

ARCHITETTO SERGIO CONTE

COLLABORATORI: ARCH. RICCARDO CONTE - ARCH. GIACOMO ACCORDI

Via Verdi, 9 35011- Campodarsego-Padova-Italy T./F.049 9201282 cell. 3487728256 E-MAIL archcontesergio@gmail.com
PEC sergio.conte@archiworldpec.it P.Iva 00111870283 Codice Fiscale CNTSRG59E13D879X



COMUNE DI CAMPODARSEGO (PD)

***Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
denominato "MATTIAZZO EMMA"***

Allegato "C"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente Sig.ra Mattiazzo Emma

Art. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

1. Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, commerciale, di iniziativa privata, denominato P.U.A. " MATTIAZZO EMMA" ricadente nella Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "D1PER" e "F3", dell'Ambito territoriale omogeneo 2, con accesso dalla Via Alcide De Gasperi. Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI), il Regolamento Edilizio comunale 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 NTO del PI, 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

1. Si intendono costitutivi del Piano di lottizzazione denominato " MATTIAZZO EMMA" gli elaborati in forma scritta o grafica di seguito elencati:

Elaborati e documenti

Tav. n. 01: inquadramento

Tav. n. 02: planimetria dello stato di fatto con rilievo planoaltimetrico

Tav. n. 03: planimetria dello stato di fatto con calcolo delle superfici dell'ambito di intervento

Tav. n. 04: planimetria dello stato di fatto con sottoservizi rete acque bianche, nere, gas e telefonica

Tav. n. 05: planimetria dello stato di fatto con sottoservizi rete idrica, elettrica e illuminazione pubblica

Tav. n. 06: planimetria di progetto con planivolumetrico, sistemazione a verde e segnaletica stradale

Tav. n. 07: planimetria di progetto con standard urbanistici

Tav. n. 08: planimetria di progetto su base catastale e base p.i.

Tav. n. 09: sottoservizi di progetto – rete smaltimento acque bianche e gas

Tav. n. 10: sottoservizi di progetto – rete idrica e smaltimento acque nere

Tav.n. 11: sottoservizi di progetto – rete elettrica e telefonica

Tav. n. 12: sottoservizi di progetto – rete illuminazione pubblica
Tav. n. 13: profili normativi regolatori
Tav. n. 14: sezioni stradali
Tav. n. 15: dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche
Tav. n. 16: planimetria con individuazione percorsi e viabilità
Tav. n. 17: piante, prospetti, sezioni e render dell'edificio di progetto

Allegato "A": relazione tecnica

Allegato "B": relazione fotografica

Allegato "C": relazione di verifica della compatibilità idraulica

Allegato "D": norme tecniche di attuazione

Allegato "E": schema di convenzione

Allegato "F": computo metrico estimativo

Allegato "G": quadro economico

Dott. Agronomo Leoni Maurizio (mitigazione ambientale e sistema del verde)

- Relazione paesaggistica
- Sistemazione del verde e relativa manutenzione con allegata tavola di progetto
- Dichiarazione di non incidenza ambientale
- Rapporto ambientale preliminare (VAS)

Ing. idraulico Tosato Daniele (invarianza idraulica e trattamento acque meteoriche)

- Relazione tecnica generale (comprese indicazioni sulle opere di manutenzione)
- Planimetria rete acque meteoriche stato di fatto
- Planimetria rete acque meteoriche stato di progetto
- Profilo longitudinale del fossato di scarico
- Rete acque meteoriche - Sezioni di progetto
- Rete acque meteoriche - Particolari tipologici

Dott. Geologo Bernardi Marco

- Relazione Geologica – Geotecnica - Indagine Geognostica
- Indagine ambientale
- Analisi del terreno (DGVR 179 del 2013)

Art. 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

1. Le destinazioni d'uso ammesse dal PUA sono:

- commerciale, per la zona D3PER (sub ambito 1.1);
- aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport - 83 (sub ambito 1.2);

il tutto come definito nella Scheda SK APP-04, contenuta nell'elaborato 16 Bis del Piano degli

Interventi.

2. Nel caso specifico:

- per la zona D3PER si tratta di attività commerciale, media struttura di vendita, come normata dalle disposizioni della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 50 e successive modificazioni, e relativo Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2012, avente una superficie massima coperta non superiore a 2.600 m² e superficie di vendita massima di 1.400 m²;
- per la zona "F3", si tratta di area destinata a giardino pubblico, con parte di essa destinata in particolare a bacino di laminazione delle acque piovane e fascia di parcheggi da realizzare strettamente a ridosso dell'area commerciale.

