



REGIONE del VENETO

REGIONE VENETO



COMUNE di PAESE



PROVINCIA di TREVISO

Proponente:

GREEN FACTORY



Green Factory S.r.l.

Via Verizzo, 1030 - 31053 Pieve di Soligo (TV) Italia - Tel +39 0438 980098 - Fax +39 0438 89096

C.F. - P.IVA - R.I. (TV-BL) 05322150268 - REA TV 435802

PEC: greenfactory@pec.ascocert.it

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ascopiave S.p.A

Oggetto:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO UNITARIO
"area Ex S.I.M.M.E.L."
scheda norma accordo n. 23
zto Fb-e / zto Fa

Progetto per convenzione urbanistica

Progetto esecutivo per titolo edilizio



bergamoarchitetti

arch. MATTIA e MORENO BERGAMO

COORDINAMENTO
PROGETTO
URBANISTICO - ATTUATIVO



ing. A. RUNFOLA

- rete energia elettrica
- rete telefonica e fibra
- rete gas metano
- rete illuminazione pubblica

Studio Tecnico
CONTE & PEGORER
Ingegneria Civile e Ambientale

ing. R. PEGORER

- rete acque meteoriche
- rete acque nere
- rete acquedotto
- rete irrigazione

Titolo documento:

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

N.documento:

A

	02.09.2024 16.10.2024				
Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
Firma: Green Factory S.r.l.		Scala	indicate		
		Rif. Proposta/progetto	G8800A PUA		
		N. documento			

Regione del Veneto
Provincia di Treviso
Comune di PAESE

Piano Urbanistico Attuativo

Ai sensi dell'art. 19 della L.R.V. n. 11/2004 e della Scheda Norma Accordo n. 23 del vigente Piano degli Interventi.

Area “Ex Simmel” – ZTO Fb-e / ZTO Fa

Relazione Tecnico Descrittiva

1.0) Inquadramento del piano attuativo nello strumento urbanistico vigente.

1.1) Piano urbanistico di riferimento e suoi estremi di approvazione.

Il presente Piano Attuativo, denominato Area “Ex Simmel – AP/23” si inserisce nelle previsioni degli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Paese (TV), costituiti dalla Variante n. 4 del Piano per l’Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 167 del 23.07.2024 e dalla Variante n. 18 del Piano degli Interventi (P.I.) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 30.07.2024.

Il progetto riguarda l’area individuata nella Scheda Norma Accordo n. 23 e ricade parte in “Z.T.O. Fb-e – aree per attrezzature d’interesse comune impianti tecnologici per la produzione e distribuzione di energie rinnovabili di cui all’art. 99 delle N.T.O. e parte in “Z.T.O. Fa – aree per l’istruzione di cui all’art. 99 delle N.T.O., assoggettato ad obbligo di P.U.A. ed a quanto previsto all’art. 5 dell’accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 sottoscritto tra la società Green Factory Srl e il Comune di Paese in data 19 giugno 2023 – Rep. 9886 del Notaio Maurizio Viani di Treviso in merito alla redazione del P.U.A. ed ai termini temporali per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione da completare fuori ambito.

1.2) Rapporti tra il Piano Urbanistico Attuativo e le norme urbanistico-edilizie.

Il Piano Attuativo si adegua alla normativa vigente e vengono osservati i richiami al Regolamento Edilizio ed alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle Leggi Generali e Speciali dello Stato e della Regione Veneto.

2.0) Fattori condizionanti la progettazione – modifica del perimetro

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è rivolto a specificare e disciplinare la presenza degli impianti di produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili, specificatamente di un impianto di produzione elettrica da fotovoltaico (Parco Fotovoltaico – PFTV) con potenza nominale di circa 28 MWp e vita utile di 30 anni, di un impianto di distribuzione e produzione idrogeno verde e relative stazioni di ricarica elettrica e di rifornimento di idrogeno per mezzi pubblici e privati, con una capacità edificatoria per la realizzazione delle strutture necessarie all’impianto di mc. 20.000.

Parte dell’ambito interessato dal P.U.A. è stato riconosciuto quale area di degrado urbanistico, ai sensi dell’art. 3 del Regolamento n. 1/2013 di attuazione della LR n. 50/2012, a seguito di apposita perimetrazione approvata con DGR n. 190 del 09.12.2013.

L’area denominata “Ex Simmel”, localizzata nella frazione di Castagnole, si estende su una superficie territoriale catastale (*ridefinita*) di mq 482.587 e confina a ovest con la linea ferroviaria Treviso-Montebelluna, ad est con la SR 348 Feltrina, il centro commerciale “Alì” e varie proprietà private, a sud con la SP 79 denominata via San Pio X ed a nord con la zona industriale “Castagnole 80” e parte con la zona agricola.

Nel rispetto del valore percentuale definito dall' ex art. 20, comma 8-bis della L.R. 11/2004 il perimetro dell'ambito viene ridefinito per una superficie catastale complessiva di mq. 482.587 conseguente alla definizione di indirizzo delle opere fuori ambito e delle infrastrutture viarie in ambito, in coerenza ed attuazione e nel rispetto con gli obiettivi ed i criteri generali del P.I. stesso e della capacità insediativa teorica, senza riduzione delle superfici per servizi; riferite a:

- all'area per la rotatoria ovale da completare tra via Pacinotti e via Bruxelles (opera fuori ambito) in considerazione del non più corrispondente interesse pubblico alla realizzazione della viabilità di allargamento di via Pacinotti "Lottizzazione Castagnole 80" con una ridefinizione in arretramento da sud/ovest della stessa rotatoria ovale;
- all'area occupata dall'innesto a "T" tra viale Parigi e via San Pio X SP 79 (opera fuori ambito) individuando puntualmente le aree da occupare per il completamento dell'opera;
- all'area per la viabilità sul mappale n. 447 del foglio 41, già attuata nel precedente intervento del macrolotto n. 12 – Ex Piruea Emerald - con l'insediamento della grande struttura di vendita.

3.0) Stato di diritto

L'ambito è attualmente di proprietà:

- della società "Green Factory SRL" e parte del Comune di Paese, catastalmente individuato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso.

