

Comune di SUSEGANA

Piano Urbanistico Attuativo
di iniziativa congiunta pubblica e privata

'Iperlando'

d^{recta}
urban management

via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior -TV-
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109
info@d-recta.it - www.d-recta.it

PROGETTISTI
arch. Dino De Zan
arch. Marco Pagani

PROPONENTE

F.Ili LANDO S.p.a.
via degli Scrovegni, 1
35131 Padova

TAVOLA

OGGETTO

P
06

PROGETTO

Norme tecniche di attuazione

DATA

CODICE COMMESSA

febbraio 2012

29

**Elaborati adeguati alle prescrizioni
della Deliberazione della Giunta Comunale
n.12 del 14.02.2012**



Società certificata norma UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n. 4517/I

Elaborati di proprietà di d-recta srl. Le riproduzioni non autorizzate sono vietate.

INDICE

Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
Art. 2 - METODO DI ATTUAZIONE	3
Art. 3 - INTERVENTI PREVISTI	3
Punto a - Interventi previsti.....	3
Punto b - modalità di attuazione	4
Art. 4 - DESTINAZIONE D'USO E QUANTITA' AMMESSE.....	4
Art. 5 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI	5
Punto a - Ambito di intervento	5
Punto b - Superficie coperta dei fabbricati	5
Punto c - Altezza degli edifici	5
Punto d - Sagoma limite	5
Punto e - Allineamento con fronti esistenti	6
Punto f - Zone per viabilità, parcheggi, verde pubblico e privato	6
Punto g - Spazio aperto privato - Area per carico e scarico.....	6
Punto h - Aree per viabilità pubblica fuori ambito.....	6
Punto i – Aree per viabilità di accesso mezzi pesanti	6
Punto l – Aree di interposizione	6
Punto m - Asse di penetrazione e attraversamento.....	6
Punto n - Percorsi ciclopedonali esistenti.....	7
Punto o - Percorsi pedonali esistenti.....	7
Punto p - Percorsi pedonali e ciclabili di progetto - tracciato indicativo	7
Punto q - Nuovi accessi-recessi carrabili da viabilità secondaria.....	7
Punto r - Accessi carrabili allo Spazio aperto privato - Area per carico e scarico.....	7
Punto s - Chiusura Via Barriera.....	7
Punto t – Elemento di mitigazione.....	7
Punto u - Fasce deputate al riordino delle funzioni relative alla viabilità, alla sosta, al parcheggio e al verde di arredo stradale.....	8
Art. 6 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI.....	8
Art. 7 - RECINZIONI	9
ALLEGATI: SCHEDE DI AUSILIO TIPOLOGICO - ESTETICO.....	10

COMUNE DI SUSEGANA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di INIZIATIVA CONGIUNTA PUBBLICA / PRIVATA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione costituiscono il testo normativo del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblico/Privata "IPERLANDO", da approvarsi tramite procedura di cui all'articolo 20 della Legge Regionale 11/04 per l'area censita catastalmente al foglio 32 del Comune di Susegana, mappali n. 155, 746, 747, 749, 750, 751, 757, 758, 759, 760, 822, 825, 820, 821, 823, 824, 826, 827, 828, 829, 830, 942, 954, così come individuata negli elaborati grafici e denominata "ambito del PUA".

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 34bis e dell'art. 41 delle NTA del vigente PRGC, definisce gli interventi ammissibili di ordine urbanistico, infrastrutturale ed edilizio degli insediamenti ricompresi nell'ambito unitario di intervento, ed assume i contenuti e l'efficacia del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni.

Insieme alla presenti Norme Tecniche di attuazione, fanno parte integrante del Piano i sotto elencati elaborati grafici e descrittivi:

Inquadramento e Stato di fatto

- I 01 Relazione illustrativa
- I 02 Estratto dalla CTR, estratto di mappa catastale, Ortofotopiano
- I 03 Estratto del Piano Regolatore Generale
- I 04 Rilievo strumentale dell'area
- I 05 Rilievo dei manufatti esistenti
- I 06 Documentazione fotografica
- I 07a Reti tecnologiche esistenti
- I 07b Reti tecnologiche esistenti
- I 07c Reti tecnologiche esistenti
- I 08 Viabilità esistente
- I 09 Atti di proprietà