3. Tuttavia le destinazioni d'uso ammesse per la zona D3PER, oltre a quanto evidenziato sopra riportato, sono tutte quelle elencate all'articolo 26.1 delle NTO del PI.

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

1. Le quote altimetriche del terreno dello stato di fatto e di progetto sono evidenziate nelle Tavole allegate al PUA, e sono espresse in termini di quota assoluta, riferite ai capisaldi ben individuati nella tavola del rilievo planoaltimetrico. Nel presente PUA inoltre la "quota zero" (Q.z.), definita la quota zero urbanistica di riferimento per la futura edificazione, è riferita alla quota del marciapiede di uso pubblico, individuata con chiodo miniato, posta all'ingresso del centro commerciale su Via A. De Gasperi e quindi a sud dell'ambito di intervento. La quota invece del pavimento finito della nuova attività commerciale (media struttura di vendita) sarà posta a circa + 15 cm dall'attuale "quota zero" di via A. De Gasperi. Tale quota non risulterà vincolativa per l'impostazione del pavimento finito dell'attività commerciale mentre sarà vincolante quella di riferimento del marciapiede di uso pubblico.

Art. 5 PLANIVOLUMETRICO ED ELEMENTI PRESCRITTIVI - VINCOLATIVI DEL PUA

1. La composizione planivolumetrica rappresentato dalla Tav. 06, ha carattere prescrittivo nei limiti di edificabilità e/o di massimo inviluppo; In particolare hanno carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso nei limiti previsti dal precedente articolo 3;
- l'altezza massima urbanistica della media struttura di vendita pari a 4,00 m ed un'altezza del fronte pari 7,15 m, fatte salve eventuali maggiori altezze conseguenti alla realizzazione-collocazione di impianti tecnologici e per comprovate esigenze tecniche;
- il limite di massimo inviluppo planimetrico per la costruzione del fabbricato così come evidenziato con apposita grafia di tratteggio;
- il vincolo con destinazione di uso pubblico del bacino di laminazione (con alberature di mitigazione e relativa sistemazione a prato) nell'area destinata a "F3";

- il vincolo con destinazione di uso pubblico per la nuova strada di accesso al PUA che rimane in proprietà privata.
 - il vincolo con destinazione di uso pubblico delle aree a parcheggio destinate a standard dal PUA ed individuate con apposita grafia nella TAV. 07 e che rimangono in proprietà privata.
2. Le superfici riportate nella TAV. 17 hanno carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità interne dei locali, la larghezza e la lunghezza, mentre rimarranno vincolanti solo le superfici riportate all'articolo 3 delle presenti norme.
3. Altri elementi prescrittivi ed indicativi del Piano Urbanistico Attuativo.
- Costituiscono elementi prescrittivi:
- Le distanze indicate nelle tavole del PUA;
 - L'altezza massima urbanistica del fabbricato di 4 m, ed altezza massima del fronte di 7,15 m, fatte salve eventuali maggiori altezze conseguenti alla realizzazione-collocazione di impianti tecnologici e per comprovate esigenze tecniche;
 - Percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato e/o prato con la messa a dimora di piante autoctone (vedasi Tavola del Dott. Agronomo Maurizio Leoni);
 - La dotazione di area a parcheggio sia privato che a destinazione di uso pubblico (all'interno del lotto edificabile) dovranno avere, indicativamente, le seguenti misure: 7,00 m la larghezza dell'area manovra autoveicoli e 2,70 m/3,00 m x 5,00 m. le dimensioni dello spazio di sosta;
 - Indice di permeabilità fondiaria, non inferiore al 20% della superficie fondiaria; Fermo restando il rispetto delle superfici totali del PUA.
 - Nel caso di modifiche delle superfici della media struttura di vendita (che non dovranno essere in aumento rispetto a quelle massime riportate nel PUA) andrà presentato, con la domanda di rilascio del permesso di costruire a edificare, un planovolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo, che non costituirà variante al PUA..
4. Costituiscono elementi indicativi non vincolanti del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare con permesso di costruire ad edificare e/o segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire:
- Le quote di progetto delle aree scoperte, precisate nelle tavole di progetto (Tav. 6) 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 coperte della media struttura di vendita (ma sempre nel limite della massima superficie coperta prevista dal PUA (con possibilità di variazione a mezzo di permesso di

costruire).

- Costruzioni accessorie: sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di 2,20 m, in deroga dal computo della superficie coperta, purchè in ogni caso la distanza dell'involuppo della tettoia rispetti la distanza di 10 m dalla strada e sia pari ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà. Sono ammessi inoltre i manufatti che non concorrono alla formazione di superficie coperta. Sono ammessi altresì gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, per una profondità complessiva non superiore a 1,50 m.

