

**COMUNE DI CAMPODARSEGO
PROVINCIA DI PADOVA**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATO2 ZONA D1.3 DENOMINATO ZAFRA SRL

**NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

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

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo ricadente nella Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. D1.3 denominato Piano di Lottizzazione Industriale A.T.O.2 Z.T.O. D1.3 "Zafra srl"

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.

Art. 2 ELABORATI DEL PIANO

Si intendono costitutivi del Piano di Lottizzazione gli elaborati in forma scritta o grafica di seguito elencati:

- 01_TAV. 01 ESTRATTO CATASTO TERRENI, ESTRATTO PLANIMETRIA PIANO INTERVENTI, ESTRATTO PLANIMETRIA RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO, CALCOLO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'INTERVENTO IN PROPRIETA' IN ZONA D1.3
- 02_TAV. 02 PLANIMETRIA COMPARATIVA PERIMETRO ZONA D1/3 AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE E PERIMETRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "ZAFRA SRL"
- 03_TAV. 03 RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO
- 04_TAV. 04 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO ASSENTITO E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA
- 05_TAV. 05 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO ATTUALE E DELL'INTERA PROPRIETA' ZAFRA SRL CON SISTEMAZIONI ESTERNE
- 06_TAV. 06 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI
- 07_TAV. 07 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON RETE ELETTRICA E IMPIANTO ILLUMINAZIONE ESISTENTE
- 08_TAV. 08 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON STANDARDS URBANISTICI ASSENTITI
- 09_TAV. 09 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
- 10_TAV. 10 PLANIMETRIA STANDARDS URBANISTICI
- 11_TAV. 11 PLANIMETRIA AREE VINCOLATE AD USO PUBBLICO
- 12_TAV. 12 PLANIMETRIA CON DIMOSTRAZIONE INDICE PERMEABILITA' DEI SUOLI
- 13_TAV. 13 DPR 236/89 E DPR 503/1996
- 14_TAV. 14 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INFRASTRUTTURE A RETE
- 15_TAV. 15 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON RETE ELETTRICA E IMPIANTO ILLUMINAZIONE
- 16_TAV. 16 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON COMPATIBILITA' IDRAULICA
- 17_TAV. 17 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON MITIGAZIONE AMBIENTALE
- 18_TAV. 18 PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO CON MITIGAZIONE AMBIENTALE
- 19_TAV.19 DETTAGLI RELATIVI ALL'INVASO SOTTERRANEO OVEST, DELLE POMPE E DEL CRITERIO DI FUNZIONAMENTO
- 20_TAV.20 PLANIMETRIA DI PROGETTO CON FLUSSO DEI VEICOLI

- 21_OP1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO
REALIZZAZIONE DEL PERCORSO PROTETTO LUNGO IL MUSON PER IL COLLEGAMENTO TRA LE DUE FERMATE AUTOBUS, COMPRESO LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PENSILINA CON FERMATA LATO VIA MADONNETTA A CAMPODARSEGO TRA III E IV DEL 12° CHILOMETRO
ESTRATTO CATASTO TERRENI, ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDIVIDUAZIONE DELLA CRITICITA' SCALA 1:100
RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO
- 22_OP2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO
REALIZZAZIONE DEL PERCORSO PROTETTO LUNGO IL MUSON PER IL COLLEGAMENTO TRA LE DUE FERMATE AUTOBUS, COMPRESO LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PENSILINA CON FERMATA LATO VIA MADONNETTA A CAMPODARSEGO TRA III E IV DEL 12° CHILOMETRO
PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:100
PARTICOLARE PIANTA INTERVENTO B SCALA 1:20

- 23_OP3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO
REALIZZAZIONE DEL PERCORSO PROTETTO LUNGO IL MUSON PER IL COLLEGAMENTO TRA LE DUE FERMATE AUTOBUS, COMPRESO LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PENSILINA CON FERMATA LATO VIA MADONNETTA A

CAMPODARSEGO TRA III E IV DEL 12° CHILOMETRO
SEZIONE AA' STATO DI FATTO SCALA 1:100
SEZIONE AA' STATO DI PROGETTO SCALA 1:100
PARTICOLARE SEZIONE AA' SCALA 1:25 DEI DUE INTERVENTI E FOTOMONTAGGI

