



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:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PRESCRIZIONI VAS

N.documento:

E

	02.09.2024 16.10.2024				
Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
Firma: Green Factory S.r.l.		Scala	indicate		
		Rif. Proposta/progetto	G8800E PUA		
		N. documento			

Regione Veneto
Provincia di Treviso
Comune di Paese

Piano Urbanistico Attuativo

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

Area “Ex Simmel – AP/23”

ZTO Fb-e – aree per attrezzature d'interesse comune impianti tecnologici per la produzione e distribuzione di energie rinnovabili.

ZTO Fa – aree per l'istruzione.

Norme di Attuazione

INDICE

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Elaborati di piano
- Art. 3 - Contenuti e campo di applicazione
- Art. 4 - Strumenti ed ambiti di attuazione
- Art. 5 - Validità del P.U.A.
- Art. 6 - Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere
- Art. 7 - Prescrizioni particolari
- Art. 8 - Destinazioni d'uso
- Art. 9 - Parcheggi standard
- Art. 10 - Regole per l'edificazione – accessi carrai
- Art. 11 - Opere di mitigazione idraulica
- Art. 12 - Opere di mitigazione ambientale e recepimento pareri VAS
- Art. 13 - Norma finale

Art. 1 Ambito di applicazione

- 1.1 Al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato “Ex Simmel – AP/23”, il cui ambito di intervento risulta individuato nelle Tavole 1.3 e 1.4, si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui al presente atto. Queste, in particolare, regolano la disciplina urbanistica e costituiscono parte integrante del P.U.A.
- 1.2 Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle presenti Norme Attuative e, per quanto non specificato trovano applicazione le NTO del PI vigente.
- 1.3 Il presente P.U.A. è costituito dai seguenti elaborati/tavole:

Art. 2 Elaborati di Piano

- 2.1 Il presente P.U.A. è costituito dai seguenti elaborati:

1	Inquadramento	
1.1	Scheda Norma Accordo n.23 e allegato A	1:2000
1.2	Corografia	varie
1.3	Estratti P.A.T. - P.I. - Piano del verde	varie
1.4	Estratto di mappa catastale - Particellare - Verifica ambiti P.I./P.U.A.	1:2000
2	Stato di fatto	
2.1	Planimetria stato di fatto, profili e doc. fotografica	varie
2.2	Rete acque meteoriche (viabilità e aree private) - canalette irrigue	1:2000
2.3	Rete acque nere (rete attiva)	1:2000
2.4	Rete Energia Elettrica (rete attiva)	1:1000
2.5	Rete Telefonica - Fibra - Infrastruttura esistente	1:1000
2.6	Rete gas metano (rete attiva)	1:1000
2.7	Rete acquedotto (rete attiva)	1:2000
2.8	Rete illuminazione pubblica	1:1000
3	Progetto	
3.1	Planimetria generale	1:2000
3.2	Uso del suolo	1:2000
3.3	Aree uso pubblico e da cedere	1:2000
3.4	Aree verdi e recinzioni	varie
3.5	Area verde da sistemare - Viale Parigi	varie
3.6	Viabilità uso pubblico - piante, segnaletica stradale e L.N.13/89 (prolungamento Viale Bruxelles)	1:500
3.7	Viabilità uso pubblico - profili (prolungamento Viale Bruxelles)	varie
3.8	Viabilità uso pubblico - sezioni (prolungamento Viale Bruxelles)	1:25
3.9	Segnaletica stato di fatto e di progetto	1:500
4	Reti Tecnologiche	
4.1	Rete acque meteoriche (viabilità e aree private) - VCI - canalette irrigue	varie
4.1A	Rete acque meteoriche VCI viabilità da completare	varie
4.2	Rete acque nere	1:2000

	Rete Energia Elettrica - vedi Tav 2.4	1:1000
	Rete Telefonica - Fibra - vedi Tav 2.5	1:1000
	Rete gas metano - vedi Tav 2.6	1:1000
4.3	Rete acquedotto	1:2000
4.4	Rete illuminazione pubblica	1:1000
4.5	Rete irrigazione - area verde Viale Parigi	1:200
5	Opere fuori ambito - Elaborati di indirizzo	
5.1	Completamento rotatoria ovale tra Viale Bruxelles e Via Pacinotti	1:1000
5.2	Completamento innesto tra Viale Parigi e Via San Pio X (SP79)	1:200
	Allegati	
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	
	Pareri e caratteristiche tecniche - dichiarazioni	
	ATS (acque nere)	
	ATS (acquedotto)	
	Consorzio Bonifica (acque meteoriche - invarianza idraulica) - canalette irrigue	
	Asco Piave (gas metano)	

	Terna (elettrodotto)
	Enac (vincolo aeroportuale)
	Ferrovie (distanza fotovoltaico)
	Genio Civile
	ARPAV
	VVF
	Asseverazione/dichiarazione conformità strumenti urbanistici
	Telecom (telefonia fissa - Fibra) - linee esistenti invariate
	Enel (energia elettrica) - linee esistenti invariate

2.2 Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di progetto:

- Le presenti Norme Attuative di P.U.A.;
- Tavole di progetto di P.U.A.;
- Schema di Convenzione;
- Capitolato Lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, specifiche tecniche generali, c.m.e., pareri enti.