Progetto

- P 01 Azionamento - Vincoli, prescrizioni e direttive
- P 02 Planivolumetrico indicativo
- P 03 Verifica degli standards e cessioni
- P 04a Reti tecnologiche di progetto - Enel, illuminazione pubblica, fibre ottiche, gas, acquedotto
- P 04b Reti tecnologiche di progetto - Rete fognaria, acque meteoriche
- P 05 Opere di urbanizzazione - Sezioni e particolari
- P 06 Norme tecniche di attuazione
- P 07 Schema di convenzione
- P 08 Quadro economico
- P 09 Piano del Verde

Studi Specialistici

- S 01 Relazione geologica
- S 02 Relazione di impatto idraulico

Il presente Piano Urbanistico Attuativo costituisce attuazione del P.R.G. del Comune di Susegana e quando approvato definitivamente, sostituirà le prescrizioni del Piano Regolatore vigente. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti Norme, si fa riferimento alle Norme di Attuazione e al Regolamento Edilizio vigenti.

Art. 2 - METODO DI ATTUAZIONE

Nella tavola P 01 “Azzonamento - Vincoli, prescrizioni e direttive” sono indicati gli interventi previsti entro e fuori ambito d'intervento, con le relative aree e localizzazioni.

L'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal PUA dovrà avvenire previa stipula di apposita convenzione, nella quale verranno identificate le aree da assoggettare a servitù pubbliche, da cedere all'amministrazione, le reti tecnologiche di progetto e le opere pubbliche da realizzarsi fuori ambito.

Le indicazioni del presente PUA potranno essere attuate in accordo con quanto stabilito dalla normativa edilizia vigente al momento della realizzazione degli interventi edilizi.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici oggetto del PUA è subordinato alla ultimazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi, viabilità).

Le varianti al PUA che eccedano i limiti di cui ai successivi artt. 4 e 5, che riguardano:

- modifiche in aumento della sagoma limite degli edifici;
- modifiche di destinazione d'uso di edifici, o parte di essi, che alterino i parametri generali del dimensionamento;
- l'ubicazione di spazi pubblici o ad uso pubblico;
- modifiche planivolumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici indicate dal PUA stesso;
- modifiche planivolumetriche che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico,

sono approvate con delibera di Consiglio Comunale.

L'approvazione del PUA non sostituisce i permessi di costruire per l'ottenimento dei quali sarà necessario rivolgere le relative istanze al settore comunale competente.

Art. 3 - INTERVENTI PREVISTI

Punto a - Interventi previsti

Il P.U.A. prevede i seguenti interventi :

1. riconversione dell'area produttiva e la sua riqualificazione;
2. demolizione di edifici esistenti;
3. costruzione di nuovi edifici con destinazione a parco commerciale;
4. razionalizzazione degli accessi e recessi sulla S.S.13 e su via dei Colli tramite 2 nuove rotonde;
5. rilocalizzazione degli standard pubblici a verde e parcheggio in una logica coerente con il nuovo intervento;
6. realizzazione di parcheggi pubblici in superficie (standard), con la viabilità di accesso e di manovra, ad uso delle destinazioni citate al precedente punto 3);
7. percorsi pedonali e verde attrezzato ad uso pubblico;

8. realizzazione di infrastrutture a rete anche fuori ambito;

Con riferimento agli edifici individuati nella tavola I 05 "Rilievo dei manufatti esistenti": si prescrive la completa demolizione delle strutture esistenti.

Punto b - modalità di attuazione

Tutti gli interventi previsti dal PUA dovranno conformarsi alle presenti norme e alle NTA vigenti, inoltre si richiama l'obbligo al rispetto di quanto previsto dalla relazione di compatibilità idraulica allegata al Piano, particolare attenzione dovrà essere rivolta a:

- Realizzazione di un volume necessario per la laminazione stimato in circa 5.500 mc;
- Dimensionamento tiranti idrici nell'invaso;
- Misure di mitigazione.