Catasto Terreni ed Urbano

foglio	mappale	qualità	ditta intestataria	superficie
39	64	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.37.46
39	65	semin. irrig.	Green Factory s.r.l.	1.01.65
39	72	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.47.00
39	83	semin. irrig.	Green Factory s.r.l.	1.42.95
39	85	semin. arb.	Green Factory s.r.l.	0.57.30
39	87	semin. irrig.	Green Factory s.r.l.	1.16.35
40	32	semin. irrig.	Green Factory s.r.l.	0.39.13
40	33	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.35.74
40	34	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.26.85
40	35	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.29.60
40	36	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.40.94
40	37	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.48.92
40	45	semin. irrig.	Green Factory s.r.l.	0.67.48
40	46	semin. irrig.	Green Factory s.r.l.	0.96.25
40	127	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.04.64
41	390	seminativo	Green Factory s.r.l.	3.37.21

41	392 A	seminativo	Green Factory s.r.l.	2.63.44
41	395	seminativo	Green Factory s.r.l.	2.93.12
41	472 A	seminativo	Green Factory s.r.l.	25.31.65
41	472 D	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.00.34
41	103	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.05.56
41	104	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.04.20
41	105	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.06.04
41	106	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.05.18
41	351	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.03.57
41	352	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.12.24
41	353	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.12.24
41	398	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.01.13
41	400	ente urban.	Green Factory s.r.l.	0.00.53
41	29	semin. arb.	Green Factory s.r.l.	0.23.67
41	30	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.40.56
41	31	seminativo	Green Factory s.r.l.	0.36.82
41	111	semin. arb.	Green Factory s.r.l.	0.23.68
41	296	semin. arb.	Green Factory s.r.l.	0.06.00
39	36	sem. irrig. arb.	Green Factory s.r.l.	0.26.62
39	84	sem. irrig. arb.	Green Factory s.r.l.	0.68.92
39	86	sem. irrig. arb.	Green Factory s.r.l.	01.53.89
39	578	relit. strad.	Green Factory s.r.l.	0.13.57
41	262	semin. arb.	Comune di Paese	0.22.60
41	277	semin. arb.	Comune di Paese	0.01.65
41	420	seminativo	Comune di Paese	0.00.08
41	422	semin. irrig.	Comune di Paese	0.01.48
41	424	semin. arb.	Comune di Paese	0.37.62

Per una superficie complessiva di PUA di mq. **482.587**

4.0) Breve storia ed evoluzione del sito “Ex Simmel”

Come evidenziato nella pubblicazione “Dove ieri si fabbricavano le bombe” (Lino Martinelli – Luca Pinzi 2004), la data di nascita del deposito di munizioni nell’area di castagnole di Paese è collocabile intorno al 1917, quando nei territori di retrovia del Monte Grappa e del Piave l’esercito italiano aveva costituito una rete di depositi di munizioni in prossimità di strade e ferrovie per rifornire speditamente le zone delle operazioni militari. Dopo l’armistizio del 4 novembre 1918 l’area fu utilizzata dal comando supremo dell’esercito per il deposito di tutto il materiale bellico.

Dal 1927, con l’arrivo a Castagnole della ditta Marnati & Larizza, nel sito iniziano anche le attività di produzione delle armi che presero vigore negli anni ‘30 dello scorso secolo fino a raggiungere il massimo della produzione nel periodo bellico della Seconda Guerra Mondiale.

Dal 1948, nello stabilimento di Castagnole, furono riattivati gli impianti per lo scaricamento e la inertizzazione di ordigni esplosivi e, nel contempo, la produzione di materiali per l’armamento ferroviario e per la riparazione di materiale rotabile ferroviario. L’azienda Marnati & Larizza fu trasformata in S.I.M.M.E.L. S.P.A. (tale gestione durò fino al 1967).

Dal 1969 la Simmel fu ceduta alla Breda Fucine, alla Massay Ferguson Landini ed alla Snia Viscosa; per lo stabilimento si apre una stagione promettente (la produzione principale sono le munizioni).

Dal 1986 inizia il declino dell'azienda con riduzione significativa della produzione. Nel 1989 avviene lo smembramento della Simmel in Simmel Difesa (stabilimento di Castagnole) Simmel Meccanica (Castelfranco Veneto e altri siti).

Nel 1993 il complesso immobiliare della Simmel di Castagnole fu ceduto alla Fiat Componenti e Impianti per l'Energia e l'Industria Spa; il ciclo di lavorazione era già stato interrotto e la poca attività residua servì per sorvegliare gli impianti e smaltire le scorte.

Nel 1996 l'Amministrazione Comunale di Paese approvò in Consiglio Comunale le linee guida per la definizione di un Accordo di Programma con la Regione del Veneto per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree (ora denominate ex Simmel) per funzionalità di carattere produttivo artigianale e industriale comprese aree per lo sviluppo di funzioni di istruzione (a livello universitario-campus) nonché funzioni residenziali e socio-culturali.

L'ex proprietà tra la fine degli anni '90 e all'inizio degli anni 2000, ha attivato un processo di pianificazione negoziata con l'Amministrazione Comunale di Paese in attuazione dell'allora vigente LR 23/99.

Tale ambito è stato, quindi, oggetto di una proposta di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale (P.I.R.U.E.A.). Lo scopo del programma di riqualificazione era quello di riconvertire un'area produttiva, abbandonata e in evidente stato di degrado, in un'area di nuova urbanizzazione con destinazione prevalentemente residenziale ma anche commerciale, direzionale e con ampi spazi pubblici destinati all'istruzione, allo sport e al tempo libero.

Il relativo accordo di programma è stato sottoscritto da tutti gli enti territorialmente competenti ed è stato successivamente ratificato dal Consiglio Comunale ed è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto nel febbraio 2002.

La convenzione urbanistica regolante l'intervento (convezione quadro) è stata sottoscritta in data 24 gennaio 2003.

Successivamente con delibera di Consiglio Comunale e con DPGRV (2004) è stata approvata la prima variante al Piruea e con Delibera Consiliare e con DPGRV (2005), è stata approvata la seconda variante al Piruea.

Nel frattempo, quando ormai era partita la fase attuativa del programma, l'ex proprietà ha ceduto alcune aree ad altri soggetti che hanno poi proseguito autonomamente all'attuazione dei rispettivi macro-lotti siti all'interno del Piruea.

Col passare del tempo è sorta la necessità di ampliare l'ambito di intervento, andando a includere anche alcuni mappali acquisiti dal Comune dall'allora Azienda ULSS n. 9 di Treviso, mediante liquidità resa disponibile dalla stessa società promotrice.

Nel corso del 2006, in considerazione dell'ampliamento dell'ambito d'intervento, reso possibile da nuove acquisizioni (incluse quelle comunali) la società promotrice ipotizzava di sgravare alcune

aree del Piruea da un'eccessiva edificabilità e di rendere disponibili maggiori superfici per completare e implementare il programma con superfici e opere di pubblico interesse.

In considerazione di tutto quanto sopra riportato, l'ex proprietà depositava un atto unilaterale d'obbligo che veniva valutato positivamente dalla Giunta Comunale. Con questo nuovo accordo (ex art. 6 della LR 11/04 sottoscritto nel 2007), poi confluito nel PAT e successiva ratificata con delibera GRV del 2009 e nel PI (approvato con delibera del Consiglio Comunale del 2009) che ne hanno recepito completamente i contenuti demandando ad un successivo P.U.A. la definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle opere pubbliche e di quelle oggetto di cessione al Comune di Paese.

