

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito di trasformazione D7 – T7

Norme tecniche di attuazione

Ditte intestatarie:

- **BRETON spa**

Via Garibaldi, n° 27 - 31030 Castello di Godego (TV)

- **GIORGIONE IMMOBILIARE srl**

Via Sile, n° 29 - 31033 Castelfranco Veneto (TV)

- **RIPOLI DOMENICO**

Via Roma, n° 4 – 31030 Castello di Godego (TV)

RIPOLI EUGENIO

Via Roma, n° 4 – 31030 Castello di Godego (TV)

RIPOLI ELENA

Via Roma, n° 4 – 31030 Castello di Godego (TV)

RIPOLI MARIA LUCIA

Via Alberto Ascari, n° 170 – 00142 Roma

- **LUISON LINO**

Via Santa Giustina, n° 12 – 31030 Castello di Godego (TV)

Progettisti:

- **ING. PAOLO PELLIZZARI**

Via Giotto, n° 16 – 31033 Castelfranco Veneto (TV)

- **ARCH. CLAUDIO D'AGARO**

Via Rive, n° 12 – 31044 Montebelluna (TV)

INDICE

PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – OGGETTO VALIDITA' DEL PIANO	pag. 2
ART. 2 – RAPPORTI CON IL P.R.G. VIGENTE	2
ART. 3 – ELABORATI GRAFICI	2
ART. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE	3

PARTE II: PREVISIONI DI PIANO

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO	4
ART. 6 – AREE DI USO PUBBLICO E STANDARD	4
ART. 7 – CRITERIO PER DETERMINAZIONE SLP	4
ART. 8 – DISTANZE TRA FABBRICATI E CONFINI DI PROPRIETA'	5
ART. 9 – TRASFERIMENTO DI SLP	6
ART. 10 – SUPERFICIE A PARCHEGGIO	6
ART. 11 – SPECIFICHE DI PIANO	6
ART. 12 – CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	7
ART. 13 – COMPATIBILITA' IDRAULICA	7
ART. 14 – MITIGAZIONI	7
ART. 15 – COMPENSAZIONI	8
ART. 16 – MONITORAGGIO	9
ART. 17 – NORME PER LA CANTIERIZZAZIONE	10

PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO E VALIDITA' DEL PIANO.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo sull'area di trasformazione T.7-D7 "insediamenti produttivi" (Variante Parziale n° 13 al Piano Regolatore Comunale, approvata dalla Regione Veneto il 7 Febbraio 2006, con delibera n° 229) interessa un'area di circa 76.317 mq confinate a est con l'area industriale Breton, così come perimetrato negli grafici del Presente Piano Urbanistico.

L'area del PUA è individuata al foglio n° 12 Mappali:,252, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 313, 379, 452, 574, 630, 632, 722, 1088, 245, 246, 247, 243, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1286, 1287, 1353, 1355, 1357, salvo altri.

Ai sensi della Legge Regionale N° 61/85 – N°11/2004, esso ha efficacia per dieci anni.

ART. 2 - RAPPORTI CON IL P.R.G. VIGENTE.

Gli interventi ammessi dal presente strumento urbanistico ambito di trasformazione D7-T7 sono assoggettati:

- schede normative D.7a e D.7b;
- alle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed al Regolamento Edilizio vigenti e/o adottati alla data di presentazione delle istanze di Permesso di Costruire;
- alle prescrizioni delle presenti norme;
- al contenuto delle tavole di progetto.

ART. 3 – ELABORATI GRAFICI.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati grafici:

Tav. 01 – Rilievo strumentale

Tav. 02 – Rettifica perimetro PUA.

Tav. 03 – Planimetria dello stato attuale e rilievo della vegetazione.

