento e alla data di presentazione delle istanze di Permesso di Costruire;
  7. alle prescrizioni delle presenti norme;
  8. al contenuto delle tavole di progetto.

### **ART. 3 - ELABORATI GRAFICI**

Il Piano si compone dei seguenti elaborati grafici:

#### **STATO DI FATTO**

TAV 01 – Inquadramento urbanistico

TAV 02 – Documentazione fotografica

TAV 03 – Piante, prospetti e sezioni

#### **PROGETTO**

TAV 04 - Demolizioni e volumi vincolati

TAV 05 – Scenario ipotetico all'interno dei limiti di massimo  
inviluppo

TAV 06 – Standard e stralci funzionali

TAV 07 – Schemi di destinazioni d'uso

TAV 08 – Reti tecnologiche e sotto servizi

TAV 09 - Relazione storica, architettonica e urbanistica con  
schede d'intervento riferite ai manufatti soggetti a vincolo

TAV 10 – Norme tecniche di attuazione

TAV 11 – Relazione tecnico – illustrativa

### **ART. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Gli interventi previsti dal P.Ri.Pu., comprese le opere di

---

urbanizzazione ad essi afferenti, potranno essere realizzati da un unico soggetto o per stralci funzionali definiti e individuati nella Tav. n°06.

Quanto previsto dalla scheda I.U.P. n° 5, allegata ai P.R.G.C. vigente, viene recepito integralmente dalle presenti norme prevedendo il mantenimento di una parte delle volumetrie esistenti e il recupero volumetrico delle superfetazioni così come definiti nella Tav. n° 04 e secondo i seguenti criteri:

- l'attuazione degli interventi edificatori dovrà essere condotta secondo quanto stabilito dagli elaborati grafici e dalle presenti norme;
- nel caso di attuazione per stralci, fermo restando che dovrà essere prodotto dai soggetti attuatori un progetto unitario di massima dell'intero intervento, è consentito presentare singoli stralci funzionali quali definiti dal tav. 06 in modo univoco e vincolati gli spazi destinati a standards urbanistici, le caratteristiche tecnico – realizzative degli stessi e dei sottoservizi a rete, nonché soggetti ad una unica istanza di Permesso di Costruire;
- le opere di urbanizzazione afferenti ad ogni stralcio funzionale dovranno essere quantificate con apposito computo metrico estimativo e regolate con atto di convenzione con il Comune da sottoscrivere da parte dei soggetti attuatori lo stralcio funzionale;
- il progetto di stralcio dovrà prescrivere le caratteristiche esecutive delle opere e la convenzione dovrà regolare i tempi di realizzazione, l'entità delle garanzie fidejussorie prestate dai

---

soggetti attuatori gli interventi edilizi, le modalita' di collaudo e di cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione, secondo lo Schema di Convenzione elaborato dal Comune.

- In sede di redazione dei progetti edilizi, i perimetri degli stralci funzionali potranno essere modificati con trasposizioni volumetriche non superiori al 10%, solo nel caso sia dimostrata la contestuale dotazione degli spazi a standards corrispondenti alle diverse quantità edificate ed alle relative destinazioni d'uso.

## **PARTE II: PREVISIONI DI PIANO**

### **ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso del suolo, degli spazi edificati e delle aree scoperte sono indicate nelle tavole di progetto. Nella Tav n° 07 sono altresì indicati i limiti di massimo inviluppo, con valore prescrittivo, per i sedimi all'interno dei quali è ammessa la nuova edificazione degli edifici ricompresi nel P.Ri.Pu..

Le destinazioni d'uso delle parti edificate di ogni stralcio funzionale sono definite sia planimetricamente che per ogni piano nella Tav n°07 ed hanno valore indicativo.

Le stesse potranno reciprocamente variare in relazione ad opportuni accordi e alla dimostrata disponibilità di standards urbanistici dimensionati in base a quanto stabilito al successivo Art. 6.

### **ART. 6 - AREE DI USO PUBBLICO**

La quantificazione delle aree destinate a standards urbanistici,

---

dimensionate in base alla prescrizioni del P.R.G. vigente e della relativa scheda di I.U.P. n° 5, dovranno rispettare le indicazioni riportate nelle tavole di progetto. Limitate modifiche potranno essere apportate in sede di attuazione dello stralcio funzionale e del relativo progetto edilizio, nel rispetto delle dotazioni complessive previste dal presente P.Ri.Pu. e nei limiti fissati dal precedente Art. 4.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anticipatamente realizzate negli stralci già attuati, potranno concorrere alla formazione degli standards necessari alla edificazione dei successivi stralci.