Il programma edilizio per l'area costituita dal Piruea "Ex Simmel" e successive varianti ed integrazioni, prevedeva le destinazioni d'uso commerciale direzionale, residenziale, alberghiera, ricettivo-sociale per un'edificabilità totale di mc. 579.000 oltre a volumetrie per all'attuazione del Piano per l'Edilizia Economica Popolare ed Erp.

Il Piruea e le successive varianti sono stati solo parzialmente attuati, ad oggi risultano edificati esclusivamente tre macro-lotti dei sedici previsti: il n. 4, a destinazione residenziale, sito tra Viale Parigi e Viale Strasburgo, il n. 12, a destinazione commerciale, tra la SP 348 "Feltrina" e Viale Bruxelles ed il n. 9, sede del centro infanzia comunale, per un'edificabilità complessiva di circa mc. 83.176.

I macro-lotti realizzati sono funzionalmente autonomi e indipendenti, dotati delle proprie infrastrutture, sottoservizi e viabilità che ne permettono la completa ed autonoma fruizione.

L'ex proprietà ha eseguito parte delle opere di urbanizzazione primaria previste dalle convenzioni sottoscritte con il Comune di Paese.

Il 17 settembre 2024 con atto Repertorio n. 10490 Raccolta n. 6905 del Dottor Maurizio Viani il Comune di Paese ha venduto alla Green Factory srl le seguenti aree descritte al Catasto Terreni del Comune di Paese Foglio 39 mappale 36, 84, 86, 578.

Il 17 settembre 2024 con atto Repertorio n. 10491 Raccolta n. 6906 del Dottor Maurizio Viani la società Green Factory srl ha ceduto gratuitamente al Comune di Paese le seguenti aree descritte al Catasto Terreni del Comune di Paese Foglio 41 mappale 262, 277, 424, 422, 420.

5.0) Stato di fatto delle aree

Trattasi di una vasta area eterogenea ubicata a Nord del Comune di Paese, in località Castagnole, ai limiti territoriali col Comune di Ponzano Veneto, delimitata a ovest dalla linea ferroviaria Treviso-Montebelluna, ad est dalla SR 348 Feltrina, asse viario che collega Treviso alla provincia passando per Montebelluna, dal centro commerciale "Alì" e varie altre proprietà private, a sud dalla SP 79, che collega la Frazione di Castagnole al Comune di Ponzano V. denominata via Pio X da nord con la zona industriale "Castagnole 80" e la zona agricola, oltre ad una seconda area attigua, ma non collegata, ubicata tra la Via Feltrina e la Via San Pio X con accesso dalla stesa.

L'intero ambito risulta parzialmente recintato perimetralmente e si presenta in condizioni di cantiere ad eccezione degli appezzamenti di terreno attualmente coltivati e della viabilità già completata di Via Strasburgo, Viale Parigi e parte di Viale Bruxelles, realizzata ed ultimata per rendere funzionali gli interventi edilizi previsti nella precedente urbanizzazione con i macro-lotti 4, 9 e 12.

L'ambito si articola su una superficie complessiva di mq. 482.587 ed al suo interno risultano, con stati di avanzamento diversi e/o parzialmente realizzate opere di urbanizzazione primarie interessate dal precedente intervento urbanistico (Piruea Emerald), costituite da un asse principale che attraversa longitudinalmente l'intero ambito più quelli secondari, nonché i relativi sottoservizi costituiti dalle fognature nere e bianche, rete gas metano, rete acquedotto, ecc. Il tutto risulta pianeggiante ed al suo interno sono presenti due manufatti "ex Bunker" da demolire, dei fabbricati occupati dagli ex dipendenti della ditta "Simmel" e/o loro congiunti e cabine elettriche già utilizzate dall'ente (Enel distribuzione).

Nello specifico troviamo all'interno dell'ambito di PUA:

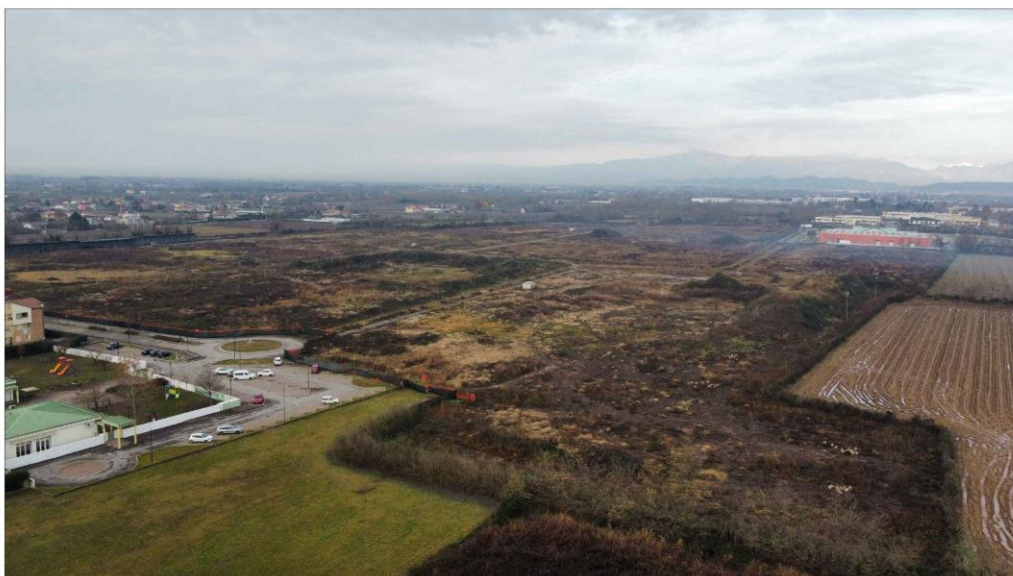
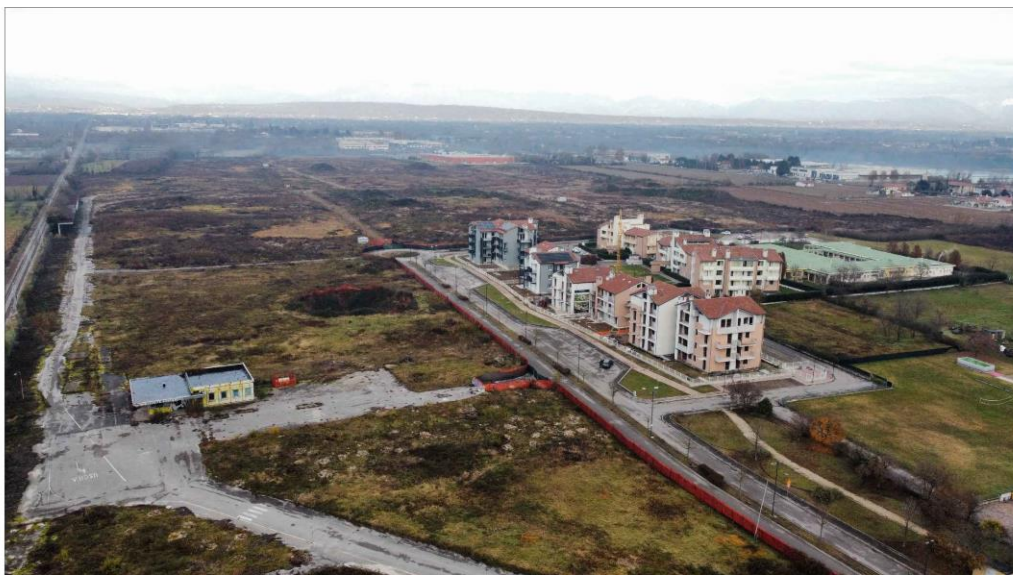
- a.** opere stradali di viabilità interna completate (*Viale Bruxelles per dare funzionalità all'intervento del Macrolotto n. 12 - Ali spa - fino alla prima rotatoria compresa*);
- b.** opere stradali di viabilità interna completate (*Viale Parigi e Via Strasburgo per dare funzionalità all'intervento dei Macrolotti n. 4 e 9*);
- c.** opere a verde completata (*parallela a Viale Parigi*) di cui si prevede una manutenzione straordinaria;
- d.** opere stradali di viabilità da completare (*prolungamento di Viale Bruxelles fino alla seconda rotatoria*) dove sono già stati eseguiti lo scavo di sbancamento, il cassonetto stradale, la posa delle cordunate, i sottoservizi, i muri di contenimento del cassonetto, e la sistemazione parziale del verde;
- e.** rete fognature acque bianche (*opera da completare - adeguare*). Sono stati eseguiti:
 - posa tubazione principale in cav del diametro di 100 cm con relativi pozzetti 150x150 cm di collegamento e ispezione, lungo la viabilità esistente e di completamento;
 - posa pozzetti sifonati dotati di caditoia per accogliere le acque meteoriche lungo i margini stradali;
 - posa di pozzi drenanti/perdenti collegati alla linea principale di raccolta delle acque meteoriche stradali;
All'interno delle future aree UMI sono stati rilevati porzioni di tubazioni di cui non è stato possibile rilevare la geometria.
 - rete fognature nere (*opera realizzata*). Sono stati eseguiti: posa tubazione in gres Ø 250-300 mm con relativi pozzetti circolari DN 100 cm; collegamento trasversale e pozzetti per futuri allacciamenti, allacciamento alla rete esistente in via San Pio X, completamento della rete verso la lottizzazione Castagnole 80 attraverso la rotatoria da completare fuori ambito;