Art. 4 - DESTINAZIONE D'USO E QUANTITA' AMMESSE

Si riportano di seguito le carature urbanistiche del PUA:

Superficie PUA	70.911 mq
Superficie ZTO D4	
ZTO D4/432	24.723 mq
ZTO D4/254	19.989 mq
ZTO D4/254 (su fascia di rispetto)	5.520 mq
ZTO D4/425 (porzione)	2.670 mq
	<hr/>
	52.902 mq
Superficie coperta esistente	9.438 mq
di cui 5.070 mq di superficie commerciale esistente	
Superficie esistente a parcheggio	1.296 mq
Superficie esistente a verde	1.509 mq
Superficie parcheggio pubblico Fe prevista dal P.R.G.C.	8.444 mq
Superficie a verde pubblico Fc prevista dal P.R.G.C.	7.483 mq
Superficie coperta massima ammissibile compresa quella già esistente da recuperare	18.251 mq - pari al 30% della superficie in ZTO D4 con aumento del 15% previsto dal PUA
Altezza massima ammissibile	11,5 metri come definito dalle N.T.A. per le ZTO D4 con aumento del 15% previsto dal PUA
Destinazioni d'uso insediabili:	Parco commerciale ai sensi della LR 15/2004.
Attività insediabili:	Come previsto nel PRGC: Attività commerciali per medie e grandi strutture di vendita, direzionale e di servizio.

Per quanto concerne il dimensionamento degli standard a parcheggio generati dalla superficie commerciale, al netto di quella già esistente da recuperare, si fa riferimento alla normativa specifica di cui alla LR 15/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

In fase esecutiva si prevede la possibilità di intervenire attraverso stralci funzionali in accordo con l'Amministrazione Comunale; pertanto potranno essere rilasciati permessi a costruire, relativi alle opere di urbanizzazione, afferenti a singoli stralci funzionali.

Art. 5 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

Punto a - Ambito di intervento

E' il perimetro che individua l'ambito soggetto al presente Piano di Recupero.

Punto b - Superficie coperta dei fabbricati

Per superficie coperta dei fabbricati si intende la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto come definita dall'art.5 del Regolamento Edilizio che di seguito si riporta integralmente:

“ È la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto.

Sono esclusi dal computo:

- 1. balconi, sporti, logge, cornicioni e gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1,40 (vedi L. 13/89). Le misure eccedenti concorrono alla formazione della superficie coperta;*
- 2. le parti completamente interrato;*
- 3. le serre stagionali non solidamente ancorate al suolo*
- 4. i pergolati vincolati ai giardini di uso privato;*
- 6. elementi di arredo di giardini ed orti, cassette porta-attrezzi da giardino, in legno, non ancorate al suolo e prive di impianti, di sedime inferiore a mq. 6,00 ed altezza inferiore a ml. 2,20.*

Agli effetti del presente regolamento edilizio si intende per loggia una rientranza ricavata nel corpo principale dell'edificio.

Nelle aree produttive sono esclusi dal computo gli impianti tecnologici quali silos, depuratori, impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non necessitino di permanenza stabile di addetti.”

Punto c - Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici misura la distanza intercorrente tra la linea di terra (dei terreno sistemato, il quale comunque non deve subire significative alterazioni rispetto allo stato di progetto previsto) e l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

I volumi tecnici (chiusura di scale d'accesso a coperture realizzate in forma di terrazza praticabile, torretta per macchinari d'impianti di ascensore e per organi di rinvio degli stessi, serbatoi d'acqua) non sono da conteggiarsi ai fini della determinazione dell'altezza massima degli edifici. Per quanto attiene il calcolo delle altezze teoriche dei solai intermedi, non si considerano computabili le altezze dovute a spazi tecnologici e spessori realizzati ai fini di isolamento termico, ai sensi della L.R. 21/96.

Punto d - Sagoma limite

E' la linea che individua in pianta il limite di massimo ingombro delle nuove unità edilizie, tale perimetro è prescrittivo così come gli allineamenti individuati nella tavola P 01 “Azzonamento - Vincoli, prescrizioni e direttive”. Tali sagome potranno subire modifiche entro una tolleranza dei 10% riferita alle singole dimensioni, senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico.

Punto e - Allineamento con fronti esistenti

E' l'allineamento obbligatorio lungo il quale i fronti principali delle nuove unità edilizie dovranno attestarsi per dare unitarietà al disegno urbano rispetto alle previsioni dello Strumento di pianificazione.

Punto f - Zone per viabilità, parcheggi, verde pubblico e privato

Sono aree prevalentemente destinate a parcheggio di standard per le unità con destinazione d'uso commerciale. All'interno di tali aree potranno inoltre essere realizzati percorsi carrabili di distribuzione, verde pubblico e/o privato.