#### **ART. 7 – PARCO URBANO**

L'area verde posta ad ovest del lotto che interessa il mappale n° 2970, attualmente corrisponde alla proprietà del Comune di Castelfranco, sarà destinata a Parco Urbano con vincolo ad uso pubblico. Il progetto di riqualificazione e salvaguardia, preventivamente approvato e autorizzato sulla base dell'art. 21 della L. 42/2004, dovrà prevedere interventi sull'area finalizzati al recupero delle essenze arboree di maggiore importanza e dimensione, anche attraverso opportune operazioni fitosanitarie, nonché la piantumazione di essenze arboree autoctone di dimensioni adeguate. Le modalità di fruizione del Parco saranno definite dall'amministrazione comunale con apposita regolamentazione intesa a garantire, disciplinandola, l'accessibilità al pubblico. Qualora gli interventi sul Parco siano ricompresi in un più generale programma di opere di urbanizzazione afferenti il compendio immobiliare interessato dal Piano di Recupero da realizzarsi a cura e spese di operatori privati, saranno ammissibili scomputi di oneri di urbanizzazione da disciplinare con apposita

---

convenzione.

#### **ART. 8 – INTERVENTI PREVISTI PER IL CORPO DI FABBRICA COSTITUITO DALLA CHIESA**

Gli interventi di restauro e messa norma impiantistica della chiesetta, inserita al piano terra del corpo di fabbrica a sud degli edifici vincolati alla conservazione e che affacciano verso le Mura del Castello, saranno oggetto di accordo separato con il Comune di Castelfranco, quale proprietario, e regolati da apposita convenzione, da stipularsi separatamente dal presente P.Ri.Pu., che potrà prevedere anche eventuali scomputi degli oneri di urbanizzazione, primaria o secondaria, derivanti dall'attuazione del presente Piano.

#### **ART. 9 – CESSIONE DI AREE AL COMUNE**

Al fine di garantire l'accessibilità carraia e l'attraversamento pedonale dell'ambito di intervento, le aree individuate nella TAV n° 8 con destinazione a viabilità di accesso, parcheggi pubblici e verde pubblico, saranno cedute al comune previa realizzazione delle reti tecnologiche e sottoservizi e delle sistemazione esterne come riportato sempre nella TAV n° 8

#### **ART. 10 - CRITERI PER LA PROGETTAZIONE**

La composizione volumetrica dovrà uniformarsi alle indicazioni del presente P.Ri.Pu., nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni contenute nelle tavole di progetto.

Per le parti oggetto di salvaguardia e recupero edilizio, le modalità d'intervento saranno uniformate al grado di protezione definito nelle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, dal relativo Regolamento Edilizio e dalle schede d'intervento riportate

---

nella Tav n° 9.

Le sagome edilizie dei nuovi edifici riportate nelle tavole di P.Ri.Pu. sono da considerarsi indicative, rimanendo prescrittivi i limiti di massimo inviluppo previsti negli elaborati progetto.

Per quanto riguarda gli edifici oggetto di ristrutturazione le altezze e le conformazione volumetrica attuale ha carattere prescrittivo e non potranno subire modificazioni che ne alterino i caratteri definiti nelle normativa del P.R.G.C. e dalle schede d'intervento riportate nella Tav n° 9.

In sede di progetto edilizio, le volumetrie indicate nella Tav n° 05, per gli stralci B e C, potranno essere oggetto di trasposizione da un corpo di fabbrica ad un altro, nei limiti fissati al precedente Art. 4 comma 3, purché venga mantenuto il volume totale derivante dalla somma dei singoli stralci funzionali interessati al trasferimento di volume e non venga stravolto l'impianto plani volumetrico costituito dai limiti di massimo inviluppo previsti dal P.Ri.Pu..

Per gli stralci funzionali B e C è prescritta l'altezza massima sulla linea di gronda  $\leq 10,5$  ml (norme scheda I.U.P. 5 del P.R.G.C. vigente) + 15% (variazione massima consentita in quanto piano di iniziativa pubblica).

La piazza, gli androni, le corti, i porticati e le aree verdi di uso pubblico, come indicati in modo esemplificativo negli elaborati grafici del presente Piano, dovranno comunque essere realizzati in modo da essere riconoscibili come facenti parte di un unico sistema di percorsi, attraverso l'uso di materiali e di finiture omogenee tra loro anche se non identiche o ripetitive. Gli spazi di



---

uso pubblico saranno realizzati secondo le indicazioni del P.Ri.Pu.