- f. rete acquedotto (*opera realizzata*). Sono stati eseguiti: posa tubazione della dorsale principale in ghisa sferoidale Ø 150 e 250 mm con relativi pozzetti saracinesche e sfiati, collegamento trasversale e pozzetti per futuri allacciamenti, completamento rete verso lottizzazione Castagnole 80 attraverso la rotatoria da completare fuori ambito, allacciamento alla rete esistente in via San Pio X;
- g. reti impiantistiche, elettrico, telefonico e fibra (*opere realizzate*). Sono stati eseguiti: posa tubazione per cavidotto con relativi pozzetti, collegamento trasversale e pozzetti per futuri allacciamenti, realizzazione di cabine di distribuzione in uso o proprietà Enel;
- h. rete illuminazione pubblica (*opera realizzata in Via Bruxelles fino alla prima rotatoria, in Viale Parigi ed in Via Strasburgo*). Da completare con il prolungamento di Viale Bruxelles, dove sono stati eseguiti la posa delle tubazioni per il cavidotto con relativi pozzetti, il plinto porta pali ed i punti luce. Viene previsto la realizzazione di nuovo impianto di illuminazione pubblica nell'area verde parallela al Viale Parigi;
- i. rete gas (*opera realizzata*). È stata eseguita la posa delle condotte compresi i relativi manufatti e pozzetti;

Le opere realizzate e funzionali (*viabilità*) risultano in buono stato di conservazione e di manutenzione, mentre le aree e le opere da completare si presentano in uno stato di rilevante degrado ed abbandono.



Planimetria dello stato di fatto – scala a vista



Documentazione fotografica

6.0) Obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo

La proposta formulata con il presente P.U.A. concorre principalmente alla transizione ecologica ed energetica del nostro Paese; nel contempo risolve una questione di natura urbanistica e socio economica che molto ha impegnato la comunità locale.

La transizione energetica delinea il passaggio da un sistema di produzione di energie basato soprattutto sulle fonti fossili - quali il carbone, che ad oggi è la più grande fonte di emissioni globali di carbonio e che ha toccato un +9% nel 2021, il petrolio e il gas naturale - alle fonti rinnovabili la cui produzione deve essere accompagnata da idonee infrastrutture quali la rete ed i sistemi di stoccaggio e l'incremento dell'efficienza nei consumi sia nei settori privati che industriali perché la trasformazione non deve riguardare solamente l'approvvigionamento, ma, per essere vera rivoluzione, deve toccare anche il modo in cui viene impiegata.

Nel dicembre 2015, alla COP21 di Parigi, è stato firmato un accordo internazionale che fissa l'obiettivo di mantenere il riscaldamento globale entro la fine di questo secolo al di sotto di 2 gradi rispetto ai livelli preindustriali, e possibilmente limitarlo a 1,5 gradi. La Cop26 di Glasgow, che si è tenuta nel novembre 2021, ha sancito l'impegno a raggiungere entro il 2050 la cosiddetta Carbon Neutrality.

Per raggiungere questo obiettivo lo strumento principale è la transizione energetica, cioè il passaggio da un mix energetico centrato sui combustibili fossili a uno a basse o a zero emissioni di carbonio, basato sulle fonti rinnovabili. Un grande contributo alla decarbonizzazione arriva dall'elettrificazione dei consumi, rimpiazzando l'elettricità prodotta da fonti fossili con quella generata da fonti rinnovabili, che rende più puliti anche altri settori, come i trasporti, e dalla digitalizzazione delle reti, che migliora l'efficienza energetica.

7.0.) Criteri seguiti nella composizione urbanistica del P.U.A.

Con il presente P.U.A., promosso dalla società Green Factory SRL, si intende superare quanto precedentemente approvato e normato, che, già nel 2013, versava in uno stato di rilevante degrado ed abbandono, con la realizzazione di un parco fotovoltaico, di un impianto per la distribuzione e produzione di idrogeno verde con relative stazioni di ricarica elettrica e di rifornimento di idrogeno destinate ad automezzi pubblici e privati.

I criteri seguiti nella progettazione del Piano Urbanistico Attuativo per la conseguente riorganizzazione delle aree, delle opere e delle infrastrutture sottoservizi in parte già realizzati, sono stati adottati nel rispetto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, della Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11, del vigente Piano degli Interventi e si possono così brevemente riassumere:

- riferimento alle indicazioni della Scheda Norma Accordo n. 23, alle N.T.O. ed al R.E.C. del vigente Piano degli Interventi;
- riorganizzazione e completamento della viabilità;
- completamento ed adeguamento delle reti tecnologiche.

