

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA

Padova

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
PER LA ZONA
ARTIGIANALE
INDUSTRIALE



Allegato B:
Norme urbanistiche ed edilizie

VARIANTE 1/2007

Progettisti :

- Danilo Rossetto (*capogruppo*)
- Massimiliano Baldo

Collaboratori:

- Massimo Visentin
- Marianna Campagnaro
- Bruno Francesconi

Adottato con deliberazione di G.C.
n. del

Approvato con deliberazione di
C.C. n. del

Efficace a partire dal

Luglio duemilasette

VARIANTE

- (.....) testo eliminato
- in corsivo vengono identificate le parti aggiunte

Si richiamano per intero le norme tecniche di attuazione annesse al vigente P.R.G. (aggiornate con le varianti parziali n. 12/2003 e 20/2005), del regolamento edilizio, della vigente legislazione urbanistica, nonché le disposizioni regionali (D.G.R. n. 3637 del 2002 in tema di valutazione idraulica) e statali (in particolare la Legge 447/95 e del D.P.C.M. 14 novembre 1997 in materia di inquinamento acustico).

ART. 24 - STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI

Il P.R.G. disciplina gli insediamenti artigianali - industriali, distinguendo gli insediamenti:

1. esistenti, in strutture urbanistiche consolidate, definite Zona "D1", da completare e riqualificare prevedendo l'insediamento di nuove attività produttive, lo sviluppo e la razionalizzazione di quelle esistenti, la realizzazione di attrezzature e servizi alla produzione, il miglioramento e il potenziamento delle infrastrutture;
2. di nuova formazione, previsti nella Zona "D1.1", ad espansione delle strutture consolidate.

Destinazione d'uso

Le zone "D1" e "D1.1" sono destinate all'esercizio delle attività artigianali ed industriali, compresa la commercializzazione dei propri prodotti.

A tal fine sono consentiti: il mantenimento e la costruzione di edifici, impianti, locali di produzione e servizi, uffici delle aziende, impianti tecnologici, servizi pubblici e di interesse pubblico, edifici per attività collettive, l'assistenza e il ristoro.

Nella Zona D1.1, identificata nel Repertorio Normativo, lo strumento urbanistico attuativo:

- può prevedere un'area ecologica per la raccolta e selezione dei rifiuti secchi e un'area per il deposito degli autobus;
- può prevedere anche la localizzazione di attività commerciali, da disporre in prossimità delle principali vie di accesso, interessando una superficie di zona non maggiore al 15% della zona D1.1.

Nelle Zone D1 e D1.1 sono escluse: le residenze, salvo gli alloggi di servizio, consentiti nella misura di un alloggio per ogni azienda e con un volume netto non maggiore di mc 450, le attività che producono inquinamenti oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito, le attività che, a giudizio del Comune, sono in contrasto con le funzioni produttive della zona.

Gli interventi nella rete idraulica di scarico

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

ART. 25 - ZONA "D1" - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Interventi e modalità di intervento

Gli interventi sono diretti al completamento e alla riqualificazione di strutture già consolidate. La riqualificazione si basa sulla realizzazione e il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi alle aziende e sul miglioramento della qualità ecologica e ambientale dell'intera struttura.

Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dai precedenti artt.11 e 12, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione.

E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria; distanze disciplinate dal precedente art.14, salvo la distanza dalle strade che non deve essere inferiore a *m. 10*; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio *quali le cabine elettriche*.
- altezza massima non maggiore a *m 11,50*, con non più di due piani fuori terra, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.; Sono fatte salve le maggiori o minori altezze indicate nel Repertorio Normativo.

Al servizio delle nuove costruzioni ricostruzioni ed ampliamenti delle attività artigianali e industriali deve essere prevista la realizzazione su aree private soggette a vincolo di destinazione d'uso di:

- aree a parcheggio, come disciplinato dal precedente articolo 10
- spazi sistemati a verde alberato, nella misura minima del 5% della superficie fondiaria.