Punto g - Spazio aperto privato - Area per carico e scarico

Sono aree riservate ad attività logistiche necessarie alle unità con destinazione d'uso commerciale. Tali aree per carico e scarico dovranno essere opportunamente recintate lungo tutto il loro perimetro. Ad eccezione del fronte rivolto verso gli edifici esistenti, la recinzione potrà avere altezza pari a 3,00 m e dovrà essere realizzata con strutture e materiali atte a:

- mascherare lo spazio destinato all'attività logistica;
- qualificare i fronti lungo le vie pubbliche;
- raccordarsi armonicamente con i fronti del nuovo edificio.

Punto h - Aree per viabilità pubblica fuori ambito

Sono le aree di ingombro, sulla S.S. n.13 su Via Barriera e su Via dei Colli, destinate alla realizzazione delle opere infrastrutturali e viabilistiche necessarie per la razionalizzazione degli innesti stradali e degli accessi. La SS. n. 13 dovrà comunque mantenere il rango di viabilità principale.

Punto i – Aree per viabilità di accesso mezzi pesanti

Sono le aree di ingombro, su Via dei Colli, destinate alla realizzazione della corsia riservata di accesso alle aree di carico e scarico della grande struttura di vendita.

Punto l – Aree di interposizione

Sono aree destinate esclusivamente a verde; la loro dimensione minima e la loro localizzazione sono indicate nella tavola P.01 "Azzonamento – Vincoli, prescrizioni e direttive". All'interno di tali aree potrà essere realizzata la viabilità di cui ai precedenti punti.

Punto m - Asse di penetrazione e attraversamento

E' il percorso carrabile che partendo dalla rotatoria sulla S.S. n. 13 si collega a Via dei Colli. Il tracciato indicato nella tavola P 01 "Azzonamento – Vincoli, prescrizioni e direttive" è indicativo ma lo sviluppo dovrà in ogni caso permettere un facile accesso all'area di intervento. La carreggiata dovrà avere larghezza minima netta non inferiore a 8,00 metri.

Punto n - Percorsi ciclopedonali esistenti

Sono percorsi ciclopedonali esistenti lungo la SS13 e lungo via dei Colli, dovranno essere mantenuti ed integrati con i “Percorsi pedonali e ciclabili di progetto” e la nuova viabilità carrabile.

Punto o - Percorsi pedonali esistenti

Sono percorsi pedonali esistenti lungo via Barriera, dovranno essere mantenuti ed integrati con i “Percorsi pedonali e ciclabili di progetto” e la nuova viabilità carrabile.

Punto p - Percorsi pedonali e ciclabili di progetto - tracciato indicativo

Sono percorsi pedonali - ciclabili pubblici, anche fuori ambito, che dovranno avere una larghezza minima netta non inferiore a 2,50 metri. Potranno essere realizzati seguendo il tracciato indicato nella tavola P.I “Azzonamento – Vincoli, prescrizioni e direttive” e comunque dovranno garantire la continuità dei percorsi esistenti. Questi percorsi dovranno essere pavimentati e opportunamente separati dalla viabilità carrabile e dalle aree a parcheggio, inoltre dovranno essere realizzati con idonei accorgimenti per garantirne la complessiva fruibilità ai sensi della L.13/89.

Punto q - Nuovi accessi-recessi carrabili da viabilità secondaria

Sono gli accessi al parco commerciale, dovranno essere realizzati nella posizione indicata nella tavola P 01 “Azzonamento - Vincoli, prescrizioni e direttive”, ed avere una larghezza minima netta di 6,00 metri. Eventuali altri accessi carrabili dovranno avere le caratteristiche sopra descritte.

Punto r - Accessi carrabili allo Spazio aperto privato - Area per carico e scarico

Sono gli accessi alle aree di carico e scarico, la posizione indicata nella tavola P.01 “Azzonamento – Vincoli, prescrizioni e direttive” è da considerarsi indicativa. Tali accessi dovranno avere una larghezza minima netta di almeno 6,00 metri ed essere dotati di un cancello di chiusura pieno e con altezza pari a 2,00 metri. Eventuali altri accessi carrabili dovranno avere le caratteristiche sopra descritte.

Punto s - Chiusura Via Barriera

Indica il punto in cui l'attuale Via Barriera dovrà essere chiusa al traffico per evitare commistioni con la nuova viabilità. La posizione indicata nella tavola P 01 “Azzonamento - Vincoli, prescrizioni e direttive”, è indicativa ma dovranno comunque essere sempre garantiti gli accessi privati esistenti.