- individuazione delle Unità Minime di Intervento (interventi privati).

Considerato quanto esposto precedentemente, tenendo in considerazione le esigenze del promotore, le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e lo stato rilevato dell'area, si è proceduto allo studio dell'intervento.

Il progetto del Piano ha lo scopo di riqualificare urbanisticamente l'area mediante un programma di interventi sia di interesse pubblico (*opere ad uso pubblico*) che privato (*Unità Minime di Intervento con opere di mitigazione*) che completi il tessuto urbano proponendo spazi e destinazioni pensate per assolvere alle nuove funzioni, nel massimo rispetto delle preesistenze urbanistico - edilizie - ambientali circostanti. Naturalmente, tutto l'intervento risulta dimensionato nel rispetto degli standard di legge.

L'impianto metodologico del lavoro di progettazione si è basato essenzialmente sugli allineamenti già esistenti sia catastali che morfologici, sulle preesistenze infrastrutturali e edilizie in riferimento alla loro "memoria", sugli assi stradali di Viale Bruxelles, Viale Parigi, Via Strasburgo e Via S. Pio X.

Si articola e si compone nei seguenti punti:

- a) viabilità interna ad uso pubblico progettata per il completamento di quanto già realizzato: ultimazione della rotatoria "ovale" (opera fuori ambito) e prolungamento di Viale Bruxelles, di estensione pari a circa 220 ml. Tale strada, detta di penetrazione, è divisa in due carreggiate da una aiuola spartì traffico e presenta lateralmente un marciapiede di ampiezza ml. 1,50, rialzato di cm 15 rispetto al piano stradale, tranne in corrispondenza degli accessi privati alle UMI. Al termine è prevista una rotatoria di forma allungata.

Da evidenziare che la nuova viabilità eviterà il collegamento con Via Strasburgo, come previsto nel precedente piano attuativo, diminuendo conseguentemente il carico viabilistico su via San Pio X.

Gli accessi carrai alle aree private saranno posti esclusivamente lungo la strada di Viale Bruxelles.

- b) manutenzione dell'area verde parallela al Viale Parigi, da cedere al Comune;
- c) realizzazione di una "capezzagna" per il transito di mezzi agricoli della sezione minima di ml. 4,50 al fine di garantire l'accesso ai fondi esistenti sul confine nord del P.U.A. in prosecuzione di Via Pacinotti fino alla Ferrovia Montebelluna -Treviso, con la costituzione di una servitù di pubblico passaggio;
- e) cessione al Comune di Paese, senza corrispettivo, delle aree adiacenti al centro infanzia costituite dai terreni identificati al foglio 41 con mappale 262 (di mq 2.260), mappale 277 (di mq 165), mappale 424 (di mq 3.762) per una superficie complessiva di mq 6.187 oltre al reliquato posto a sud del centro infanzia stesso e censito al catasto al foglio 41 mappali 422 di mq 148 e 420 di mq 8 (già traferite);
- f) cessione al Comune di Paese, senza corrispettivo, delle aree ed opere di urbanizzazione già realizzate di Via Strasburgo, Viale Parigi e area verde annessa costituite dai terreni identificati

al Foglio 41 con Mappali 472, per una superficie complessiva di mq 8.761;

- g) in sostituzione dell'impegno previsto all'art. 8.1.c dell'accordo Ex art. 6 L.R.V. n. 11/2004 sottoscritto innanzi al Notaio Maurizio Viani di Treviso il giorno 19.06.2023, l'impegno a versare a favore del Comune di Paese la somma onnicomprensiva di euro 180.000,00 (centottantamila/00), da corrispondersi in 10 (dieci) rate annue dell'importo di euro 18.000,00 (diciottomila/00) cadauna, da pagarsi entro il 30 novembre di ciascun anno, a partire dal 2024;
- h) realizzazione di un impianto di produzione elettrica da fotovoltaico (Parco Fotovoltaico – PFTV – UMI 1 e 2), con potenza fotovoltaica nominale (di picco) installata di circa 28 MWp e vita utile di 30 anni destinata all'alimentazione di automezzi a trazione elettrica, all'impianto per la distribuzione e produzione di idrogeno verde e, per il surplus, alla rete nazionale. I moduli fotovoltaici del tipo bifacciali 665 monocristallini saranno installati con tipologia "Tracker UP" con sistema di inseguimento, infissi nel terreno senza l'ausilio di fondazioni.
- i) realizzazione di una stazione di ricarica elettrica per autotrasporto sia pubblico che privato (UMI3) comprensiva di viabilità di pertinenza, percorsi pedonali ed aree verdi attrezzate per la sosta dei conducenti, aree a parcheggio, colonnine per la ricarica e le strutture di servizio come uffici, guardiania, officina, magazzini, locali tecnici, tettoie, pensiline, e quanto altro necessario al regolare funzionamento.
- l) realizzazione di un impianto di produzione di idrogeno di potenza nominale pari a circa 2,5 MW, alimentato, per quanto fisicamente possibile, dall'impianto fotovoltaico asservito e, per la parte restante, da prelievo dalla rete di energia ai sensi del DM 21.09.2022 ed in ottemperanza alla Direttiva UE 2008/2001 e realizzazione di una stazione di rifornimento di idrogeno verde destinato all'autotrasporto sia pubblico che privato. La stazione di rifornimento (UMI 4) comprenderà la fase di compressione, la fase di stoccaggio, l'impianto di erogazione e le strutture di servizio come uffici, guardiania, officina, magazzini, locali tecnici, tettoie, pensiline e quanto altro necessario al regolare funzionamento.

Viene definita una capacità edificatoria massima di mc 20.000 per la realizzazione delle strutture di servizio agli impianti previste all'interno delle UMI 3 e 4.

Il risultato di tale composizione comporta quindi l'individuazione di un'area fondiaria della superficie complessiva di mq 463.387, suddivisa in 5 unità minime di intervento (lotti), un volume massimo edificabile di mc 20.000 ed un'area a parcheggio ad uso pubblico della superficie minima di mq 856 da realizzare all'interno dell'UMI 4, che danno origine a:

- **l'unità n. 1**, la maggiore delle superfici, dedicata esclusivamente al parco fotovoltaico con i seguenti elementi prescrittivi:
 - la realizzazione di una fascia di mitigazione alberata/arbustiva della profondità di ml. 20, a protezione delle abitazioni e del complesso scolastico di Viale Parigi, Via Strasburgo e Via Pio X;
 - la realizzazione di nuovi filari alberati e il potenziamento degli esistenti;