ART. 26 - ZONA "D1.1" - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Interventi e modalità di intervento

Gli interventi sono diretti all'espansione di strutture insediative consolidate. L'attuazione è subordinata alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica (P.P. e/o P.I.P), da approvarsi entro quattro anni dalla data di entrata in vigore del vigente P.R.G. . Decorso inutilmente tale termine, l'attuazione potrà avvenire anche con strumenti urbanistici di iniziativa privata. La formazione degli strumenti urbanistici attuativi, descritta all'art.7, dovrà inquadrarsi in un ambito di progettazione unitaria di cui al precedente art. 8. In tale sede vengono date anche le direttive per la sistemazione degli spazi scoperti privati, per la tutela degli inquinamenti e per il corretto inserimento degli impianti nel contesto territoriale.

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria
- altezza massima degli edifici definita dallo strumento urbanistico attuativo e non maggiore a *m. 11,50*, con non più di due piani fuori terra; sono fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.
- distanze disciplinate dal precedente art. 14, salvo la distanza dalle strade che non deve essere inferiore a *m. 8*; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio *quali le cabine elettriche*.

Art.1 – Campo di applicazione ed oggetto delle presenti norme.

Le norme seguenti si applicano all'interno dell'ambito territoriale soggetto a Piano Particolareggiato, meglio individuato dagli elaborati grafici allegati che di esso fanno parte integrante.

La presente normativa è riferita al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici, alla modalità di attuazione del programma edificatorio.

Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato.

Gli elementi costitutivi del presente piano particolareggiato all'atto della sua formazione sono i seguenti:

Allegato A

Relazione illustrativa e previsione di spesa

Allegato B

Norme urbanistiche ed edilizie

Allegato C

Valutazione idraulica

Allegato D

Documentazione fotografica

Allegato E

Piano Parcellare

Allegato F

Valutazione di incidenza ambientale

TAV. 1

Stato attuale - viabilità – ambito

TAV. 2

Rilievo Planialtimetrico

TAV. 3

Zonizzazione

TAV. 4

Sistema dei parcheggi

TAV. 5

Sistema del verde

TAV. 6

Reti – sottoservizi

TAV. 7

Sezioni-particolari

TAV. 8

Interventi sulla viabilità

Art. 3 – Parametri urbanistici ed edilizi a seguito della presente variante:

Superficie territoriale

Mq. 172.790

Superficie fondiaria

Mq. 106.308

Superficie coperta massima

60 % Sf.

Superficie utile di pavimento dell'attività comm.le

Mq. 4.000

Altezza massima **

Mt. 11,50

Superficie per parcheggi pubblici *

Mq. 16.316

Superficie per verde pubblico attrezzato *

Mq. 19.350

Superficie a verde privato con vincolo di destinazione

5 % Sf

Superficie per parcheggi privati

1/3 Superficie lorda dei piani

Superficie per strade/marciapiedi/percorsi

Mq. 26.261

(*) la dotazione delle superfici a parcheggio e verde con vincolo di destinazione pubblico in relazione alle destinazioni d'uso commerciali (dove presenti), solo al momento della presentazione dei progetti ai fini del rilascio dei permessi di costruire.

(**) l'altezza massima potrà essere superata per ragioni di carattere funzionale e tecnologico solo per porzioni limitate del volume edilizio.

Parcheggi.

La dotazione di parcheggi pubblici al servizio delle attività produttive è complessivamente quantificata in mq 16.316; mentre per i parcheggi di pertinenza dell'insediamento commerciale la quantificazione puntuale si avrà al momento della presentazione dei progetti edilizi.

Art. 4 – Modalità di attuazione.

In sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, di assegnazione delle aree ai soggetti attuatori e di richiesta di permesso di costruire, potranno essere effettuate suddivisioni e/o accorpamenti dei lotti diversi da quelli indicati, nonché limitate modificazioni alle indicazioni progettuali di massima (eventuali modificazioni della sagoma dipendenti da differenze nell'impiego dei sistemi strutturali sia in pianta che in elevazione) previste dagli elementi costitutivi del piano

particolareggiato.

Ciò al solo scopo di rispondere in fase di attuazione sia delle opere edili che infrastrutturali (progetto esecutivo delle OO.UU.), alle eventuali richieste di modifica dell'assetto distributivo e del disegno volumetrico nei limiti di cui sopra, derivanti dagli approfondimenti tecnico-progettuali di funzionalità nella fase di impianto dell'attività produttiva, che sono sempre possibili nella realizzazione di questi insediamenti, senza che ciò comporti una variante al piano particolareggiato.

La diversa aggregazione-suddivisione dei lotti potrà interessare anche porzioni di U.M.I

Art. 5 - Prescrizioni di carattere particolare.

Ogni altra prescrizione, anche di natura qualitativa non espressamente elencata nelle presenti norme, dovrà comunque essere finalizzata al raggiungimento di un elevato grado di qualità urbana in rapporto all'insediamento nel contesto ambientale più ampio.

Eventuali prescrizioni e patti di tipo particolare potranno essere previsti nella convenzione che dovrà regolare le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le prescrizioni contenute nella tavola "zonizzazione" vanno utilizzate secondo le seguenti precisazioni:

- a) unità minime di intervento (U.M.I.): rappresentano la minima aggregazione dei lotti per richiedere un parere preventivo preliminare al permesso di costruire *qualora vi sia un unico soggetto attuatore;*
- b) lotti minimi: individuano i parametri minimi delle aree di pertinenza dei fabbricati e quindi delle richieste del permesso di costruire;
- c) accessi: stabiliscono il numero degli accessi carrabili ai lotti; non sono consentiti ulteriori accessi carrabili oltre quelli individuati nella tav. n. 3, se non attraverso una progettazione preliminare interessante l'intera U.M.I. di appartenenza;
- d) servitù di passaggio: in caso di accorpamento dei singoli lotti attraverso la ridefinizione delle singole U.M.I., il progetto preliminare preventivo dovrà prevedere con precisione la viabilità carraia interna, sulla quale verrà imposta una servitù con atto registrato e trascritto;
- e) ampliamenti: le altezze delle fronti dell'ampliamento dovranno essere allineate all'altezza del fabbricato esistente.
- f) *Allineamenti: le costruzioni dovranno sorgere allineate dove indicato per una parte consistente del fronte edilizio; allineamenti diversi sono ammessi con le modalità di cui all'art. 4 u.c.*
- g) *Si precisa che per l'area indicata a Parcheggio pubblico "P1", il Comune si riserva di regolamentarne l'uso, anche in funzione della domanda di sosta esistente di automezzi pesanti parcheggiati in zona impropria nel territorio comunale.*
- h) *Gli alloggi di servizio, per un volume netto non superiore a 450 mc, sono consentiti soltanto per aziende con superficie fondiaria pari o superiore a mq 6.000.*

Art. 6 – Rapporto tra edifici e sedi stradali.

Le aree attigue agli edifici dovranno essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, con l'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e ai problemi inerenti alla sicurezza e antincendio. (...)

Art. 7 – Rapporto tra aree e carico idraulico.

In sede di presentazione dei progetti *finalizzati al rilascio del permesso di costruire* (.....) dovrà essere presentato uno studio riferito al carico idraulico dell'area interessata dagli interventi costruttivi e le opere previste tali da garantire un deflusso delle acque meteoriche attraverso una portata mantenuta entro un valore limite prestabilito pari a 25l/sec x superficie (1 ha).

Art. 8 – Insediamenti prevalentemente commerciali.