Punto t – Elemento di mitigazione

Individua la posizione dell'elemento di mitigazione delle aree di carico e scarico, da realizzarsi attraverso la formazione di una barriera vegetale con larghezza minima di 4m. La barriera dovrà essere composta da arbusti ed alberi ad alto fusto al fine di mascherare l'impatto visivo da terra fino ad almeno 5m.

Punto u - Fasce deputate al riordino delle funzioni relative alla viabilità, alla sosta, al parcheggio e al verde di arredo stradale

Per tale fascia vale quanto previsto all'articolo 44 delle vigenti N.T.A. :

Si riferiscono all'area limitrofa la Strada Statale n. 13 "Pontebbana", in corrispondenza della Zona di cui all'Art. 34bis - Z.T.O. «D4» - Zone commerciali, direzionali e di servizio". Si tratta di una fascia deputata ad ospitare le funzioni indispensabili per incrementare la sicurezza dei flussi di traffico, dei punti di conflitto, delle differenti modalità del trasporto; nonché per aumentare la dotazione di verde arborato, arbustivo ed erbaceo in corrispondenza delle concentrazioni dei mezzi di trasporto. Inoltre all'interno della fascia di rispetto con larghezza minima di 30 metri dall'asse della Strada Statale non possono essere realizzate costruzioni di alcun tipo, ad esclusione di aree destinate a verde, a parcheggio o a percorsi ciclo-pedonali. Lungo tale fascia non possono essere realizzati nuovi accessi carrabili.

Art. 6 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

Gli interventi edilizi edificatori dovranno conformarsi all'assetto compositivo del progetto del presente piano. Con riferimento alla tavola P.02, si sottolinea che l'elaborato intende dare indicazioni per gli spazi aperti caratterizzanti il PUA, pur non avendo carattere prescrittivo.

Le tipologie, le caratteristiche architettoniche e la natura dei materiali impiegati verranno definiti in sede di progettazione dei singoli edifici.

A tal fine, per garantire il controllo delle caratteristiche qualitative del progetto e come ausilio nei criteri di approvazione del progetto edilizio, si allegano le Schede di Ausilio tipologico - estetico, come parte integrante delle presenti NTA.

Particolare riguardo sarà usato per non alterare i livelli delle aree e dei lotti contermini all'ambito. Tutte le costruzioni e le opere dovranno portare soluzioni progettuali idonee anche nei confronti delle proprietà confinanti. In particolare, per le operazioni di scavo di eventuali piani interrati, si prescrive che vengano impiegate idonee tecnologie edilizie al fine di non arrecare danni agli edifici, alle aree e alla vegetazione dei luoghi contermini.

I piani interrati degli edifici potranno essere adibiti esclusivamente a parcheggi, magazzini o locali per gli impianti.

Potranno essere realizzati sporti e pensiline anche oltre alla "Sagoma limite", così come individuata nella tavola P 01 e definita all'art. 5/d delle presenti norme, a meno che non interferiscano con la viabilità di accesso e distribuzione alle attività. Se realizzate a sbalzo le pensiline fino ad un aggetto un massimo di 1,40 metri non vengono conteggiate come superficie coperta.

Particolari accorgimenti e adeguati materiali dovranno essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili.

Dovranno essere adottate tutte le misure necessarie affinché gli esiti della valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi della legge 26.10.95, n.447, trovino adeguata risposta e soluzione, dovranno in ogni caso essere rispettate le Norme del Regolamento acustico comunale vigente.

I locali destinati ad attività direzionale dovranno avere un'altezza utile minima di m 2,70.

I locali destinati ad attività commerciali e di ristorazione, ad esclusione di magazzini e vani tecnici, dovranno avere un'altezza utile minima di m 3,00.

La collocazione di insegne sarà ammessa solamente negli appositi spazi da indicare nel progetto di ogni singolo fabbricato, fatta eccezione per totem che potranno essere posizionati in aree libera delle attività commerciali e dovranno essere autorizzati previo presentazione di un progetto dettagliato.

Art. 7 - RECINZIONI

Tutti gli elementi di recinzione poste verso gli spazi pubblici, potranno avere altezza massima pari a 1,50 m e potranno essere realizzati con basamento in calcestruzzo, in mattoni faccia vista, in pietra, in conglomerati locali (puddinga) di altezza massima di m. 0,50 e sovrastante recinzione metallica o in rete metallica plastificata “annegata” in siepe verde.

ALLEGATI: SCHEDE DI AUSILIO TIPOLOGICO - ESTETICO