



**Città di Villorba**  
PROVINCIA DI TREVISO

Oggetto dell'intervento:

**Lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico  
della ex scuola  
“Luigi Pastro” – 2° stralcio**

---

**VARIANTE URBANISTICA  
ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

Data: 17/04/2023

Progetto: Comune di Villorba – Settore II - Lavori Pubblici, Impianti, Assetto e Utilizzo del  
Territorio

Arch. Stefano Anzanello

Service grafico

Arch. Massimo Augusto Redigonda

## **ART. 69 – ZTO FB PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio
- Legge Regionale 16 agosto 2002, n.22

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
  - a. istituzioni religiose (chiese, centri religiosi, conventi, servizi parrocchiali, ...)
  - b. istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro culturale, centro sociale, ...)
  - c. istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ...)
  - d. istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, ...)
  - e. Istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ...)
  - f. servizi amministrativi (municipio, ...)
  - g. servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ...)

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le destinazioni consentite sono tutte quelle attinenti alle attrezzature di cui al comma 2.
4. La dotazione di parcheggi è variabile in funzione della normativa nazionale e regionale vigente e della specifica destinazione d'uso dell'area. In ogni caso almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Il PI si attua applicando i seguenti indici:
  - It = 15.000 mc/Ha
  - Rct = 25%
  - H = m. 10,50
  - Dc = m. 6,00
  - Ds = Hf con un minimo di m.6,00
6. Per le aree sotto elencate valgono le seguenti norme:

#### ZTO Fb/2 - Via Volpere a Villorba Capoluogo:

- a. destinazioni d'uso:

Sedi di associazioni sociali o culturali senza scopo di lucro. Tale area potrà ospitare, oltre che la sede di associazioni senza scopi di lucro, anche attrezzature per lo svolgimento di manifestazioni stabili connesse con l'attività delle associazioni stesse;
- b. parametri edilizi per la costruzione:
  - Sc = 20% della superficie di pertinenza (limite massimo);
  - If = 0,5 mc/mq
  - H = ml. 6,00
  - Ds = ml. 15,00
  - Dc = ml. 5,00

La tipologia degli edifici dovrà armonicamente inserirsi nel contesto naturale che ancora caratterizza il luogo. Sono consentite costruzioni prefabbricate, purché compatibili, per materiali impiegati e sistema costruttivo, con un adeguato esito finale del progetto;
- c. sistemazione delle aree:

l'area esterna agli edifici dovrà essere interamente mantenuta a verde alberato, con impianto di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona. La costruzione di eventuali recinzioni, a delimitazione delle aree di pertinenza, dovrà essere realizzata mediante siepi, eventualmente con l'inserimento di recinzione in rete metallica, su stanti in ferro senza zoccolatura, dell'altezza massima di ml. 1,50.

L'accesso dovrà essere realizzato esclusivamente dalla strada comunale Via Volpere, ed in modo da non interferire con l'accesso/recesso dell'area scolastica posta a sud.

ZTO Fb/7 - Fabrica S.p.A. a Catena:

- a. destinazioni d'uso:  
Centro di ricerca applicata e di sperimentazione sulle comunicazioni di massa, centro direzionale per progettazione e produzione di prototipi e modelli sperimentali fruibili dal sistema produttivo e terziario avanzato, attrezzature per il tempo libero e lo sport. Sono altresì ammesse le destinazioni di foresteria e guardiana fino ad un massimo del 20% in rapporto alla Superficie utile lorda fuori terra.
- b. parametri edilizi per le costruzioni fuori terra:  
Rcf = 25 %  
Su = 40%  
H = 9,50 ml.  
Ds = H pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 6,00; sono possibili distanze inferiori qualora sia opportuno osservare allineamenti preesistenti;  
Dc = 6,00 ml.  
Almeno il 40% della superficie fondiaria deve essere comunque destinata a verde e a parcheggio.
- c. parametri edilizi per le costruzioni entroterra:  
Su = 25% della Superficie utile fuori terra con le medesime destinazioni di cui alla lettera a) che precede;  
Su parcheggi = 1 mq in ragione di 10 mc, in rapporto al Volume complessivo fuori ed entroterra;
- d. al fine di evitare l'ulteriore compromissione del paesaggio agrario circostante, l'edificazione dovrà essere effettuata nella parte più ad est dell'ambito al fine di mantenere il più possibile libera da edificazione la parte occidentale dell'area.
- e. vale inoltre quanto previsto dallo sportello unico per le attività produttive (SUAP) approvato con DCC n. 52 del 05.08.2010.