- il mantenimento della fascia boscata lungo il confine Nord sistema “siepe e siepi invarianti” in corrispondenza del “corridoio ecologico adeguato”
- il mantenimento nell’area di connessione naturalistica (Buffer zone) del percorso di permeabilità faunistica;
- il mantenimento e potenziamento degli elementi lineari siepi – filare lungo la Ex Via S. Lucia;
- per quanto riguarda le abitazioni esistenti in Castagnole, via Pozzo e SP79-via San Pio X, registrate al CT al foglio 41, mappali n. 103, 104, 105 e 106, Green Factory Srl si impegna a rinnovare il contratto di affitto. Questo impegno è finalizzato a garantire che gli aventi diritto, ovvero gli ex dipendenti della ditta SIMMEL e/o loro familiari diretti, nonché gli eredi di primo grado, possano continuare a risiedere negli immobili. La demolizione di tali abitazioni avverrà solo dopo la morte degli aventi diritto all'utilizzo;
- il rispetto delle specifiche normative per gli impianti fotovoltaici nelle aree a vincolo aeroportuale;
- il rispetto delle distanze determinate dall’elettrodotto (132KW) Nervesa – Treviso Ovest e dalla Ferrovia TV-Montebelluna;
- **l’unità n. 2**, posta esternamente all’ambito principale, in corrispondenza della strada Feltrina e con accesso della Via Pio X, dedicata esclusivamente al parco fotovoltaico con i seguenti elementi prescrittivi:
 - il mantenimento ed il potenziamento delle fasce boscate lungo i confini in coerenza con il “corridoio ecologico adeguato”;
 - il rispetto nelle aree a vincolo aeroportuale delle specifiche normative per gli impianti fotovoltaici;
- **l’unità n. 3**, posta a sud del Viale Bruxelles, dedicata all’impianto di ricarica elettrica per mezzi sia privati che pubblici e ad eventuale palazzina di servizio;
- **l’unità n. 4**, posta a sud del prolungamento di Viale Bruxelles, dedicata all’impianto di distribuzione e produzione di idrogeno verde, con palazzina di servizio, con i seguenti elementi prescrittivi:
 - la realizzazione di un’area a parcheggio ad uso pubblico della dimensione minima di mq. 856 in modo da soddisfare la quantità prevista dal tipo di insediamento complessivo delle UMI 1,2,3 e 4;
 - il rispetto delle distanze determinate dalle analisi dal rischio sull’impianto di idrogeno;
- **l’unità n. 5**, posta a Sud, in prossimità del centro scolastico, con destinazione Fa – aree per l’istruzione, già trasferite gratuitamente al Comune di Paese;



Planimetria di progetto – scala a vista

La composizione del Piano risulta semplice, rispettosa delle prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale e delle preesistenze. Studiata in modo da intervenire senza produrre effetti negativi sull'intero tessuto circostante. La superficie destinata alla viabilità viene contenuta al minimo indispensabile per rendere funzionale il disegno di piano. Allo scopo viene inserita tra gli elaborati di progetto un'adeguata normativa tecnica di attuazione e di coordinamento degli interventi oltre ad un'adeguata documentazione progettuale.

8.0) Opere di urbanizzazione primaria.

Il presente P.U.A. prevede l'adeguamento, la modifica ed il completamento di quanto già parzialmente realizzato per le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- viabilità carraia ad uso pubblico (da adeguare e completare – prolungamento di Viale Bruxelles verso Est);
- manutenzione dell'area verde a nord di Viale Parigi;
- rete acque nere (già realizzata) – da adeguare allacciamenti UMI;
- rete acque meteoriche (da adeguare e completare);
- rete energia elettrica (già realizzata);
- rete telefonica con fibra (già realizzata);
- rete acquedotto (già realizzata) – da adeguare allacciamenti UMI;
- rete illuminazione pubblica (da adeguare e completare);
- rete gas – metano (già realizzata);
- segnaletica stradale – barriere architettoniche (da adeguare e completare);

- parcheggi standard uso pubblico (all'interno dell'UMI n. 4);

9.0) Standard e parametri di utilizzazione delle aree.

In base alla scheda accordo n. AP/23 del P.I. vigente, viene prescritta la realizzazione massima di mc. 20.000 di volume complessivo realizzabile per servizi e strutture di servizio agli impianti ed una superficie minima a parcheggio ad uso pubblico all'interno dell'UMI 4 pari a mq. 856 da definire in sede di Permesso di Costruire.

10.0) Possibili scenari alla dismissione dell'impianto fotovoltaico.

La vita utile di un impianto fotovoltaico è valutata in 30 anni. Prima del termine di tale arco temporale sarà necessario stabilire la destinazione che potrà essere data all'intero ambito.

Tuttavia, avendo già indicato come la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si ponga all'interno di 'best practice', consentendo di allontanarsi dal consumo di fonti minerali non rinnovabili e, al contempo, abbatta le emissioni di gas ad effetto serra, è anche importante considerare gli aspetti relativi al recupero e riciclo del materiale dismesso. La dismissione dei moduli fotovoltaici a fine vita sta diventando un tema estremamente attuale e possiamo ritenere che nei prossimi anni crescerà esponenzialmente il mercato della raccolta e del trattamento dei pannelli fotovoltaici. Finora i volumi trattati sono contenuti e legati, soprattutto, a manutenzioni e riparazioni, tuttavia, in previsione di maggiori afflussi futuri, l'industria del riciclo si sta gradualmente sviluppando.

I moduli fotovoltaici sono costituiti da materiali quali il vetro, l'alluminio e diversi semiconduttori che, se riciclati in modo opportuno, possono essere riutilizzati per realizzare nuovi moduli fotovoltaici oppure altri prodotti. Il riciclo dei moduli è positivo per l'ambiente non solo perché riduce il volume dei residui, ma anche perché riduce l'intensità energetica e l'impatto ambientale del fotovoltaico, minimizzando l'energia necessaria a produrre i materiali e i semilavorati di partenza. Per contro il riciclo dei moduli a fine vita è un processo piuttosto complesso la cui applicazione è condizionata da fattori economici: richiede infatti una filiera complessa di operazioni specialistiche, tra cui la raccolta dei moduli, la cessione e/o il riacquisto, il trasporto e tutte le varie operazioni di trattamento e conferimento dei materiali riciclati e dei residui. Quindi, per affrontare al meglio il tema inerente gli scenari futuri, oltre a norme chiare e omogenee che, sicuramente, si potranno avere nei prossimi anni (vista la consistenza che assumerà il problema dello smaltimento dei moduli a fine vita), sarà importante anche la promozione dello sviluppo delle tecnologie per il trattamento dei moduli, sia in termini quantitativi che qualitativi, puntando sull'innovazione tecnologica e di filiera al fine di massimizzare il tasso di recupero dei materiali contenuti nei moduli (alluminio, vetro, silicio, rame, stagno, piombo, etc.) e di ottimizzare il rapporto costi-benefici complessivo e le performance ambientali. Probabilmente, nei prossimi anni si svilupperanno anche politiche per il rinnovamento dei parchi fotovoltaici esistenti e, tutto questo inciderà sullo scenario al termine della vita produttiva del parco fotovoltaico di cui si tratta.

