



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI
INIZIATIVA PRIVATA "ZENNARO LEGNAMI"**



Elaborato **B**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ditta proprietaria Soc. "**ZENNARO GIUSEPPE LEGNAMI S.a.s.**", con sede a Porto Viro (RO), Strada Statale Romea n. 24, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Venezia 03347220273, tel.: 0426 633908, fax: 0426 322911, e-mail info@zennarolegnami.com

Tecnico Progettista **Ing. DAMIANO ZENNARO** iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Venezia col n. 1423, con studio a Porto Viro (RO), Strada Statale Romea, n. 24, tel.: 0426 633908, e-mail zennaro.damiano@virgilio.it

novembre 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 - Contenuto ed efficacia del Piano

Le presenti norme tecniche di attuazione devono essere osservate per qualsiasi intervento di carattere urbanistico-edilizio all'interno del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Zennaro Legnami" (di seguito indicato come "Piano"), ubicato ad est della S.S. 309 Romea e riguardante l'intera proprietà della Soc. Zennaro Giuseppe Legnami S.a.s..

La delimitazione del perimetro del Piano è riportata negli elaborati grafici di progetto.

La validità del Piano è fissata in 10 anni a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso, ai sensi del comma 9 dell' art. 20 della L.R. 23.03.2004, n. 11.

Il Piano è redatto in conformità alle prescrizioni e previsioni del Piano Regolatore Comunale, costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Il Piano si riferisce alla zona territoriale omogenea classificata "D1A - Produttiva e commerciale di progetto" di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI) vigente e comprende anche una parte dei terreni classificata zona "D4 - Agroindustriale" (art. 39 NTO del PI). E' altresì compreso un tratto di "Strada di progetto" (art. 85 NTO del PI).

Il Piano e le presenti norme sono redatti in conformità a quanto stabilito dagli artt. 2, 8, 9, 31, 33, 39 e 85 delle Norme Tecniche Operative del PI.

Art. 2 - Modalità di intervento

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano avverrà, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e del relativo permesso di costruire.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà corredato dai pareri favorevoli degli enti erogatori dei pubblici servizi e cioè:

- Consorzio di Bonifica Delta Po Adige, per quanto riguarda la rete di scarico delle acque bianche e le misure di prevenzione per l'eliminazione del rischio idrico;
- Polesine Acque S.p.A. per quanto riguarda la rete di scarico delle acque nere;
- Enel Distribuzione S.p.A. per quanto riguarda la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- Ascopiave S.p.A. per quanto riguarda la rete di distribuzione del gas.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potranno essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici sui vari lotti; il rilascio dei certificati di agibilità sarà però subordinato alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, degli allacciamenti alle reti tecnologiche ed all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste nel Piano.

Art. 3 - Destinazioni d'uso

L'area del Piano è destinata ad insediamenti di carattere industriale, artigianale e

commerciale.

Possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive.

Sono ammessi anche gli insediamenti produttivi agroindustriali.

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni di uso:

- attività artigianali e industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche ed analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività commerciali varie e della grande distribuzione, anche se non legate all'attività produttiva, commerciale all'ingrosso ed al minuto ed altre assimilabili;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali;
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);
- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- parcheggi;
- impianti ed attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi e natanti, garage, distributori di carburante, etc.) e nautico;
- impianti tecnici (depuratori, ecc.);
- attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, etc.).

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraindicate.

Nell'ambito delle zone produttive è ammessa la presenza di attrezzature tecnologiche e/o di servizio di interesse pubblico.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché il volume edilizio a destinazione residenziale non superi 500 mc. per attività produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici a destinazione produttiva, possibilmente in aderenza ad essi. La realizzazione dell'alloggio deve essere in ogni caso contestuale o successiva alla formazione degli edifici a destinazione produttiva ai quali essi sono legati. Non è ammessa la realizzazione di alloggi non connessi ad attività produttive.

Entro il limite del Piano le attività insediabili non possono avere carattere nocivo o pericoloso ed è vietato il deposito di materie maleodoranti ed insalubri.

Alle domande di permesso di costruire per gli edifici deve essere allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive all'uomo e all'ambiente.

