

CITTA' DI CAMPODARSEGO

Provincia di Padova

VARIANTE URBANISTICA

P.U.A. "SEVERI"

(PE – 58 – 2018)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente : B. & B. DI BALLAN & C. S.R.L.
con sede legale a Campodarsego
via Frattina, 90 – 35011.
P iva 0147 429 0283

Data: Maggio 2019
Rev. Agosto 2019 – Ottobre 2019

Progettisti: Ingegnere Barutta Andrea – Geometra Vittorio Barbato – Geometra Enzo Menegati

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
Denominato “ SEVERI”**

Art. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D’APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano l’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, artigianale/industriale, di iniziativa privata, denominato P.U.A. “SEVERI” variante urbanistica (PE – 58 – 2018), ricadente nella Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. D1-PER (A.T.O. 5 ambito 1), con accesso dalla pubblica via, Via Francesco Severi.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche Operative dello Strumento Urbanistico Comunale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell’ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche Operative dello Strumento Urbanistico Comunale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d’incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d’incongruenza tra i dati indicati nelle presenti norme, negli elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d’incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest’ultima.

Art. 2 ELABORATI DEL PIANO

Si intendono costitutivi del Piano di lottizzazione denominato “Severi” variante urbanistica (PE 58-2018.)

Gli elaborati in forma scritta o grafica di seguito elencati – integrativi:

ELENCO DOCUMENTAZIONE

- TAV. 01 Estratti vari, inquadramento planimetrico della zona interessata
- TAV. 02 Documentazione fotografica con planimetria con visuali
- TAV. 03 Progetto urbanistico, con parametri, standard, planivolumetrico e piano quotato
- TAV. 03 BIS Planimetria comparativa tra opere approvate con P.U.A. n. PE - 58 - 2018 e opere oggetto di variante
- TAV. 04 Progetto viabilità, sez. stradale, sez. a confine e piano quotato di progetto
- TAV. 04 BIS Livellette, sezioni, comparazione
- TAV. 05 Planimetria con aree da cedere al Comune
- TAV. 06 Progetto segnaletica stradale con dettagli recinzioni e dimostrazione D.P.R. 503/96 e DM 236/89

- TAV. 07 Progetto sottoservizi, reti ENEL e GAS
- TAV. 08 Progetto sottoservizi, reti TIM e illuminazione pubblica
- TAV. 09 Progetto sottoservizi, reti acquedotto e acque nere
- TAV. 10 Progetto sottoservizi, rete a. bianche, schema impianto trattamento acque prima pioggia e invaso di laminazione
- TAV. 11 Planimetria insieme sottoservizi
- TAV. 12 Rendering, viste prospettiche
- TAV. 13 Planivolumetrico e profili regolatori
- Parere Consorzio, relazione, tavola
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche attuazione
- Relazione paesaggistica
- Relazione tecnica intervento di sistemazione a verde e mitigazione ambientale variante urbanistica PUA Severi
- Capitolato e preventivo di spesa
- Quadro economico

Elenco documentazione del P.U.A. approvato che si conferma PE - 58 - 2018

- TAV. 04 Planimetria dell'area oggetto di intervento, con rilievo topografico, planoaltimetrico
- TAV. 05 Calcolo della superficie reale dell'area interessata
- TAV. 07 Planimetria Ambito 1 di intervento P.U.A.
- TAV. 20 Planimetria di dettaglio lotto B1
- TAV. 21 Lotto B1, piante
- TAV. 22 Lotto B1, sezioni
- TAV. 23 Lotto B1, prospetti
- TAV. 24 Lotto B1, dettaglio facciate e particolari costruttivi
- Piano di manutenzione opere idrauliche
- Relazione tecnica impianto illuminazione pubblica aggiornato novembre 2018
- Progetto impianto elettrico illuminazione pubblica aggiornato novembre 2018
- Calcoli illuminotecnici impianto illuminazione pubblica aggiornato novembre 2018
- Dichiarazione - relazione valutazione di prevenzione incendi
- Vincoli gravanti sull'area Novembre 2018
- Schema di convenzione
- Disciplinare tecnico aggiornato Novembre 2018
- Prontuario per la mitigazione ambientale aggiornato Novembre 2018
- Relazione Geologica e caratterizzazione geotecnica
- Indagine ambientale DPR.120_2017
- Allegato 1 prove penetrometriche statiche
- Verbale di campionamento
- Documento di valutazione previsionale impatto acustico
- Relazione - dimostrazione DPR 503-96 e D.M. 236/89 aggiornata Novembre 2018
- Costi di gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione
- Piano di manutenzione e costi delle opere di mitigazione ambientale e bacino di laminazione a carico dei privati
- Parere ETRA
- Parere ENEL
- Parere GAS
- Parere TIM
- Parere ULSS
- Parere Comando Polizia Locale
- Atto di compravendita - VANESSA – BALLAN