Da quanto detto, quindi, potranno esserci le condizioni per un rinnovo dell'impianto che potrà avere un nuovo ciclo di vita legato alle condizioni tecnologiche che saranno vigenti in quel momento oppure, si potrà pensare (dopo la dismissione con invio del materiale agli idonei stabilimenti per il trattamento e il riciclo) alla rinaturalizzazione dell'area destinandola a produzioni agricole o a un suo imboschimento.

11.0) Illustrazione degli elaborati grafici

11.1) Corografia.

Nella tavola 1.1 viene riportata la Scheda Norma Accordo n. AP/23 allegata al Piano degli Interventi Vigente.

Nella tavola 1.2 viene riportato l'estratto della carta tecnica regionale in scala 1:5.000, l'ortofoto in scala a vista ed ingrandita.

Nella tavola 1.3 viene riportato l'estratto del pianto di assetto del territorio in scala 1:10.000, l'estratto del piano degli interventi in scala 1:5.000 e l'estratto del piano verde rete ecologica.

Nella tavola 1.4 viene riportato l'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, i mappali interessati all'ambito di P.U.A. con relative superfici e proprietà e la verifica a seguito ridefinizione del perimetro e della superficie tra ambito di P.I. e di P.U.A.

11.2) Stato di fatto.

Nella tavola n. 2.1 viene riportato il rilievo dello stato di fatto con una planimetria generale in scala 1:2.000 estesa alle aree limitrofe, due profili-sezione, l'altimetria con indicata l'orografia del suolo, l'indicazione dei fabbricati esistenti demoliti e da demolire, le cabine di distribuzione, la viabilità, il verde arborato, il caposaldo altimetrico, il rispetto ferroviario e di elettrodotto ed una documentazione fotografica con vista aerea.

Nella tavola n. 2.2 viene riportato il rilievo dello stato di fatto della rete acque meteoriche in scala 1:2.000.

Nella tavola n. 2.3 viene riportato il rilievo dello stato di fatto della rete acque nere in scala 1:2.000.

Nella tavola n. 2.4 viene riportato il rilievo dello stato di fatto della rete energia elettrica e le cabine di distribuzione esistenti in scala 1:1000.

Nella tavola n. 2.5 viene riportato il rilievo dello stato di fatto della rete telefonica e fibra in scala 1:1000.

Nella tavola n. 2.6 viene riportato il rilievo dello stato di fatto della rete gas metano in scala 1:1000.

Nella tavola n. 2.7 viene riportato il rilievo dello stato di fatto della rete acquedotto in scala 1:2.000.

Nella tavola n. 2.8 viene riportato il rilievo dello stato di fatto della rete illuminazione pubblica in scala 1:1000.

11.3) Progetto.

Nella tavola n. 3.1 - Planimetria di progetto. Viene riportata, in scala 1:2.000, la planimetria generale distributiva del P.U.A., contenente il perimetro dell'ambito, il perimetro delle aree per le opere fuori ambito, l'individuazione delle Unità Minime di Intervento, il limite massimo inviluppo delle costruzioni e del parco fotovoltaico, la viabilità, la servitù per l'accesso ai fondi agricoli, il verde alberato, la fascia di mitigazione alberata parallela al Viale Parigi, le fasce di rispetto ferroviario e di elettrodotto, le cabine di distribuzione esistenti, lo "schema" distributivo indicativo dell'impianto fotovoltaico.

Nella tavola n. 3.2 - Uso del suolo. Viene riportata, in scala 1:2.000, la planimetria del dimensionamento del P.U.A., contenente le prescrizioni della scheda norma accordo AP/23, le superfici del piano, la volumetria utilizzabile, l'altezza massima dei fabbricati, le distanze, i parametri edilizi e le superfici di ogni singola U.M.I., le destinazioni, il limite di massimo inviluppo delle costruzioni e del parco fotovoltaico, gli accessi carrai, le aree pubbliche e/o ad uso pubblico (verde – viabilità) completate e da completare da cedere o ad uso pubblico, i parcheggi ad uso pubblico da realizzare all'interno dell'UMI 4, la servitù per l'accesso ai fondi agricoli, le aree e le opere fuori ambito da realizzare e/o completare, le sezioni del rispetto ferroviario, le servitù da costituire.

Nella tavola n. 3.3 - Aree ad uso pubblico e da cedere. Viene riportata, in scala 1:2.000, la planimetria delle aree ad uso pubblico perpetuo e da cedere al Comune di Paese con relative superfici, con l'indicazione delle aree per la viabilità ad uso pubblico già realizzata e da realizzare, le aree per la viabilità da cedere già realizzata, le aree per i parcheggi ad uso pubblico da realizzare all'interno dell'U.M.I. 4, ed il sedime per la servitù di passaggio ad uso pubblico della larghezza minima di ml. 4,5.

Nella tavola n. 3.4 - Aree verdi e recinzioni. Viene riportata, in scala 1:2.000, la planimetria generale delle aree verdi e delle recinzioni contenente il particolare costruttivo tipo della fascia di mitigazione alberata/arbustiva a protezione della abitazioni e del complesso scolastico di Viale Parigi, Via Strasburgo e Via S. Pio X, le siepi campestri da preservare e da potenziare, le fasce ed i filari di mitigazione alberata di nuova piantumazione, una tabella di raffronto tra il verde rimosso e messo a dimora, i corridoi ecologici e l'ampiezza della buffer zone, la sezione tipo della capezzagna da realizzare lungo il confine Nord con la costituzione di servitù di passaggio ad uso pubblico, le sezioni tipo delle recinzioni per delimitare l'ambito di P.U.A. e delle UMI, le sezioni tipo per il rispetto ferroviario e quanto previsto nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 44 del 20/03/2024 e nella relazione specialistica allegata.

Nella tavola n. 3.5 – Area verde da sistemare. Viene riportata, in scala 1:500, la planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'area verde parallela al Viale Parigi interessata da una manutenzione con ripristino delle piantumazioni, del prato, dell'impianto di irrigazione e del percorso pedonale con un nuovo raccordo al marciapiede pubblico esistente.

Nelle tavole n. 3.6, 3.7, 3.8 – Viabilità ad uso pubblico. Vengono riportati, in scala 1:500 ed altre, gli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto della viabilità da completare ad uso pubblico come prolungamento del Viale Bruxelles, contenete, le piante, i profili, le sezioni di profilo-livellette, le sezioni tipo i particolari costruttivi e la segnaletica verticale ed orizzontale.

Nella tavola 3.9 – Segnaletica stato di fatto e di progetto viene riportata la segnaletica esistente in Viale Bruxelles e quella di progetto che si prevede in Viale Parigi e Viale Strasburgo.

11.4) Reti tecnologiche

Nella tavola n. 4.1 viene riportato il tracciato della rete di raccolta delle acque meteoriche relative alla viabilità e alle aree private, in scala 1:2.000. In tale tavola è riportato il sistema di accumulo e laminazione previsto per l'ottemperanza del principio dell'invarianza idraulica e il tracciato delle canalette irrigue consortili da demolire.