Qualora in sede di progettazione edilizia non siano ancora definite le attività che saranno ospitate nei fabbricati progettati, la relazione tecnica di cui sopra potrà essere presentata in una fase successiva a quella della richiesta di permesso di costruire, in

sede di avvio dell'attività produttiva o commerciale.

Nella parte del PUA comprendente l'area classificata D4- Agroindustriale non si potranno insediare attività di tipo commerciale.

Sono confermate le destinazioni ammesse dall'art. 39, comma 1 delle NTO del PI "In tal zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti agricoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione degli stessi prodotti agricoli e gli allevamenti zootecnici". Si tratta di destinazioni compatibili con l'attività dell'azienda esistente, la quale si occupa, oltre alla commercializzazione, anche del trattamento e lavorazione di legnami provenienti da coltivazioni forestali.

Art. 4 - Prescrizioni urbanistiche ed edilizie da rispettarsi nella costruzione degli edifici

Il Piano comprende, oltre alla strada di progetto del PI, zone con classificazione del PI D1A e D4, soggette a prescrizioni diverse nelle NTO del PI.

Le presenti NTA tengono conto di quanto stabilito dalle NTO del PI, con un'unica deroga, riguardante l'estensione del lotto minimo nelle zone D4, di cui all'art. 39 delle NTO. Non è possibile il rispetto di tale norma, dato che la parte di terreno classificato D4 compresa nel Piano non raggiunge la metà del lotto minimo indicato dalle NTO. Va evidenziato però che il Piano, nel suo complesso (zona D1A + zona D4) rispetta tale limite.

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie:

- Superficie dei lotti:
non è ammessa la suddivisione dei lotti previsti dal Piano, per ottenere lotti di superficie inferiore a mq 3.000.

- Superficie coperta:
Tenendo conto dei diversi rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria previsti dalle NTO del PI per le zone D1A (50%) e D4 (1/3) e rapportandoli all'effettiva estensione della superficie fondiaria di tali zone all'interno del PUA (zona D1/A mq 19.425 e zona D4 mq 2.448), la superficie copribile massima del PUA risulta di mq 10.861,83.
Nella superficie massima copribile di cui sopra è compresa la superficie coperta degli edifici esistenti, ma non quella relativa ad ampliamenti edilizi autorizzati ai sensi delle Leggi Regionali 08 luglio 2009, n. 14 e 08 luglio 2011, n. 13.

- Altezza dei fabbricati:
non può essere superiore a ml. 8,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

- Distanza dai confini:
non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.

- Distanza dal ciglio della strada:
non può essere inferiore a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.,

a ml. 10,00 per strade con larghezza superiore a ml. 15,00.

Devono in ogni caso essere rispettate le maggiori distanze imposte da rispetti stradali eventualmente previsti da specifiche norme vigenti, con particolare riferimento alla distanza dalla S.S. 309 Romea, attualmente stabilita da ANAS S.p.A. in almeno 40 m.

- Distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica:

non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

- Volumi tecnici:

in deroga ai limiti stabiliti al punto precedente, tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici, come, ad esempio, i forni per l'essiccazione ed il trattamento dei legnami.

I volumi tecnici di cui sopra, se costruiti con tecniche di prefabbricazione che consentano un agevole smontaggio e rimozione e siano semplicemente appoggiati sul terreno, senza opere fondali dedicate ed assicurati ad esso con semplici piastre e tirafondi, non concorrono alla formazione della superficie coperta. Permane l'obbligo del rispetto della distanza dai confini e dalle strade, ridotto per queste ultime a ml 5,00.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

Art. 5 - Tipi d'intervento e materiali di finitura

Sono previsti solamente interventi di costruzione di edifici aventi le destinazioni d'uso specificate all'art. 3 .

I fabbricati possono essere costruiti con tecnica ordinaria, con murature portanti o con struttura in calcestruzzo armato gettata in opera.

Trattandosi di opifici, è altresì ammessa la costruzione con la tecnica della prefabbricazione, sia in calcestruzzo armato precompresso che in acciaio.