Art. 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. sono le seguenti:

- a) attività artigianali e industriali;
- b) attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- c) attrezzature di servizio ai fabbricati produttivi;
- d) uffici, magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso;
- e) impianti tecnici e tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda;
- f) residenza del custode o del gestore, nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume massimo di 500 m³ per ciascuna attività produttiva che raggiunga una Superficie Lorda di Pavimento di almeno 500 m²;
l'abitazione dovrà costituire un unico corpo con l'edificio produttivo;
- g) attività e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico compatibili;
- h) attività di aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni di software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate;
- i) gli insediamenti insalubri di prima classe di cui all'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i. sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento;
- j) attività commerciali/ricettive/direzionali previa integrazione delle aree a standard di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 da ricavarsi all'interno del lotto edificabile, fino alla concorrenza del 30% della potenzialità edificatoria del lotto, nel rispetto della L.R. 28 .12.2012 n° 50 e del relativo regolamento regionale di cui all'allegato A, D.G.R. n°107 del 18.06.2013;
- k) alloggi di servizio per le maestranze, ciascuno della superficie utile non maggiore di 35 m², in ragione di uno ogni cinque dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato. Ferma restando la destinazione d'uso produttivo degli spazi utilizzati per gli alloggi di servizio, che pertanto non costituiscono autonome unità immobiliari, essi dovranno possedere i requisiti igienico-sanitari dei locali abitabili;
- l) sale da ballo, sale giochi, night, lap dance.

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione artigianale, industriale, adottandone i relativi parametri.

Art. 4 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO.

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nelle Tavole allegate al P.U.A. e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nelle tavole del P.U.A., esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita al piano stradale di via F. Severi (chiusino condotta acque bianche in prossimità del fine strada attuale di via Severi).

Nel presente P.U.A. la "quota zero" (Q.z.) urbanistico, definita la quota zero urbanistico di riferimento per le future edificazioni, è riferita alla quota marciapiede pubblico posto a sud/est della via Severi, fissato con chiodo miniato, vedasi tav. 8, e che la quota corrisponderà alla quota del nuovo marciapiede lato Nord del presente P.U.A.

Art. 5 PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. 3, ha carattere vincolante nei limiti, in particolare nel lato Est della lottizzazione l'edificazione massima potrà avvenire a metri 5,00 dal confine. Dovrà essere previsto inoltre un filare alberato su detto confine Est all'interno dei lotti A2 e B2 e nelle prescrizioni definite dalle presenti norme.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso nei limiti previsti dall'art. 3 delle N.T.A. del P.U.A. ;
- la tipologia edilizia produttiva/artigianale/industriale/commerciale;
- l'altezza massima degli edifici mt. 10,00;
- il limite di massimo inviluppo per la costruzione dei fabbricati, salvo quanto previsto al successivo Art. 6;

La composizione planivolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità, interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza.

Art. 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria;
- ◆ Le distanze indicate nelle tavole del P.U.A. con allineamento vincolante fronte strada e quelle previste dall'art.6 delle N.T.O. del P.I.;
- ◆ L'altezza massima del fabbricato di 10 mt, fatte salve eventuali maggiori altezze conseguenti alla realizzazione-collocazione di impianti tecnologici e per comprovate esigenze tecniche;
- ◆ *Sistemazione dell'area scoperta dei lotti:*
- ◆ Percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde

alberato con la messa a dimora di piante autoctone (vedasi tav. 4);

- ◆ La dotazione di area a parcheggio privato e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a m^2 1,00 ogni m^2 5,00 di superficie lorda di pavimento;
- ◆ Nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale/direzionale, comportanti modifica del dimensionamento delle area standard del P.U.A., l'incremento delle aree a standard dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.
- ◆ Indice di permeabilità fondiaria, non inferiore al 20% della superficie fondiaria;

Fermo restando il rispetto delle superfici totali del P.U.A. e della linea di limite di massimo inviluppo nei lotti, sono ammesse variazioni delle dimensioni e dei numeri dei lotti. In questo caso andrà presentato, con il permesso di costruire a edificare, un planovolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo dei lotti interessati, che non costituisce variante al P. U.A..

Costituiscono elementi indicativi non vincolanti del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare con permesso di costruire ad edificare:

- ◆ Le quote di progetto delle aree scoperte, precisate nelle tavole di progetto (Tav. 4) delle opere di urbanizzazione, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- ◆ La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada;
- ◆ Le superfici, il numero e le superfici coperte dei singoli lotti.

Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di mt 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, purchè in ogni caso la distanza dell'inviluppo della tettoia rispetti la distanza di mt 10 dalla strada e sia pari ad almeno mt 1,50 dai confini di proprietà.

Sono ammesse inoltre le disposizioni che non concorrono alla formazione di superficie coperta:

- a) gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, per una profondità complessiva non superiore a metri 1,50;
- b) gli impianti tecnologici in Z.T.O. D ed E (silos, depuratori ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adempimenti a norma di legge e che non abbiano caratteristiche di edificio di pertinenza e volumi tecnici;
- c) le pensiline nelle zone D, purchè non destinate ad attività produttive, con il limite massimo del 15% della superficie coperta computabile.

Art. 7 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLO-PEDONALI, CARRABILI

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni ed elementi di arredo urbano, inoltre si rinvia la scelta dei materiali come indicati nelle tavole di progetto delle varie opere di urbanizzazione e delle prescrizioni degli enti preposti alla gestione.

Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con quanto richiesto dal Settore lavori pubblici del Comune responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Tutti i percorsi e la viabilità, dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Art. 8 AREE A MITIGAZIONE, PARCHEGGI PUBBLICI

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design. Per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 6, dotati di segnaletica verticale e orizzontale e devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'area a verde di mitigazione ambientale poste a nord e sud del P.U.A., come indicato nelle tavole progettuali saranno dotate di alberature di mascheramento di varie essenze, a cura e manutenzione dei proprietari dei lotti frontisti.

Dette aree saranno piantumate rispettando gli equilibri ecologici valutati e quantificati nel numero delle essenze secondo la valutazione del tecnico paesaggista, nella sua specifica relazione : *“Relazione tecnica intervento di sistemazione a verde e mitigazione ambientale nell'ambito del progetto del P.U.A. “*

Anche la zona interessata alla laminazione delle acque meteoriche, posta a sud del Piano sarà mitigata con una piantumazione di siepe-arbusto, autoctono, lungo tutto il perimetro dell'invaso, detta essenza non è stata valutata come piantumazione per gli equilibri ecologici del piano.

Art. 9 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le pavimentazioni dei percorsi dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (I.p.) definito nell'art. 24.3.6 delle vigenti NTO. Le recinzioni perimetrali del complesso P.U.A. sono precisate nella tavola di progetto (Tav. n° 12). Il Permesso di Costruire dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione, per coordinarsi con esse.

Le altezze massime delle recinzioni stradali sono pari a 1,80 ml complessivi, con basamento pieno di 30 cm e ringhiera metallica in acciaio tipo ORSOGRILL e verranno realizzate parti piene, limitatamente alle zone d'ingresso ai lotti, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc.

Le recinzioni perimetrali della lottizzazione e di divisione tra i lotti potranno avere altezza massima di 1,80 ml e potranno essere realizzate con muretta in cls e sovrastante ringhiera tipo "orsogrill" fronte strada, mentre quelle interne tra i lotti con muretta in cls e sovrastante rete metallica plastificata

Art. 10 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di S.C.I.A. alternativa al P.D.C., tramite attivazione della procedura SUAP, che riguarda le opere di urbanizzazione, in funzione delle modalità di approvazione, specificate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato.

Art.11 DISCIPLINA EDILIZIA IN ATTUAZIONE ART. 23 COMMA 1 LETTERA b) DEL D.P.R.380/2001

Nella previsione urbanistica del P.U.A. è stata prevista la possibilità di attuare le disposizioni di cui all'art. 23 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, in particolare questa trova applicazione nel lotto B1 del P.U.A. in progetto, infatti in tale lotto è già stato dimensionato il planivolumetrico, la tipologia edilizia, le caratteristiche formali e costruttive dell' opificio previsto, intervento dimensionato e definito nelle specifiche tavola allegate al P.U.A.

Art. 12 PERMESSI DI COSTRUIRE – AGIBILITA'

Il rilascio dei Permessi di Costruire o S.C.I.A. alternativa (relativo agli edifici), dovranno essere subordinati alla data di inizio lavori P.U.A.

La S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) delle singole costruzioni o loro porzioni, potrà essere presentata solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione previste nel P.U.A., e come meglio definito nella convenzione all'art. 17 comma 4.

Art. 13 PERIODO DI VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Ai sensi dell'art. 16 della Legge 17.08.1942 n. 1150, successivamente modificata ed integrata, il periodo entro il quale il Piano di lottizzazione in oggetto dovrà essere attuato, è fissato in 10 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Art. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali.

I tecnici