Art. 6 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLO-PEDONALI, CARRABILI

1. In tutte le strade e marciapiedi di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Nuovo 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 Tecnico 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 Nuovo Codice della Strada.

Art. 7 AREE A MITIGAZIONE, PARCHEGGI PUBBLICI

1. Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel PUA, 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 destinati a parcheggio di uso pubblico dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente articolo 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 posta a nord del PUA, come indicato nella scheda dell'accordo pubblico-privato sarà dotata di alberature di mascheramento le cui essenze sono riportate sugli elaborati grafici. Le stesse saranno mantenute a cura e spese della proprietà della media struttura di vendita.

Dette aree saranno piantumate rispettando gli equilibri ecologici valutati e quantificati nel numero delle essenze secondo la valutazione del tecnico paesaggista l' Agronomo Dott. Maurizio Leoni, nella sua specifica relazione tecnica di 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 ad ovest del Piano Attuativo sarà mitigata con una piantumazione di essenze arboree autoctone che cercheranno di non interferire con la segnaletica destinata alla visibilità della media struttura di vendita.

Art. 8 AREE SCOPERTE DEL LOTTO DELLA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E RECINZIONI

1. Le pavimentazioni dei parcheggi (anche quelli non vincolate all'uso pubblico come standard) dovranno essere realizzate ove possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria indicato al precedente articolo 5. La rimanente area manovra destinata alla movimentazione delle autovetture potrà essere realizzata in asfalto con sottofondi, materiali e caratteristiche tecniche meglio precisate nella Relazione Tecnica allegata al PUA. Le recinzioni perimetrali del complesso immobiliare inserito in zona "D3PER" sono precisate nella tavola di progetto (Tav. n° 14); dovranno sporgere solo per la quota di 60 cm rispetto al marciapiede stradale ed ogni 20 m di sviluppo in lunghezza, sul muro e sulla copertina, sarà realizzato un giunto di interruzione. La parte metallica della recinzione sarà metallica a lamelle tipo "TALIA SCREEN" a perimetrazione solamente di una parte del lato nord ed est dell'ambito di intervento, costituita da pannelli in acciaio zincato a caldo e dimensioni che saranno meglio precisate in sede di SCIA alternativa, da ancorare a muro in c.a. di recinzione H 60 cm.. Verranno realizzate parti piene, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, cancelli carrai, pedonali ecc. Pertanto l'altezza massima della recinzione dovrà essere pari a 1,50 ml complessivi, con basamento pieno in c.a. di 60 cm.
2. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire dell'edificio commerciale e sistemazione aree esterne, dovranno dunque contenere obbligatoriamente la sistemazione esterna e le recinzioni sopra descritte, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione, per coordinarsi con esse.

Art. 9 ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano viene attuato mediante presentazione di permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificio commerciale e opere pertinenziali esterne, in funzione delle modalità di approvazione specificate nella delibera di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa. Il tutto secondo le disposizioni di cui all'articolo 23 comma 01, lettera

b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.

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

Art.10 DISCIPLINA EDILIZIA- AGIBILITA'

1. Nella previsione urbanistica del PUA è stata prevista la possibilità di attuare le disposizioni di cui all'articolo 23 comma 01, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, con possibilità, quindi, di **presentazione della segnalazione certificata di inizio attività** in alternativa al permesso di costruire, in particolare questa trova applicazione nel fabbricato commerciale in progetto della media struttura di vendita, infatti a nord-est dell'ambito di intervento è già stato dimensionato il planivolumetrico, la tipologia edilizia, le caratteristiche formali e costruttive del nuovo edificio, intervento meglio dimensionato e definito nella specifica TAV. 17 allegata al PUA.
2. La richiesta di rilascio dei Permessi a Costruire o la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, potranno essere comprensive delle opere di urbanizzazione da realizzare. Pertanto, ai fini di abbreviare i tempi di esecuzione e realizzo, si prevede che le opere di urbanizzazione primaria possano essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici anche con il medesimo titolo edilizio
3. La segnalazione certificata di agibilità dell'edificio commerciale o sua porzione, potrà essere presentata solo dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione provvisorio e/o definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel PUA.

Art. 12 PERIODO DI VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

1. Ai sensi dell'articolo 16 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, successivamente modificata, 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. 13 DISPOSIZIONI FINALI

1. Il PUA viene attuato nel rispetto delle norme del Piano di Assetto del Territorio e Piano degli interventi 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.