- Tav. 04 – Planimetria ripartizione fra privati / Estratto planimetria catastale
- Tav. 05 – Planimetria pianificazione vigente con indicazioni volumetriche
- Tav. 06 – Planimetria pianificazione di progetto con indicazioni volumetriche
- Tav. 07 – Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto
- Tav. 08 – Sezione stradali A-A B-B ; rotatoria
- Tav. 09 – Progetto raccordo ferroviario (ipotesi)
- Tav. 10 – Planimetria delle sistemazioni del verde
- Tav. 11 – Rete tecnologica di progetto: Acquedotto
- Tav. 12 – Rete tecnologica di progetto: Fognatura nera
- Tav. 13 - Rete tecnologica di progetto: Fognatura bianca
- Tav. 14 – Rete tecnologica di progetto: Gas-Metano
- Tav. 15 - Rete tecnologica di progetto: Illuminazione pubblica
- Tav. 16 - Rete tecnologica di progetto: Enel – Telecom
- Tav. 17 - Estratto particellare Via S. Giustina
- Tav. 18 - Estratto particellare Via S. Giustina
- Tav. 19 - Estratto particellare Via S. Giustina
- Tav. 20 - Strada Via S. Giustina – variante pista ciclabile casa Sartori
- Tav. 21 - Planimetria dimostrazione standard di progetto
- Tav. 05 - Rotatoria di progetto
- Tav. 06 - Rotatoria sezione di progetto

ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE.

I soggetti proprietari sono titolati a depositare in modo unitario il piano urbanistico secondo quanto previsto dalla L.R. n.11/2004 art.20 comma 6, mentre potranno acquisire singolarmente le autorizzazioni necessarie per attuare gli interventi edilizi diretti.

I relativi costi di urbanizzazione, saranno quantificati con apposito computo metrico estimativo e regolati con atto di convenzione da sottoscrivere da parte dei soggetti attuatori, saranno ripartiti pro quota tra i proprietari a seconda della caratura d'ingresso proporzionale alle superfici di proprietà incluse nel perimetro del PUA.

Anche i costi per la realizzazione della nuova rotatoria urbana su via Caprera (Strada Regionale 245) saranno a carico delle ditte lottizzanti, con la

possibilità da parte delle ditte di formulare istanza all'Ente Veneto Strade Spa, al fine di ottenere il co-finanziamento dell'opera in oggetto.

E' facoltà del Comune concedere l'emissione di collaudi parziali riferiti a singoli stralci funzionali dell'intervento di lottizzazione realizzati e completati che saranno valutati discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

PARTE II: PREVISIONI DI PIANO

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO.

La utilizzazione delle aree corrispondenti ai diversi lotti, sono indicate nella Tav di progetto n° 6.

L'edificazione prevista potrà variare in relazione alla dimostrata disponibilità di standard urbanistici dimensionati come stabilito ai successivi Art. 6 e Art. 7.

ART. 6 - AREE DI USO PUBBLICO E STANDARD.

Le aree da riservare a standard sono indicate nella Tav. di progetto n° 21, in base a quanto stabilito dall'ex articolo 25 L.R. 61/85 e dalle schede di piano.

ART. 7 - CRITERIO PER DETERMINAZIONE SLP.

La caratura della SLP spettante a ciascun lotto viene effettuata attraverso l'applicazione del principio della perequazione, applicando a ciascuna delle attuali proprietà gli indici indicati dal P.R.G. (0,365 per aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto, e 0,645 per le aree ricadenti all'esterno della fascia di rispetto) sulle aree di proprietà.

Tale SLP risultante verrà ulteriormente incrementata con:

- 1 – La quota relativa alla viabilità pubblica ridistribuita pro-quota in rapporto alla sup. fondiaria di ciascuna ditta (qualora sia possibile)

2 - La SLP risultante per ciascun lotto dalla applicazione di una maggior conferimento di aree esterne alla fascia di rispetto (0,645) entro il limite max del 30% di ST.

SLP ripartizione della capacità edificatoria					
	Ditte partecipanti AI PDL	Lotto N.°	Ripartizione In % tra privati	Ripartizione della Capacità edificatoria in base ai vincoli di PRG MQ	Ripartizione della capacità edificatoria incrementando la superficie vincolata esterna alla fascia di rispetto (MAX 30% della S.T. 22.678) MQ
Comparto Sud	BRETON	1	15,5 %	2.406	3.488
	GIORGIONE IIMMOBILIARE	2	51 %	8.610	11.476
	LUISON LINO	3	2,5 %	671	562
Comparto Nord	F.Ili RIPOLI	4	21 %	3.073	4.725
	GIORGIONE IIMMOBILIARE	5	10 %	754	2.250
			100%		
Comparto C	Bragagnolo Emanuella Sartori Paolo	6	100%	282	177
Totali				15.796 Mq	22.678 Mq
Indice territoriali Stimati				0,21 Mq SLP/ST	0,30 Mq SLP/ST

ART. 8 - DISTANZE TRA FABBRICATI E CONFINI DI PROPRIETA'.