ZTO Fb/11 - Arep Via Vazzole a Villorba Capoluogo:

- a. destinazioni d'uso:  
attività terapeutiche (ippoterapia, nuoto, attività ginniche), uffici di pertinenza, ristorazioni di pertinenza;
- b. parametri edilizi per la costruzione:  
Rcf = 30%;  
H = ml. 9,50  
Ds = ml 15,00  
Dc = ml. 5,00  
La superficie minima di pertinenza per singolo intervento non potrà essere inferiore a mq 20.000 e la cubatura non potrà superare i 10.000 mc.
- c. sistemazione delle aree:  
Almeno il 10% della superficie di pertinenza dovrà essere sistemata a parcheggio di uso esclusivo.

ZTO Fb/12 - "Centro Salute Mentale" dell'ULSS n. 9 Treviso a Castrette:

- a. destinazioni d'uso:  
le destinazioni consentite sono tutte quelle attinenti le attrezzature partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative, tecnologiche e sportive.
- b. parametri edilizi per la costruzione (escluse attrezzature ricreative e sportive):  
Rct = 20%  
It = 15.000 mc/Ha  
H = ml 10,50  
Dc = ml 6,00  
Ds = Hf con un minimo di m.10,00
- c. parametri edilizi per la costruzione delle attrezzature ricreative e sportive:  
Sc = 5%  
Su = 8%  
It = 5.000 mc/Ha  
H = ml 10,00  
Dc = ml 10,00

Df = ml 10,00

Ds = Hf con un minimo di m.10,00

ZTO Fb/17- Via F.lli Cervi all'interno della Zona Industriale:

a. destinazioni d'uso:

L'area posta a margine della strada comunale Via F.lli Cervi, e di proprietà comunale, è destinata ad ospitare attività di raccolta di rifiuti urbani, o altri similari, quali la realizzazione di isole ecologiche custodite, ecocentri per la raccolta differenziata. E' consentita, nel rispetto del primo comma del presente articolo, la realizzazione di edifici ed attrezzature di pubblico interesse;

b. parametri edilizi per la costruzione:

Rcf = 20% della superficie;

If = 5,5 mc/mq

H = ml. 6,00

Ds = ml. 15,00

Dc = ml. 5,00

Sono consentite costruzioni prefabbricate, purché compatibili con un adeguato esito finale del progetto, anche sotto il profilo del decoro dei materiali, dei sistemi costruttivi impiegati, e delle finiture.

Le tettoie a protezione degli impianti, o dei cumuli dei rifiuti, non sono volumetricamente rilevanti e sono soggette a sola S.C.I.A. .

Per la realizzazione degli impianti di raccolta dei rifiuti dovrà essere dimostrato, con apposita relazione allegata al progetto dell'impianto, il rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 152/2006. In particolare, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti progettuali atti a prevenire lo sversamento accidentale di eventuali liquami e l'inquinamento dei luoghi;

c. sistemazione delle aree:

le aree esterne agli edifici possono essere pavimentate.

Gli impianti di raccolta dei rifiuti dovranno essere adeguatamente delimitate da una recinzione di almeno due metri di altezza. Gli accessi e cancellate dovranno essere arretrati rispetto alle recinzioni, esistenti o di progetto, di almeno cinque metri, in modo da consentire la sosta di veicoli ed automezzi al di fuori della carreggiata stradale.

Allo scopo di garantire un corretto inserimento ambientale, l'area dovrà essere adeguatamente ornata di cortina alberata, o arborea, mediante piantumazione di essenze indicate negli allegati alle Norme di Attuazione del Piano di Area delle Fontane Bianche di Lancenigo.

