MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO

STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI

35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VICENZA
COMUNE DI SCHIAVON

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ATHENA"

DITTA: CONSORZIO DI LOTTIZZAZZIONE "ATHENA"

RIGON ANTONIO
MONDIAL STAMPI
RIGON LORENZO
POZZA AUTOTRASPORTI
CEIA SPA
V.Z. DECORCOLOR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. VALIDITÀ

Il presente piano avrà efficacia per dieci anni a decorrere dalla data della sua entrata in vigore, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto

MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO
STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI
35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi dell'art. 20, comma 11, della L.R. 11/2004 e s.m.i..

2. ATTUAZIONE DEL PIANO E PRECISAZIONI IN MERITO ALLA SUA APPROVAZIONE

La Ditta lottizzante (Consorzio Athena), procederà all'attuazione del Piano di Lottizzazione in oggetto secondo quanto contenuto negli elaborati che compongono il P.d.L. stesso e nella Convenzione urbanistica, nel rispetto delle eventuali prescrizioni e/o condizioni imposte in fase di approvazione del piano dagli enti coinvolti nel procedimento.

Non essendo possibile acquisire, in fase di adozione e approvazione del P.d.L. i pareri degli enti erogatori di servizi (enel, tim, etra, ascotrade ecc.), l'approvazione del piano avverrà solo dal punto di vista urbanistico, demandando la verifica e la definizione esecutiva dei sottoservizi alla successiva fase di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del piano. In tale fase dovranno essere acquisiti tutti i pareri degli enti erogatori di servizi e la ditta lottizzante dovrà adeguarsi alle richieste e/o prescrizioni di tali enti sostenendo anche il relativo impegno economico anche qualora

MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO
STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI
35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

fosse maggiore rispetto a quanto preventivato e/o contenuto nel compunto metrico allegato al Piano di Lottizzazione in oggetto.

3. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Per la descrizione delle caratteristiche generali e della tipologia degli interventi proposti con il presente Piano di Lottizzazione di rimanda alla Relazione.

L'attività edilizia all'interno del P.d.L. in oggetto è subordinata a rispetto, oltre che di quanto sancito dalle presenti Norme Tecniche Attuative specifiche, dalle più generali disposizioni contenute nelle *"Norme Tecniche Operative"* e nel *"Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale"* del Piano degli Interventi vigente.

La *"quota zero"* come definita dall'art. 9, comma 1, lettera f) delle Norme Tecniche Operative del P.I. all'interno del P.d.L. corrisponderà alla quota della viabilità pubblica di progetto antistante al lotto oggetto di intervento.

Il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione interna ai lotti del P.d.L. in oggetto sarà possibile ancorché le opere di urbanizzazione si abbiano a trovare in fase di realizzazione, purché il competente Responsabile dell'Ufficio Tecnico intenda regolare e sufficiente lo stato di avanzamento dei lavori nelle parti funzionali ai singoli lotti.

In ogni caso la Segnalazione Certificata di Agibilità non potrà essere presentata se non risulteranno completamente eseguite le opere di urbanizzazione primaria e compiuto positivamente il collaudo, anche parziale delle stesse. In caso di presentazione in assenza di collaudo positivo delle opere si configurerà il reato di falsa attestazione.

Gli accessi ai lotti (carrai e pedonali) potranno subire delle modifiche sia nel posizionamento sia nel dimensionamento sia nel numero, fermo

MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO
STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI
35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

restando che gli stessi dovranno rispettare integralmente le norme del Codice della Strada e che la loro modifica non dovrà ridurre gli standard urbanistici.

4. NORME PER L'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEI LOTTI

Destinazioni d'uso

Conformemente a quanto disposto dall'art. 22 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente, all'interno del Piano di Lottizzazione in oggetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciali all'ingrosso;
- direzionale;
- produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;

Sono invece escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla L.R. 50/2012 e s.m.i.;
- residenziale;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici.

Insediamenti di attività produttive o modifica delle stesse

L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse, è subordinato al parere del responsabile del SIP dell'ULSS che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla

MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO
STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI
35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.
L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato altresì al parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale all'Ambiente per la verifica del rispetto delle vigenti normative in materia.

Parametri urbanistici per l'edificazione all'interno dei lotti

I parametri urbanistici previsti sono i seguenti:

Superficie coperta:	la tavola 4 del P.d.L. assegna, a ciascuno dei 6 lotti individuati, la superficie coperta massima realizzabile; tale superficie coperta dovrà essere realizzata nel rispetto delle distanze previste dal presente P.d.L. e dalla normativa vigente in materia;
Standard pubblici:	gli standard pubblici, così come richiesti dall'art. 14 delle N.T.O. del P.I. vigente, verranno reperiti, a norma di legge, con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. in oggetto; gli standard sono stati calcolati e reperiti prevedendo esclusivamente una destinazione artigianale/industriale e, pertanto, in caso di destinazioni diverse dovranno essere reperiti gli eventuali standard aggiuntivi richiesti a norma di legge;
Standard privati:	al momento della presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'edificazione all'interno dei singoli lotti andranno reperiti, all'interno degli stessi, gli standard a parcheggio

MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO
STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI
35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

	privato definiti dall'art. 14, comma 5, delle N.T.O. del P.I. vigente;
Altezza massima:	m 10 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) m. 8,50 per la porzione residenziale;
Distanza dalle strade:	come previsto negli elaborati di piano (Tavola 4) rispettando la sagoma limite di massimo ingombro degli edifici fatta salva la possibilità del Responsabile del Servizio competente di far rispettare particolari allineamenti esistenti. In corrispondenza dell'accesso carraio all'opificio, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno m. 5.
Distanza dai confini:	minimo m. 5 o a distanza inferiore previo accordo sottoscritto registrato e trascritto tra i proprietari confinanti; sarà altresì ammessa, come indicato nella sagoma massimo ingombro degli elaborati di piano, l'edificazione in aderenza tra lotti confinanti: solo per tali casi sarà possibile produrre assenso reso a mezzo scrittura privata tra le parti in luogo di atto registrato e trascritto;
Distacco tra fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,0 tra pareti che si fronteggiano o in aderenza;
Prescrizioni particolari:	non è consentito l'uso di pozzi perdenti o altri sistemi di filtrazione profonda delle acque di dilavamento superficiale ma si dovrà convogliare le stesse verso le canalizzazioni comunali (acque

MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO
STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI
35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

	nere, acque bianche) o verso un corpo idrico recettore, rispettando però i limiti qualitativi di legge e quantitativi consentiti dal Consorzio di Bonifica direttamente competente; le acque di dilavamento dei futuri piazzali dei singoli lotti artigianali del P.d.L. dovranno essere convogliate in un sistema di depurazione in grado di trattare preliminarmente le acque di "prima pioggia"; a seconda della tipologia delle attività che andranno ad insediarsi, il sistema di depurazione dovrà essere munito di "filtri" al carbonio per la disoleazione con un accurato controllo "qualitativo" delle acque di scarico.

Impianti tecnologici

L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,…) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

Alloggio del custode

All'interno dell'ambito del Piano di Lottizzazione sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del custode o del proprietario sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva /commerciale (azienda) che raggiunga una superficie coperta di almeno 500 mq nel rispetto degli indici di PI, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso. Tale volume dovrà

35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

essere organicamente inserito, costituendo corpo unitario con l'edificio produttivo. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dei volumi residenziali, non è consentita se non contestualmente o dopo la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità delle strutture produttive.

Misure di mitigazione

È obbligatoria la messa a dimora di filari di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, lungo il perimetro dell'area di proprietà di stretta pertinenza del fabbricato al fine di limitare l'impatto visivo sul paesaggio e schermare da odori e/o rumori. Le alberature già al momento dell'impianto, dovranno avere un'altezza non minore di ml. 2,00, un diametro del fusto misurato a m. 1,00 dal suolo di circa cm 10 e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art. 12 *"tabella 8- essenze arboree: specie autoctone"* cui elaborato P-06 B *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"* del Piano degli Interventi vigente.

Recinzioni

Le delimitazioni, le recinzioni e i passi carrai, devono essere conformi alle norme di cui al Codice della Strada.

Le recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire, o limitare, la visibilità per la circolazione. Le recinzioni possono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica su montanti in ferro ed eventuale parte cieca non superiore a cm 50. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m.

MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO
STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI
35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

1,80.

Gli accessi carrai e relativo cancello di ogni lotto, dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così da arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale.

Per le nuove recinzioni, in corrispondenza dell'accesso pedonale, il portone o il cancello dovranno distare dal ciglio della strada, come definito dall'art.2 del D.M. 1404/1968, almeno m. 0,60.

In sede di concessione di apertura del passo carraio o di modifica degli esistenti, il Dirigente o il Responsabile del Servizio competente, sentito il Corpo di Polizia Municipale, potrà prescrivere eventualmente arretramenti maggiori sia dall'accesso che dalla recinzione e/o ogni eventuale accorgimento o modalità costruttiva al fine di garantire la sicurezza della viabilità, la tutela delle strutture pubbliche e l'omogeneità dell'intorno nella scelta dei materiali, nelle dimensioni nelle finiture.

5. STANDARD URBANISTICI ED OPERE

Nelle tavole di progetto del Piano di Lottizzazione sono riportati gli standard urbanistici e le opere di urbanizzazione primaria previsti.

È consentito, in sede esecutiva, apportare modeste modifiche al disegno urbanistico del piano per una migliore funzionalità delle opere senza che ciò comporti variante urbanistica al piano stesso a condizione che non siano ridotte le superfici a standard o peggiorate le condizioni di fruibilità delle stesse e che sia salvaguardata la qualità urbanistica del piano.

Tutte le opere idrauliche relative alla compatibilità idraulica dell'intervento, composte principalmente da 2 invasi di laminazione e dalle condotte di

MASSIMILIANO PAGNIN, ARCHITETTO

STUDIO DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, PROGETTAZIONE EDILIZIA, SICUREZZA E IMPIANTI

35127 Padova, Via San Salvatore, 55 049 8702507 049 8704006, fax 049 7625728
mail: tecnico@studiopagnin.it Partita I.V.A. 03476740281

convogliamento delle acque meteoriche e di dilavamento, saranno eseguite secondo quanto previsto dagli elaborati di progetto del piano e secondo le indicazioni e prescrizioni impartite dal Consorzio di Bonifica Brenta.

Essendo previsto nel P.d.L. la realizzazione di opere di mitigazione idraulica uniche sia per quanto riguarda le superfici impermeabilizzate che saranno cedute al Comune (principalmente strade, marciapiedi e parcheggi) sia per quanto riguarda le superficie impermeabilizzate relative ai singolo lotti, tutti gli oneri manutentivi, sia ordinari (compresa la pulizia, sfalcio d'erba, deratizzazione ecc.) sia straordinari, ed ogni responsabilità civile e penale relativi alle opere realizzate ed all'uso delle stesse rimangono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante. La Ditta Lottizzante dovrà altresì effettuare la costante manutenzione di tali opere.

IL TECNICO

dott. arch. Massimiliano Pagnin _____

Padova lì 2 Marzo 2019