

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito di Trasformazione D7-T7

BRETON Spa / LINO LUISON

Castello di Godego

Ambito
D7 - T7

VARIANTE PUA

VARIANTE 2018 - APPROVATA

VARIANTE al PUA formulata ai sensi dell'Articolo 20, comma 13°, della Legge Urbanistica Regionale 23 Aprile 2004, n° 11
 PUA Adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario di Castello di Godego n° 41 del 23 Aprile 2013 pubblicata il 24 aprile 2013
 PUA Approvato con Deliberazione della Giunta Comunale di Castello di Godego n° 74 del 9 Luglio 2014 pubblicata il 23 Luglio 2014
 PUA Convenzionato con Atto 1-4 Luglio 2016 - Repertorio n° 13.499 - 13.509 - Raccolta 8896 (Notaio Giuseppe Sicari - Castelfranco V.)
 Proposta di Variante 2018 adottata dalla Giunta Comunale di Castello di Godego con Deliberazione n° 44 del 23 Maggio 2018
 Variante 2018 adeguata alle prescrizioni e allegata alla Delibera di Approvazione della Giunta Comunale n° 86 in data 8 Novembre 2018
 VAR_PUA Convenzionata con Atto 18 Dicembre 2018 - Repertorio n° 18.579 - Raccolta 12.313 (Notaio Giuseppe Sicari - Castelfranco V.)

Elaborato:

VIGENTE

C___NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI E APPROVATA

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PUA

..

..

Scala: --

Data di stesura: 24 Ottobre 2018 - 08 Novembre 2018

Autore: Flavio Zoncheddu \ Maurizio Trevisan

Ditte intestatarie:

Società BRETON Spa

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

Sig. LINO LUISON

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

Team di progettazione:

Studio Zoncheddu Associati

Via Santa Chiara n° 25/D - 36061 Bassano del Grappa (VI)

Ing. Flavio Zoncheddu

Ing. Andrea Zanon

ZONCHEDDU E ASSOCIATI
Studio di Architettura Maurizio Trevisan

Piazza Brugnoli - Via Roma n° 52 - 31011 Asolo (TV)

Arch. Maurizio Trevisan

SAMT

VARIANTE AL PUA VIGENTE (DGC__74/09.07.2014)

Approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n° 86 dell'8 Novembre 2018

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI TIPO PRODUTTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE D7 – T7 PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
(VIA SANTA GIUSTINA)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Castello di Godego, 20 Aprile 2018 – 20 Ottobre 2018 – 8 Novembre 2018

Nota bene:

le parti inserite sono state evidenziate con carattere di **colore blu**.

Le parti soppresse sono state barrate ed evidenziate con carattere di **colore rosso**.

INDICE

PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1	OGGETTO VALIDITA' DEL PIANO.
Articolo 2	RAPPORTI CON IL PRG VIGENTE.
Articolo 3	ELABORATI GRAFICI.
Articolo 4	MODALITA' DI ATTUAZIONE.

PARTE II: PREVISIONI DI PIANO

Articolo 5	DESTINAZIONI D'USO.
Articolo 6	AREE DI USO PUBBLICO E STANDARD.
Articolo 7	CRITERIO PER DETERMINAZIONE SLP.
Articolo 8	DISTANZE TRA FABBRICATI E CONFINI DI PROPRIETÀ.
Articolo 9	TRASFERIMENTO DI SLP.
Articolo 10	SUPERFICIE A PARCHEGGIO.
Articolo 11	SPECIFICHE DI PIANO.
Articolo 12	PRESCRIZIONI INTEGRATIVE FINALI.

PARTE I: DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – OGGETTO E VALIDITA' DEL PIANO.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo sull'area di trasformazione T.7-D.7 "insediamenti produttivi" (ai sensi della 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 confinante a est con l'area industriale Breton, così come perimetrato negli elaborati grafici del Presente Piano Urbanistico.

L'area del PUA è individuata al Foglio n° 12 Mappali: 243, 245, 246, 252, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 313, 379, 574, 630, 632, 722, 1.083, 1084, 1088, 1089, ~~1286~~, 1287, 1.396, 1606 e 1607, e al Foglio 13° Mappale 452, salvo altri.

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

Articolo 2 – RAPPORTI CON IL P.R.G. VIGENTE

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

→ ~~alle schede normative D.7.a e D.7b;~~

→ alle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e 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.

Articolo 3 – ELABORATI GRAFICI

Il Piano si compone dei seguenti elaborati grafici:

~~Tavola 01 – Rilievo strumentale~~

~~Tavola 02 – Rettifica perimetro PUA.~~

~~Tavola 03 – Planimetria dello stato attuale e rilievo della vegetazione.~~

~~Tavola 04 – Planimetria ripartizione fra privati / Estratto planimetria catastale~~

~~Tavola 05 – Planimetria pianificazione vigente con indicazioni volumetriche~~

~~Tavola 06 – Planimetria pianificazione di progetto con indicazioni volumetriche~~

~~Tavola 07 – Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto~~

~~Tavola 08 – Sezione stradali A-A B-B ; rotatoria~~

~~Tavola 09 – Progetto raccordo ferroviario (ipotesi)~~

~~Tavola 10 – Planimetria delle sistemazioni del verde~~

~~Tavola 11 – Rete tecnologica di progetto: Acquedotto~~

~~Tavola 12 – Rete tecnologica di progetto: Fognatura nera~~

~~Tavola 13 – Rete tecnologica di progetto: Fognatura bianca~~

~~Tavola 14 – Rete tecnologica di progetto: Gas-Metano~~

~~Tavola 15 – Rete tecnologica di progetto: Illuminazione pubblica~~

~~Tavola 16 – Rete tecnologica di progetto: Enel – Telecom~~

~~Tavola 17 – Estratto particellare Via S. Giustina~~

~~Tavola 18 – Estratto particellare Via S. Giustina~~

~~Tavola 19 – Estratto particellare Via S. Giustina~~

~~Tavola 20 – Strada Via S. Giustina – variante pista ciclabile casa Sartori~~

~~Tavola 21 – Planimetria dimostrazione standard di progetto~~

~~Tavola 05 – Rotatoria di progetto~~

~~Tavola 06 – Rotatoria sezione di progetto~~

Tavola 01_Var Aggiornamento del rilievo strumentale.