Sono ammesse pavimentazioni di diversa natura sulla base della collocazione dei percorsi nei vari stralci attuativi e in particolare nello stralcio A (edifici da conservare) è preferibile l'uso del porfido od altra pietra naturale ed acciottolati. Per l'arredo urbano è preferibile differenziare le caratteristiche degli elementi prefabbricati, privilegiando l'uso delle strutture metalliche e in pietra naturale.

Le coperture degli edifici dovranno conformarsi a modelli costruttivi storici ed essere attinenti ai caratteri tipologici dei manufatti circostanti con particolare riferimento agli edifici oggetto di conservazione presenti all'interno dell'ambito di progetto di piano.

Si prescrive che il manto di copertura sia in coppi tradizionali realizzati in laterizio rosso locale o materiale analogo per aspetto di superficie, forma e colore. Le grondaie ed i pluviali saranno preferibilmente in rame, a sezione semicircolare le prime e circolare i secondi. Le coperture a falde inclinate dovranno avere pendenza minima del 30 %.

Per aspetti di carattere architettonico e limitatamente ad alcune porzioni di edifici, quali ad esempio coperture di vani scala, corpi di collegamento ad altezze diverse, soluzioni di continuità tra un corpo di fabbrica e l'altro, sono ammesse coperture di diversa forma e materiale rispetto a quella tradizionali accennate nei commi precedenti.

Dovranno essere previsti intonaci con finitura superficiale tradizionale, con colore incorporato o con coloritura a fresco o

---

acrilica, di regola unitaria per le varie unità architettoniche.

I colori dovranno essere ottenuti, nella gamma di tonalità e tecniche tradizionali locali, con terre o con materiali coloranti inerti (sabbia di cava, polvere di marmo, materiale laterizio frantumato e simili).

Dovranno in ogni caso essere adottate tinte e tonalità coerenti con la caratterizzazione cromatica dell'ambiente e della tipologia dei manufatti esistenti e secondo i criteri definiti nel Piano del Colore elaborato dall'Amministrazione Comunale.

E' altresì ammesso l'uso di rivestimenti murari in pietra naturale ponendo particolare attenzione alle dimensioni tradizionalmente impiegati in luogo.

Per la realizzazione di elementi architettonici di particolare importanza potranno essere usati anche materiali non tradizionali, curando in ogni caso il loro corretto inserimento nel contesto con il fine di attualizzare forme e tipologie architettoniche definite ed identificabili.

Le cabine di trasformazione elettrica dovranno essere realizzate preferibilmente all'interno di volumi utilizzati anche per altri scopi, sia interrati che fuori terra, cercando una localizzazione tale da consentire un facile mascheramento con l'ambiente circostante.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e localizzazione delle fonti luminose, facendo sì che queste contribuiscano alla valorizzazione delle immagini architettoniche nelle ore buie. Ciò potrà avvenire con forme, altezze ed intensità di luce diverse.

---

Gli interventi riguardanti l'illuminazione pubblica, le insegne, gli indicatori stradali, le tabelle della toponomastica e la numerazione civica, dovranno attenersi alle prescrizioni impartite dal Settore Lavori Pubblici e dal Settore Urbanistica del Comune che delinearanno il dimensionamento e i materiali.

In particolare le insegne commerciali potranno esser collocate nei riquadri di finestre e vetrine e comunque secondo la normativa regolamentare del Comune.

Le targhe degli studi e degli uffici, nonché le indicazioni residenziali e le insegne commerciali e di esercizio dovranno essere studiate in sede di progetto architettonico per evitare una loro casuale dislocazione.

### **PARTE III: PARAMETRI EDIFICATORI**

#### **ART. 11 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

All'interno del presente piano valgono le norme del P.R.G.C. vigente, del Regolamento Edilizio ovvero dello strumento vigente al momento della presentazione della istanza di Permesso di Costruire e quanto definito sia dalle presenti norme che dalle tavole di progetto con le relative tabelle.

#### **ART. 12 – RISPETTO NORMATIVE**

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova edificazione, oltre che nella sistemazione degli spazi esterni di uso pubblico, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di eliminazione della barriere architettoniche, nonché ogni altra norma dettata dalle N.d.A. del P.R.G. e dal Regolamento

---

Edilizio o applicabili all'atto di presentazione dell'istanza di  
Permesso di Costruire.