- 24_OP4 RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO DI INTERVENTO
- 25_OP5 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO DI INTERVENTO
- 26_OP6 QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO DI INTERVENTO
- 27_ RELAZIONE TECNICA
- 28_ RELAZIONE PAESAGGISTICA
- 29_ RELAZIONE TECNICA DPR 236/89 503/1996
- 30_ VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA RELAZIONE TECNICA
- 31_ VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA
- 32_ RELAZIONE E DICHIARAZIONE NON INCIDENZA VALUTAZIONE AMBIENTALE DGR N. 2299 DEL 09 – 12 - 2014
- 33_ NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE
- 34_ CONVENZIONE URBANISTICA
- 35_ SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04, DELL'ART. 6 DELLE N.T. DEL P.A.T. E DELLE LINEE GUIDA DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO APPROVATO DALLA G.C. CON DELIBERA N° 9 DEL 16-01-2013 E DELL'ART. 56 E DELL'ART. 59 DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATO CON DELIBERA N. 18 DEL 21-05-2014
- 36_ PRONTUARIO SULLA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- 37_ COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO DI INTERVENTO
- 38_ QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO DI INTERVENTO
- 39_ DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART 21 DPR 24_04_1996 N 503 OPERE DI URBANIZZAZIONE ENTRO AMBITO DI INTERVENTO
- 40_ DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART 21 DPR 24_04_1996 N 503 OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI AMBITO DI INTERVENTO
- 41_ RELAZIONE GEOLOGICA
- 42_ PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE
- 43_ VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
- 44_ NOMINA RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
- 45_ VERBALE DI VERIFICA PREVENTIVA PROGETTO FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

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

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. è quella Industriale
I dati di progetto sono reperibili nella Tav.n 09

Gli standard urbanistici sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione, adottandone i relativi parametri.

Art. 4 PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica indicativa dell'intervento rappresentata nella Tav. 09 è vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dalle seguenti norme.

Art. 5 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il rapporto massimo di copertura entro: 60% della superficie coperta;
 - ◆ La massima altezza dei fabbricati pari a 12,00 ml. salvo eventuali maggiori altezze per comprovate esigenze tecniche;
- 3
- ◆ L'altezza può svilupparsi su due piani completamente fuori terra. L'eventuale terzo livello può essere destinato solo ad usi accessori, per impianti tecnologici, uffici, alloggio del custode/gestore.
 - ◆ Le distanze minime misurate in proiezione orizzontale della superficie coperta del futuro edificio dovrà rispettare i contenuti descritti nell'art.6 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi;
 - ◆ Lo zero urbanistico è individuato sul ciglio strada lungo via Madonnetta come indicato nella Tav. 01 corrispondente al limite dell'asfalto
 - ◆ L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio ad uso pubblico e ad uso privato.
 - ◆ Il ripetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dall'articolo 23 punto 23.3.6 delle Norme tecniche operative del Piano degli Interventi

Fermo restando le disposizioni contenute nelle N.T.O. del P.I. vigente la sagoma di massimo inviluppo del fabbricato indicato nella Tav n 09 non sono prescrittive per la futura edificazione e verrà precisata in fase di progetto architettonico con separata richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 6 AREE A VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI AD USO PUBBLICO

Le aree destinate a verde e parcheggio ad uso pubblico dovranno rispettare l'art. 33.1.3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. Gli spazi adibiti a standard sono indicati nella Tavola n. 10.

Le aree destinate a verde indicate nella Tav. n 10, dovranno essere sempre delimitate da cordone quali elementi di raccordo con i parcheggi.

Gli spazi a parcheggio di uso pubblico dovranno essere illuminati e alberati, dotati di segnaletica verticale e orizzontale. Dovrà essere previsto un numero adeguato di stalli riservati ai portatori di handicap, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.; l'accesso all'area avverrà tramite cancello carraio posto a nord lungo via Madonnetta.

Come previsto dalla convenzione urbanistica allegata al presente P.U.A. si specifica che l'accesso all'area a parcheggio ad uso pubblico avverrà solo negli orari diurni concordati con l'Amministrazione Comunale e approvati con Delibera di Giunta

Art. 7 AREE SCOPERTE E RECINZIONI

Le aree scoperte verranno sistemate a verde e parcheggio nel rispetto degli standard urbanistici definiti dall'art. 23.3.5 delle Norme Tecniche Operative e sono indicate nella Tav n. 10.

A corredo degli elaborati grafici vengono prodotte una relazione tecnica, una relazione di mitigazione ambientale e una relazione paesaggistica da cui risultano i criteri progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta

Art. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una domanda di Permesso di Costruire, tramite attivazione della procedura SUAP, che riguarda le opere di urbanizzazione, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., specificate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

Art. 9 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

La progettazione del nuovo edificio e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:

- ◆ di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
- ◆ di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe.

Si prevede l'edificazione in aderenza all'edificio esistente con mantenimento della stessa altezza. L'ampliamento diventerà uno schermo acustico verso le abitazioni esistenti riqualificando architettonicamente l'edificio attuale che si affaccia verso la Statale del Santo

A corredo degli elaborati grafici vengono prodotte una relazione tecnica, una relazione di mitigazione ambientale e una relazione paesaggistica da cui risultano i criteri progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta.

Art. 10 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.

Art. 11 DISPOSIZIONI FINALI

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T.I 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 valgono le N.T.O. del P.I. e il regolamento edilizio comunale.

Campodarsego 27/03/2018

Il progettista
Arch. Paolo

Calderaro