2.3 Ai sensi dell'art.20 c.8bis della L.R.n.11/04, è stato verificato che il perimetro e la superficie ridefiniti dal progetto del P.U.A. sono rispettivamente ml. 4.958,60 e mq. 482.587,00 a fronte dei valori da scheda di ml. 4.970,00 e mq. 482.603,00 con scostamenti inferiori al 10%.

2.4 In fase esecutiva degli interventi non potrà essere incrementato il volume realizzabile, né ridotta la superficie destinata agli standard pubblici.

2.5 In fase esecutiva le opere ad uso pubblico potranno subire quegli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, senza che questo comporti variante al presente P.U.A..

2.6 In fase di progettazione definitiva delle opere fuori ambito (rif. tav. 5.1 e 5.2) il perimetro di P.U.A. potrà subire lievi modifiche ed aggiustamenti utili alla definizione delle stesse opere, senza che questo comporti variante al presente P.U.A..

Art. 3 Contenuti e campo di applicazione

3.1 Il presente strumento urbanistico costituisce il P.U.A. "Ex Simmel" delle aree site a Paese tra il viale Bruxelles, via Strasburgo, viale Parigi e via San Pio X ed è elaborato ai sensi della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i..

3.2 Il presente strumento urbanistico è conforme al vigente Piano degli Interventi (P.I.).

3.3 Il campo di applicazione del presente documento è costituito dall'ambito territoriale individuato dalla Scheda Norma Accordo n. 23 del Piano degli Interventi di cui alla Tavola 1.1 del P.U.A..

Art. 4 Strumenti ed ambiti di attuazione

4.1 Il P.U.A. è attuato mediante intervento diretto a mezzo di Permesso di Costruire o altro titolo edilizio previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale, ed è costituito da:

- progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, viabilità da completare, impianti tecnologici e sottoservizi. Nel progetto è prevista l'esatta individuazione delle aree o delle porzioni di area da cedere al Comune o da destinare ad uso pubblico;
- progetto esecutivo della fascia di mitigazione alberata e arbustiva su viale Parigi;
- sistemazione delle aiuole spartitraffico e rotatorie di viale Parigi e via Strasburgo.

Art. 5 Validità del P.U.A.

5.1 Il Piano Urbanistico Attuativo ha efficacia per dieci anni. Decorso il termine di efficacia per l'esecuzione, il Piano diventerà inefficace rispetto alle parti non attuate. Resta fermo e valevole, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, nella costruzione di impianti e di edifici, gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dalle presenti Norme Attuative.

5.2 Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5.1, sarà possibile presentare richiesta di un nuovo piano per il completamento delle parti rimaste inattuate.

5.3 Prima della scadenza del medesimo termine di cui al comma 5.1 il Comune avrà facoltà di prorogare l'efficacia del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

Art. 6 Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere

6.1 La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. è a cura e spese della Ditta Attuatrice. Ai sensi della L.R. n. 11/04, non è ammesso lo scomputo del contributo di costruzione.

6.2 La cessione ed il vincolo di uso pubblico delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con le modalità previste dalla Convenzione.

6.3 Il contributo di costruzione è corrisposto all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire per l'attuazione delle singole U.M.I..

6.4 Per quanto riguarda i termini e le modalità di presentazione dei progetti per la realizzazione della rotatoria ovale e dell'innesto a T con la SP via San Pio X, si fissa il termine di 90 giorni dall'approvazione del PUA.

Tali opere dovranno comunque essere ultimate, collaudate e cedute/asservite all'uso pubblico entro 18 mesi dalla sottoscrizione della convenzione per l'innesto a T ed entro l'agibilità del primo impianto per la rotatoria ovale.

Art. 7 Prescrizioni particolari

- a) la realizzazione e manutenzione della fascia di mitigazione alberata ed arbustiva in conformità al progetto;
- b) il limite di massimo inviluppo degli edifici da realizzare all'interno delle U.M.I. 3 e 4;
- c) il limite di massimo inviluppo del parco fotovoltaico;

- d) per l'U.M.I. 2 con la richiesta di Permesso di Costruire o altro titolo, si dovrà chiedere preventivamente a Veneto Strade l'autorizzazione per l'installazione dell'impianto fotovoltaico alla distanza minima di ml. 20,00 dalla sede stradale della SR 348 – Strada Feltrina;
- e) il piano quotato altimetrico all'interno delle U.M.I. è da intendersi indicativo. Con la richiesta del Permesso di Costruire o altro titolo per la singola U.M.I., la progettazione degli impianti definirà il rispettivo piano quotato;
- f) sono ammesse limitate variazioni al perimetro tra le singole U.M.I. senza che queste comportino variante al P.U.A.;
- g) carature urbanistiche (tratte dalla Tav. 3.2)

tabella "A"