ZTO Fb/23 – Via XX Settembre:

a. destinazione d'uso:

Caserma dei Carabinieri

b. parametri edilizi per la costruzione:

If = 2,5 mc/mq

H = 7,50 m

Dc = 5,00 m

Ds = 6,00 m

c. vale inoltre quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PIR.U.E.A. "Piazza Aldo Moro e Via XX Settembre" approvato con D.G.R. n. 1095 in data 16/04/2004.

ZTO Fb/27 - Vicolo Mazzini:

a. destinazione d'uso:

Centro di ricerca e di servizi attività dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale e Consorzio per il Miglioramento Zootecnico della Provincia di Treviso;

b. parametri edilizi per le costruzioni fuori terra:

Rct = 25 %;

It = 10.000 mc/Ha

H = ml. 9,50;

Ds = H pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 6,00; sono possibili distanze inferiori qualora sia opportuno osservare allineamenti preesistenti

Dc = ml. 6,00

Almeno il 50 % della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio;

- c. vale inoltre quanto previsto dallo sportello unico per le attività produttive (SUAP) approvato con DCC n. 66 del 24.09.2012 e dal piano guida approvato con DCC n. 64 del 27.11.2008.

ZTO Fb/33 – Parrocchia di Villorba:

- a. destinazione d'uso:  
nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 lett a) del presente articolo;
- b. Sugli edifici esistenti sono consentiti:
- gli interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, purché non in contrasto con il grado di protezione dell'edificio; la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente è consentita esclusivamente per i manufatti privi di grado di protezione ed aventi carattere di superfetazione o non inseriti armonicamente nel contesto urbano circostante, al fine di salvaguardare le caratteristiche proprie degli edifici storici da tutelare;
  - il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 lett a) del presente articolo;
  - la demolizione, senza recupero volumetrico, dei manufatti privi di grado di protezione ed aventi carattere di superfetazione o non inseriti armonicamente nel contesto urbano circostante;
- c. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:  
H = 7,50 ml  
Dc = 5,00 ml.  
Ds = H di progetto con un minimo di ml. 5,00
- d. In fase di attuazione degli interventi edilizi, oltre ai parametri sopra indicati, è necessario prevedere:
- il rispetto delle tipologie edilizie, degli allineamenti, delle sagome limite e delle altezze che tengano conto degli edifici e degli allineamenti esistenti e del contesto edilizio e insediativo complessivo;
  - il corretto inserimento nel tessuto urbano degli edifici ristrutturati ponendo particolare attenzione alle caratteristiche ambientali presenti ed al rispetto degli elementi tipo – morfologici di pregio;
  - la conservazione di tutte le preesistenze architettoniche, morfologiche e di decoro, di rilievo, quali davanzali, archi, capitelli, cornici, timpani, marcapiani, lesene, piattabande, elementi vari in pietra viva, decorazioni ad affresco, forometrie, camini, canne fumarie, ecc.;
  - la conservazione di tutti gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in sasso e mattone (quelle parzialmente sbrecciate devono essere ricostruite), decori scultorei, alberature di rilievo, ecc.. fatto salvo quanto specificato dalle presenti NTO per gli edifici con grado di protezione;
  - per quanto riguarda gli spazi esterni di pertinenza, fermo restando quanto previsto per gli immobili ricadenti nelle aree vincolate a verde privato, la conservazione delle alberature di rilievo, ecc., fermo restando, nella sistemazione delle aree scoperte, l'impiego di materiali permeabili e naturali e la conservazione delle alberature esistenti;
  - per il rimboschimento e la sistemazione degli spazi a verde privato, a giardino e parco, si rinvia alle disposizioni contenute nel "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale".
- e. sono consentiti gli interventi di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 07/05/2015, ed in particolare la possibilità di riedificare nell'ambito parrocchiale la volumetria del fabbricato denominato "ex-canonica" identificato al Catasto Fabbricati alla sez. A, Foglio 8, mappale 19, sub 1.