E' consentita la facoltà di deroga per le distanze dai confini e tra i fabbricati previo accordi tra proprietà confinanti, fatto salvo il rispetto delle distanze minime di 10 mt tra pareti finestrate.

ART. 9 - TRASFERIMENTO DI SLP.

E' consentita la facoltà di trasferire SLP tra lotti a condizione che venga soddisfatto l'equilibrio circa il vincolo di perequazione che genera la SLP.

Per i lotti ubicati a confine del perimetro del PUA e contigui ad aree edificabili soggette ad intervento edilizio diretto, è concessa la facoltà di trasferire SLP o volumetrie sia all'interno che all'esterno del perimetro del PUA, fatto salvo il rispetto complessivo dei parametri urbanistici ed alla condizione che si tratti di SLP con destinazione produttiva.

ART. 10 - SUPERFICIE A PARCHEGGIO.

La superficie destinata a parcheggi realizzata all'interno di ogni lotto anche coperti, interrati, seminterrato, o fuori terra, non concorrono alla SLP. Gli standard a parcheggio potranno essere realizzati su strutture multipiano e in tal caso non concorrono alla SLP.

I parcheggi, pubblici e privati, saranno realizzati:

- ◆ utilizzando manto di asfalto, limitatamente alle corsie principali e di manovra;
- ◆ utilizzando materiali permeabili per almeno il 50% degli stalli.

ART. 11 - SPECIFICHE DI PIANO.

Tutti i dati esposti, superfici dei mappali, confini di proprietà (desunti dai dati catastali e dai rilievi effettuati) sono indicativi, essi tuttavia saranno ulteriormente verificati in fase di progetto esecutivo in seguito a rilievo dettagliato.

Non costituiscono variante al presente PUA tutte le modifiche e migliorie occorrenti per adeguare lo stesso alle indicazioni degli enti pubblici preposti alla sua approvazione e così pure le variazioni di modesta entità che saranno introdotte in fase esecutiva.

ART. 12 - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso, le scelte progettuali esecutive dovranno prevedere accorgimenti atti a migliorare la qualità luminosa degli impianti esterni, in sintonia con la Legge Regionale n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".

ART. 13 - COMPATIBILITA' IDRAULICA.

I criteri per la realizzazione dei sistemi di smaltimento delle acque dovranno essere informati allo studio di compatibilità idraulica ed ai pareri del Consorzio Piave e del Genio Civile.

Le reti di raccolta e smaltimento dovranno essere due:

1. Una per le acque meteoriche, da smaltire tramite pozzi perdenti;
2. Un'altra per le acque nere, da conferire nella rete fognaria esistente, laddove presente, previo trattamento in vasche Imhoff e condensa grassi.

Le acque meteoriche provenienti dai percorsi e spazi asfaltati dovranno subire un trattamento di dissabbiatura e disoleazione.

I volumi di invaso necessari a garantire l'invarianza idraulica dovranno essere ricavati all'interno di ciascun lotto.

Il fondo dei bacini dovrà essere realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua che favoriscano il proliferare di insetti.

ART. 14 - MITIGAZIONI.

Il Prontuario per la mitigazione ambientale (così come previsto dall'art.19 della LR 11/04) dovrà dare indicazioni in merito a:

- ◆ tecniche progettuali (architettoniche e strutturali) rispondenti a criteri ecologici;
- ◆ scelte finalizzate al contenimento dell'impermeabilizzazione;
- ◆ risparmio e riuso delle risorse idriche;

- ◆ contenimento delle emissioni (con particolare attenzione agli aspetti energetici).

Con riferimento ai fattori di attenzione ambientale individuati nel Rapporto preliminare il Prontuario dovrà prevedere interventi mirati a:

1. garantire la mitigazione/minimizzazione dei fenomeni di alterazione paesaggistica connessa alla nuova edificazione;
2. trattare le emissioni liquide di sgrondo dalle superfici pavimentate;
3. ridurre la dispersione aerea di composti gassosi e solidi (polveri) per traffico veicolare e impianti di riscaldamento;
4. ridurre gli effetti delle nuove emissioni luminose connesse all'area urbanizzata.