Tavola 02_Var Planimetria dello stato attuale e rilievo della vegetazione.

Tavola 03_Var Planimetria ripartizione fra privati / Estratto planimetria catastale.

Tavola 04_Var Planimetria PUA vigente / Area da cedere.

Tavola 05_Var Planimetria PUA vigente / Standard di progetto.

Tavola 06_Var Planimetria di VARIANTE al 1000 con indicazioni volumetriche.

Tavola 07_Var Planimetria di VARIANTE al 500 – Porzione NORD.

Tavola 08_Var Planimetria di VARIANTE al 500 – Porzione SUD.

Tavola 09_Var Planimetria della Variante con dimostrazione standard di progetto.

Tavola 10_Var Planimetria dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale.

Tavola 11_Var Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto.

Tavola 12_Var Sezioni stradali.

Tavola 13_Var Planimetria della nuova rotatoria.

Tavola 14_Var Planimetria delle sistemazioni del verde.

Tavola 15_Var Rete tecnologica di progetto: Acquedotto.

Tavola 16_Var Rete tecnologica di progetto: Fognatura nera.

Tavola 17_Var Rete tecnologica di progetto: Rete smaltimento acque meteoriche.

Tavola 18_Var Rete tecnologica di progetto: Gas-Metano.

Tavola 19_Var Rete tecnologica di progetto: Illuminazione pubblica.

Tavola 20_Var Rete tecnologica di progetto: Energia Elettrica.

Tavola 21_Var Rete tecnologica di progetto: Rete Telecomunicazioni.

Elaborato A RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato B COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Elaborato C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato D ELENCO PARTICELLE INTERESSATE DALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Elaborato E BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Articolo 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

I soggetti proprietari sono titolati a depositare in modo unitario il piano urbanistico secondo quanto previsto dalla LR n° 11/2004 articolo 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

Articolo 5 – DESTINAZIONI D'USO.

È ammessa la destinazione produttiva.

Sono altresì ammesse le attività commerciali e terziarie, fino al massimo del 50% della SLP totale, e previo incremento degli standard ai sensi della normativa vigente.

~~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 Articolo 6 e Articolo 7.~~

Articolo 6 – AREE DI USO PUBBLICO E STANDARD

Le aree da riservare a standard sono indicate nella Tavola di progetto n° 09_Var n°21, in base a quanto stabilito dall'articolo 25 LR 61/85 e dalle schede di piano.

Articolo 7 – CRITERIO PER DETERMINAZIONE SLP.

La Proposta di Variante lascia completamente invariata la SLP stabilita dal PUA vigente, approvato e convenzionato.

La caratura della SLP spettante a ciascun lotto viene effettuata in conformità alla seguente tabella. ~~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 al PUA	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	4	15,5 %	2.406	3.488
	GIORGIONE IMMOBILIARE	2	51 %	8.610	11.476
	LUISON LINO	3	2,5 %	671	562
Comparto Nord	F.lli RIPOLI	4	21 %	3.073	4.725
	GIORGIONE IMMOBILIARE	5	10 %	754	2.250
Comparto Sud + Comparto Nord	BRETON	1 + 2 + 4 + 5	97,5 %	14.843	21.939
			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

Articolo 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.

La distanza minima delle nuove edificazioni dalla nuova strada di lottizzazione deve essere pari a 5 mt.

Eventuali deroghe possono essere consentite in riferimento a specifiche esigenze tecniche e funzionali.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 12 – PRESCRIZIONI INTEGRATIVE FINALI.

(Le seguenti prescrizioni sono state introdotte per adeguare le norme tecniche di attuazione alle osservazioni accolte con l'approvazione del PUA).

In sede di progettazione esecutiva si dovrà verificare la possibilità di spostare verso Ovest il fulcro della nuova rotonda prevista tra Via Caprera e Via Santa Giustina, al fine di raddrizzare l'asse di Via Santa Giustina.

Si dovrà altresì verificare l'ipotesi di inserire un impianto semaforico a chiamata, per agevolare l'attraversamento pedonale di Via Caprera.

Al fine di mitigare il rumore prodotto dagli automezzi che transitano sulla nuova rotonda, si dovranno porre a dimora in prossimità del sedime stradale, siepi sempreverdi, di altezza adeguata.

In sede di progettazione esecutiva si dovrà porre la dovuta attenzione al recupero delle aree verdi residuali, che si formeranno tra la nuova sede stradale e le recinzioni esistenti, utilizzandole a vantaggio delle residenze attigue esistenti.

Si dovrà porre particolare attenzione alla scelta delle piante da porre a dimora con il Piano Attuativo, ciò al fine di mitigare adeguatamente gli eventuali disturbi.

A tal fine dovranno essere privilegiate piante con portamento fastigiato e a foglia perenne.

Castello di Godego, 20 Aprile 2018 – 8 Novembre 2018

Arch. Maurizio Trevisan