ZTO Fb - Via G. Marconi a Catena, connessa all'impianto di Contarina SpA

Limitatamente all' area Fb destinata a servizi ambientali, in Comune di Villorba, delimitata ad Ovest dal Canale di Lancenigo, ad Est dal parcheggio per autovetture prospiciente via Marconi ed a Nord dall'impianto rifiuti Contarina a Lovadina - Comune di Spresiano, completamente recintata:

- a. sull'area potranno essere realizzate soltanto infrastrutture esclusivamente a servizio dell'impianto rifiuti sopracitato. Nell'area a sud della fascia di rispetto del metanodotto, interna alla recinzione di stabilimento, potranno essere realizzati soltanto parcheggi per mezzi ed autovetture, e relative infrastrutture di viabilità, illuminazione pubblica, raccolta e gestione acque meteoriche ed irrigazione del verde (inclusi pompaggi impianti idraulici ed elettrici); Nell'area a nord della fascia di rispetto del metanodotto potranno essere realizzati oltre alle infrastrutture precedentemente elencate anche impianti tecnologici e relativi edifici, nonché aree di stoccaggio contenitori per la

- raccolta dei rifiuti. Quanto sopra fatto salvo quanto attiene al vincolo stradale di cui al successivo p.to f);
- b. la comunicazione stradale e pedonale tra le due aree separate dalla fascia di rispetto del metanodotto potrà essere eseguita tramite un unico attraversamento le cui modalità esecutive sono soggette a nulla osta da parte dell'ente gestore del metanodotto ed a successiva approvazione comunale;
  - c. eventuali attraversamenti del metanodotto con tubazioni di acqua in pressione o cavidotti elettrici non ricomprensibili, per motivi di distanza, nella fascia di attraversamento di cui al p.to b), subordinati, comunque, a nulla osta da parte dell'ente gestore del metanodotto, dovranno essere raggruppati e realizzati in conformità con quanto richiesto dall'ente stesso;
  - d. dovrà essere prevista una recinzione tutt'attorno all'area destinata ad essere inglobata all'interno dello stabilimento, in quanto destinata a parcheggio mezzi operativi;
  - e. lungo la recinzione di separazione tra i due parcheggi dovrà essere messa a dimora una siepe, mentre nella fascia a verde interna alla recinzione, lungo il confine parallelo all'argine del canale, dovrà essere realizzato un filare arboreo/arbustivo con specie autoctone, messe a dimora in maniera coordinata tra loro per specie e distribuite casualmente su file alterne. Il tutto secondo indicazioni di massima ricavate dalle norme tecniche operative del Piano degli Interventi e con l'esclusione delle aree destinate alla realizzazione di trincee drenanti e delle fasce di rispetto del metanodotto;
  - f. sul perimetro dell'azonamento vanno rispettati i limiti acustici di cui al D.P.C.M. 1/3/1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", con le modalità di cui alla L.447/95 e relativi decreti attuativi, con riferimento alla classe V: "Aree prevalentemente industriali" del DPCM 14.11.1997.
  - g. le acque meteoriche incidenti sulle superfici drenanti dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal PTA della Regione Veneto e ss.mm.ii.- in particolare all' art. 39 dell'All."D" al DGR.842/2012 ed All."A" al DGR 1534/2015 - e dalla normativa sulla Compatibilità idraulica (All.9 - DGR 2948/2009);
  - h. l'illuminazione esterna dell'impianto dovrà essere conforme a quanto previsto dalla L.R.17/2009 sull'inquinamento luminoso.

ZTO Fb/19 – Municipio:

- a. destinazione d'uso:  
Municipio e altre attività di interesse pubblico comunale;
- b. parametri edilizi per la costruzione:  
If = 3 mc/mq  
H = 12,50 m  
Dc = 6,00 m  
Ds = 6,00 m

**RECINZIONI**

7. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con reti metalliche, grigliati, ringhiere in ferro ecc. e dovranno avere altezza complessiva massima non superiore di m. 3,00 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui), con zoccolatura piena dell'altezza massima pari a m. 0,50. Sono fatte salve eventuali norme specifiche previste dalla normativa di settore.