I materiali e le finiture da impiegare in tutte le costruzioni, sono i seguenti:

- coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35 %, con manto in coppi o tegole curve di cotto o in lastre di fibrocemento color cotto o in lamiera. in alternativa, sono ammesse le coperture piane, praticabili e non, anche utilizzate come giardino pensile con la tecnica del "tetto verde";
- Grondaie, tubi pluviali e scossaline metalliche, tinteggiate in armonia con i colori della facciata, oppure in rame.
- Serramenti preferibilmente in metallo (lega di alluminio), verniciati con prodotti coprenti, nei colori verde scuro, marrone scuro o grigio. E' ammessa anche la

finitura anodizzata naturale (non colorata); sono ammesse le vetrate estese ad intere parti di facciata (facciate continue). Possono essere impiegati anche i vetri semiriflettenti, ma non a specchio.

- Pareti esterne intonacate e tinteggiate per la loro intera estensione, fatto salvo l'uso di elementi prefabbricati con finitura a vista (ghiaini, od altro). I pannelli prefabbricati con finitura "filo cassero" devono essere tinteggiati.
- Il conseguimento dei rapporti minimi di areazione e illuminazione di qualsiasi tipo di locale (di lavoro e non) può essere ottenuto anche mediante l'utilizzo di finestre sul tetto, lucernai separati, a nastro, oppure a "shed", nel rispetto delle prescrizioni della circolare regionale n. 38/1987, come modificata dalla D.G.R. 27.03.1997 n. 1887 e successive modificazioni ed integrazioni. I lucernai a "shed" devono essere adeguatamente orientati rispetto all'asse eliotermico. Per i locali di lavoro, sono sempre da preferire ad altro tipo di illuminazione naturale.

Art. 6 - Parcheggi privati e autorimesse

All'interno di ogni lotto devono essere ricavati parcheggi privati, con relativi spazi di manovra per gli autoveicoli.

Il dimensionamento dei parcheggi deve rispettare la normativa vigente, in relazione al tipo di attività che si svolge negli edifici.

In ogni caso devono essere previsti parcheggi funzionali all'attività stessa nella misura del 20% della superficie coperta dei fabbricati.

Per ogni alloggio deve essere realizzato almeno un garage od un posto auto esclusivo. In ogni caso devono essere osservate le norme dettate dalla Legge 122/1989, e realizzati parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 10,00 mc. del volume dello alloggio.

Art. 7 - Trattamento delle aree scoperte all' interno dei lotti

Ogni richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'accurato progetto di sistemazione e utilizzo delle aree libere da fabbricati, comprendente l'indicazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare, nonché la dettagliata definizione del trattamento delle superfici, in ottemperanza a quanto stabilito dal Piano in materia di mitigazione ambientale (vedere il prontuario, elaborato M) ed alle eventuali ulteriori specificazioni date dal Comune.

Lo studio del verde dovrà essere costituito da almeno un elaborato specifico, redatto in scala non inferiore ad 1:200.

Le piantumazioni dovranno essere organizzate con quantità e distribuzione tali da garantire una consistente attenuazione dell'impatto visivo dei manufatti edilizi, sia nella veduta da campagna, sia dalla viabilità pubblica,

Art. 8 - Opere di urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e quindi l'attuazione del Piano è subordinata all'approvazione da parte del Comune dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dei singoli comparti di intervento e del rilascio dei rispettivi permessi di costruire.

Il Piano, negli elaborati di progetto indica le modalità di esecuzione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche.

Art. 9 - Allacciamenti ai pubblici servizi

Trattandosi di un unico lotto già allacciato ai pubblici servizi, non è previsto nessun nuovo allacciamento.

Art. 10 -Termini per l'attuazione del Piano

Le opere previste dal Piano dovranno essere iniziate e terminate entro i termini di validità dettati dal permesso di costruire che sarà rilasciato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque entro i termini di validità del Piano come stabiliti al precedente art. 1.

Art. 11 - Efficacia

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 della L.R. 23.03.2004, n. 11, come modificato dalla L.R.16.02.2010, n. 15, il presente Piano entrerà in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione (deliberazione della Giunta Comunale).

Art. 12 - Disposizioni finali

Le norme tecniche di attuazione del Piano vanno considerate come integrazione alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

In caso di difformità fra le specificazioni delle diverse norme tecniche, prevale quanto indicato nelle presenti norme.