Nella tavola n. 4.1 A viene riportato l'intervento di invarianza idraulica relativo al completamento della viabilità e rotatoria all'interno dell'ambito del PUA, in scala 1:1.000.

In tale tavola è riportato il dettaglio dell'implementazione del sistema di accumulo e laminazione previsto per l'ottemperanza del principio dell'invarianza idraulica e consistente nella realizzazione di nuove caditoie per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche stradali con lo scarico nel bacino di laminazione e drenaggio al centro della rotatoria.

Nella tavola n. 4.2 viene riportato il tracciato della rete delle acque nere (non modificata rispetto alla condizione attuale), in scala 1:2.000. Sono riportati i punti di allaccio in previsione per le aree UMI 3 e UMI 4.

Nella tavola n. 4.3 viene riportato il tracciato della rete acquedotto (non modificata rispetto alla condizione attuale) in scala 1:2.000. Sono riportati i punti di allaccio in previsione per le aree UMI 3 e UMI 4.

Nella tavola n. 4.4 viene riportato l'intervento riguardante la rete di illuminazione pubblica in scala 1:1000.

In tale tavola è riportato il dettaglio della tipologia di lampioni che verranno utilizzati e gli interventi che si andranno ad eseguire nell'area oggetto di intervento ovvero sostituzione e/o relamping delle armature stradali esistenti, installazione di nuove armature stradali e l'installazione di nuovi lampioni nell'area verde presente in Viale Parigi. Sono inoltre indicati anche i nuovi sottoservizi quali cavidotti e pozzetti.

Nella tavola n. 4.5 viene riportata la nuova rete per l'irrigazione dell'area verde da sistemare di Viale Parigi.

Per le reti energia elettrica, telefonica – fibra e gas metano, si fa riferimento alle Tavole 2.4 – 2.5 – 2.6 dello stato di fatto in quanto infrastrutture esistenti.

11.5) Opere di urbanizzazione fuori ambito

Nelle tavole n. 5.1 e 5.2 vengono riportati gli elaborati di indirizzo in scala 1:1000/200 per la successiva progettazione definitiva delle opere fuori ambito riferite al completamento della rotatoria ovale tra Via Bruxelles e Via Pacinotti ed il completamento dell'innesto tra la Via S. Pio X (S.p. 79) ed il Viale Parigi come previsto all'art. 5 dell'accordo Ex art. 6 L.R. 11/2004 sottoscritto in data 19 giugno 2023 – Rep. 9886 – notaio Viani di Treviso.

11.6) Allegati descrittivi

A	Relazione tecnico - descrittiva
B	Relazione impianto fotovoltaico - impianto idrogeno
	Capitolato lavori
C1	Opere stradali e verde, specifiche tecniche generali
C2	Opere fognarie - idrauliche
C3	Opere impiantistiche – illuminazione pubblica
D	Computi metrici estimativi
D1.1	Opere stradali
D1.2	Opere stradali
D2	Opere fognarie - idrauliche
D3	Opere impiantistiche – illuminazione pubblica
D4	Oneri di sicurezza specifici
	Quadro riepilogativo computi metrici
E	Norme tecniche di attuazione - prescrizioni VAS
F	Dichiarazione e relazione D.M.n.236/89 e ss.mm.ii.
G	Relazione Geologica e Geotecnica
H	Relazione D.M. 22.01.08 n.37 - L.R. 17/09 del 07.08.2009
I	Schema di Convenzione
L	Relazione Valutazione Compatibilità idraulica acque meteoriche
M	Studio sulla viabilità
N	Relazione vincolo aeroportuale art. 14 bis NTA - PAT
O	Atti di proprietà
P	Relazione inquadramento archeologico
Q	Analisi del rischio di incidente

R	Relazione aree verdi
S	Piano di manutenzione aree verdi

12.0) Dimensionamento di piano.

Vedi successive tabelle estratte dalla Tav. 3.2

tabella "A"

(St.) - Superficie territoriale (catastale) mq. 482.587
ambito ridefinito ai sensi comma 8 art.20 L.R. 11/2004

Parametri urbanistici prescrittivi (vedi scheda accordo n.23)

(If)	Indice fabbricabilità	0,015 m2/m2
(V)	Volume edificatorio massimo	mc. 20.000
(Hmax.)	Altezza massima edifici	ml. 12,00
(Np)	Numero di piani consentiti	n. 3
(Hmax.l.)	Altezza massima impianti e att. tecnologiche	ml. 18,00
(Ds)	Distanza minima dalle strade (come da articolo 16 delle NTO)	ml. > 5,00
(Dc)	Distanza minima dal confine = h/2	ml. > 5,00
(Df)	Distanza minima tra le fronti (come da articolo 14 delle NTO)	ml. > 10,00
(Dfer)	Fascia di rispetto ferrovia (salvo deroghe RFI - DPR 753/1980)	ml. > 30,00

tabella "B"

parametri edilizi di p.u.a.:

	U.M.I. n.	(S.f.) mq.	(V.) mc.	(Hmax.) ml.	(Hmax.l.) ml.	destinazione	intervento	numero di piani
	1	412.108	-	-	-	zto Fb-e	parco fotovoltaico	-
	2	13.073	-	-	-	zto Fb-e	parco fotovoltaico	-
	3	15.294	20.000	12,00	18,00	zto Fb-e	stazione ricarica automezzi elettrici - parco fotovoltaico	3
	4	16.569		12,00	18,00	zto Fb-e	produzione e stazione rifornimento H2	3
	5	6.343	-	-	-	zto Fa	area cedute al comune	-
	totale	463.387	20.000	-	-	-		-

tabella "C"

uso del suolo

	(St.) Superficie territoriale di p.u.a.	mq.	482.587
di cui:			
	Superfici viabilità/verde ad uso pubblico - già eseguita	mq.	4.320
	Superfici viabilità/verde da cedere - già eseguita	mq.	7.205
	Superfici viabilità/verde ad uso pubblico - da completare	mq.	6.119
	Area verde da sistemare e da cedere	mq.	1.556
	(S.f.) Superficie fondiaria (tabella "B")	mq.	463.387

	Superficie parcheggi ad uso pubblico - minima (all'interno UMI4)	mq.	856
---	--	-----	-----

tabella "D"

aree cedute al Comune di Paese

	U.M.I. 5	mq.	6.343
---	----------	-----	-------

aree da cedere al Comune di Paese

	Superfici viabilità/verde - già eseguita	mq.	7.205
	Area verde da sistemare	mq.	1.556

tabella "E"

aree acquisite dal demanio Comunale

	Foglio 39 Mappali n. 36, 84, 86, 578	mq.	26.300
---	--------------------------------------	-----	--------

I progettisti

arch. Mattia Bergamo

Ing. Alberto Runfola

Ing. Roberto Pegorer