La destinazione d'uso prevalentemente commerciale viene prevista esclusivamente all'interno della U.M.I. n. 1. Le attività insediabili e ritenute compatibili con quella principale sono quelle:

- a) direzionali;
- b) artigianato artistico e/o di servizio;
- c) studi professionali e commerciali;
- d) autorimesse;
- e) casa del custode e/o gestore nel limite massimo di mc 450 a valere per l'intera U.M.I.

Le attività commerciali possono variare dagli esercizi di vicinato fino alle medie strutture di vendita come definite dal D.L. 114/98 e dalla (-----) *Legge Regionale 13.08.2004 n. 15, nonché in virtù di quanto disposto dagli atti di recepimento in sede locale.*

La superficie di destinazione a standard, da reperire all'interno della U.M.I., è quella determinata dalla citata legge regionale, nonché dalla circolare 21 dicembre 1999, n. 23.

L'aspetto architettonico generale dovrà essere rigoroso e *capace di concorrere positivamente alla immagine urbana di Piazzola sul Brenta* (.....)

(.....)

(.....)

Art. 9 – Insegne.

Le caratteristiche delle insegne, loro posizionamento, dimensioni e materiali dovranno essere ricondotte a una soluzione generale.

(.....)

Non è in ogni caso consentito il posizionamento di insegne sul tetto degli edifici (.....)

Art. 10 – Recinzioni.

Le recinzioni dovranno essere eseguite secondo un'unica soluzione progettuale unitaria e comunque nel rispetto della normativa di seguito riportata:

Fronteggianti la viabilità pubblica:

Per le parti prospicienti la viabilità pubblica, le recinzioni dovranno (.....) *avere caratteristiche analoghe* a quelle rinvenibili nella zona artigianale/industriale già realizzata.

La muratura piena, *per le recinzioni fronteggianti la viabilità pubblica*, non potrà superare 100 cm fuori terra e potrà essere realizzata in calcestruzzo tinteggiato color laterizio; le parti superiori dovranno essere realizzate con elementi di metallo tinteggiati nei seguenti colori:

- rosso cupo
- verde bottiglia
- antracite
- alluminio.

Non fronteggianti la viabilità pubblica:

Limitatamente alle porzioni di lotti non fronteggianti la viabilità pubblica, le recinzioni potranno raggiungere un'altezza massima di mt. 2,00.

Art.11 - Impianti fotovoltaici e per il risparmio energetico

La previsione di impianti fotovoltaici, per il risparmio energetico e per produrre energia in modo alternativo in genere, viene valutato positivamente al fine della sostenibilità anche architettonica degli interventi. Essi potranno interessare le aree scoperte, pubbliche e private quali i parcheggi, le aree per impianti e a verde, o parti di edifici, preferibilmente i tetti. Potranno essere previsti con un progetto unitario o con singolo permesso di costruire.

Art. 12- Cabine Elettriche

La previsione di nuove cabine elettriche potrà essere attuata attraverso l'istituto della denuncia di inizio attività. Le cabine dovranno essere posizionate sul margine dello spazio pubblico (filo marciapiede interno o in assenza filo strada), essere contenute entro un modulo della profondità massima di metri 3,30 e della lunghezza variabile in funzione delle necessità dell'attività da insediare e/o insediata. Dovranno costituire, unitamente al progetto della recinzione un unicum.

Le pareti d'ambito delle cabine dovranno essere trattate in maniera da configurarsi quali elementi tali da concorrere positivamente alla immagine della nuova zona artigianale.

Art. 13- Costruzioni in prossimità dell'elettrodotto

I fabbricati da realizzare in prossimità dell'elettrodotto tangente l'area nel versante Ovest, dovranno conformarsi alle disposizioni di legge elencate di seguito:

D.M. del 21 marzo 1988

Legge 36 del 22 febbraio 2001

D.P.C.M. dell'8 luglio 2003

I limiti di esposizione ai campi elettrici vanno certificati dall'ufficio preposto, ai sensi della normativa vigente.