Per la mitigazione degli effetti di cui ai punti 1, 3 e 4 sono previste idonee fasce e/o macchie di attenuazione arboreo-arbustive da localizzare nelle aree a standard, come da progetto.

Per la mitigazione degli effetti di cui al punto 2 sono impiegate le migliori tecnologie disponibili in tema di trattamento degli effluenti (disoleatori e dissabbiatori) e adottata la certificazione RIE¹ con valori non inferiori a 3.

ART. 15 - COMPENSAZIONI.

Il Prontuario definirà gli interventi atti a operare una compensazione funzionale delle risorse naturali sottratte o intaccate in modo indiretto con l'intervento, con particolare riferimento alla perdita di biomassa (l'edificazione determina una sottrazione permanente di biomassa vegetale e animale legata al suolo agricolo) e al disturbo antropico (gli insediamenti che si sostituiscono alle aree agricole provocano comunque fenomeni di disturbo verso le componenti faunistiche presenti in ambito).

La compensazione funzionale si ottiene garantendo come minimo l'invarianza della Biopotenzialità territoriale (BTC)² complessiva espressa dall'intero ambito d'intervento, ovvero la compensazione delle superfici

¹ L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) nasce proprio per limitare la quantità di superfici impermeabili negli interventi edilizi che incidono su tutte le superfici esterne esposte alle acque meteoriche e si esprime con un valore finale compreso tra 0 e 10, dove 0 corrisponde ad una superficie completamente sigillata e 10 ad una superficie completamente permeabile. Tra gli accorgimenti adottabili, secondo i principi dell'architettura ecosostenibile vi sono le pavimentazioni drenanti (es. nei parcheggi), il verde pensile, il verde di arredo.

² Indice ecologico-funzionale che consente di valutare il livello di complessità biologica di una determinata unità territoriale. Esprime il flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m²/anno). Ad alti livelli di BTC corrispondono maggiori capacità del sistema di produrre biomassa vegetale e quindi maggior attitudine a resistere alle perturbazioni esterne.

agricole sottratte con la futura edificazione mediante strutture naturaliformi (utilizzo di specie autoctone) che esprimono pari valenza energetica. Nel computo rientrano anche le stesse strutture adottate con finalità di mitigazione.

ART. 16 - MONITORAGGIO.

Al fine di assicurare la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente eventuali impatti negativi imprevisti e adottare conseguenti opportune misure correttive, è prevista un'azione di monitoraggio su:

Biopotenzialità

Indicatore	Indice di Biopotenzialità
Modalità	Rilievi sullo sviluppo delle strutture a verde adottate quali misure di mitigazione e compensazione
Tempistica	Biennale
Esecuzione	Comune di Castello di Godego

Clima acustico ed inquinamento gassoso

Indicatori	Emissioni di rumore da traffico veicolare in dB (A)
	CO da traffico veicolare
	NO _x da traffico veicolare
Modalità	Rilievi sul campo lungo via S.Giustina
Tempistica	Annuale
Esecuzione	Comune di Castello di Godego / ARPAV

Acque superficiali

Indicatore	Livello idrometrico
Modalità	Monitoraggio in continuo sulla rete idrica superficiale a valle del PUA, anche mediante l'utilizzo di strumentazione automatica
Tempistica	Monitoraggio continuo
Esecuzione	Il monitoraggio potrebbe essere inserito nella rete di ARPAV

Mobilità (traffico stradale)

Indicatore	Flussi veicolari associati agli elementi della rete (flussi orari classificati)
Modalità	Rilievi in corrispondenza della rotatoria d'innesto sulla S.R. 245
	Fascia oraria del mattino 7.00-9.00, fascia oraria della sera 17.00-19.00
Tempistica	Annuale
Esecuzione	Comune di Castello di Godego

ART. 17 - NORME PER LA CANTIERIZZAZIONE.

I piani di sicurezza e coordinamento relativi agli interventi dovranno contenere una specifica sezione che preveda opportune misure di urgenza in caso di incidente che possa compromettere l'assetto ambientale nelle sue componenti.

La gestione delle terre da scavo dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente al momento d'inizio lavori.

Durante le attività di cantiere saranno utilizzate macchine operatrici a norma ed a bassa emissione.