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

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 rimborso H2	3
	5	6.343	-	-	-	zto Fa	area cedute al comune	-
	totale	463.387	20.000	-	-	-	-	-

aree acquisite dal demanio Comunale



Foglio 39 Mappali n. 36, 84, 86, 578

mq. 26.300

Art. 8 Destinazioni d'uso

8.1 La destinazione d'uso ammessa è quella indicata nella Scheda Norma Accordo n. 23 del vigente P.I..

8.2 Nella Tavola 3.2 e 3.3 sono evidenziate le aree destinate a:

- a) spazi pubblici o ad uso pubblico, quali strade, marciapiedi, parcheggi pubblici, aree destinate

a verde, aree per cabine elettriche di distribuzione, ecc.;

- b) spazi privati, definite "U.M.I.", destinate all'edificazione, nonché alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, di quello di distribuzione e produzione idrogeno e delle stazioni di servizio per i mezzi elettrici ed a idrogeno. Le U.M.I. comprendono, inoltre, aree scoperte destinate a verde alberato, percorsi veicolari, spazi di manovra e parcheggio, opere accessorie.

Art. 9 Parcheggi e verde di standard

9.1 Nelle Tavole 3.2 e 3.3 sono indicati i parcheggi primari da vincolare ad uso pubblico per una superficie minima di mq. 856 e da realizzare dalla proprietà con l'intervento diretto all'interno dell'U.M.I. 4. Tali parcheggi sono dimensionati in modo da soddisfare le quantità minime previste dal tipo di insediamento.

Lo standard a verde viene ampiamente soddisfatto dalle fasce di mitigazione e dal verde interno alle UMI.

Art. 10 Regole per l'edificazione, accessi carrai

10.1 La realizzazione degli interventi edilizi all'interno del P.U.A. si attua mediante Permesso di Costruire o altro titolo edilizio previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Gli interventi edificatori in ogni loro parte, le modifiche dello stato dei luoghi, le scelte dei materiali e in particolare le opere di finitura e completamento, dovranno essere tese alla ricerca del migliore accostamento alle preesistenze e alle migliori condizioni d'inserimento nell'ambiente e nel contesto circostante.

10.2 Hanno valore prescrittivo:

- le distanze minime dai confini, dai fabbricati e dalle strade;
- il volume massimo edificabile;
- l'area di massimo inviluppo per impianto fotovoltaico e per gli edifici;
- l'altezza massima consentita;
- la destinazione d'uso.

10.3 Hanno altresì valore prescrittivo le seguenti regole compositive e costruttive:

- *tetti*: sono ammesse coperture tradizionali a falde simmetriche (tetto a capanna) e le coperture piane a terrazza;
- *scuri e serramenti*: le forometrie devono rispondere alla logica e alla funzionalità architettonica dell'edificio, sono ammesse finestre sporgenti o ad angolo in alluminio naturale o verniciato ad anta, libro e scorrevole con tende o altri sistemi di oscuramento;
- *murature e rivestimenti esterni*: sono ammessi tutti i sistemi costruttivi disponibili e tutte le tecniche di coibentazione termica comprese quelle "a cappotto"; sono ammesse murature o paramenti murari faccia vista in laterizio o altro materiale (pietra, lamiera preverniciata)

compatibile con i caratteri architettonici dell'edificio.

Le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo, sono ammesse colorazioni di gamma tonale locale da ottenersi con cocciopesto e simili ma sono ammessi anche materiali a base sintetica, i colori sono costituiti dal rosso, l'avorio, il bianco, il grigio, il giallo;

- *recinzioni*: le recinzioni delle aree private sono ammesse con altezza massima di ml. 2,50 in calcestruzzo pieno, in grigliato o rete metallica, sollevate di 20 cm da terra per il passaggio faunistico.

10.4 La posizione e il numero degli accessi carrai alle "U.M.I." è indicativa. Eventuali modifiche a quanto indicato negli elaborati grafici dovute a motivate esigenze funzionali potranno essere autorizzate in sede di rilascio del Permesso di Costruire, o altro titolo edilizio, esclusivamente nel caso non incidano sulle condizioni di sicurezza della viabilità.

Art. 11 Opere di mitigazione idraulica

11.1 Il Piano Urbanistico Attuativo approvato dovrà essere conforme alle disposizioni di cui alla DGRV 2948/2021 ed alle misure di salvaguardia idraulica delle N.T.O. del P.I. vigente.

11.2 In particolare devono essere rispettate le norme idrauliche vigenti al rilascio dei titoli abilitativi e le prescrizioni tutte di Enti e Organi acquisiti in sede di formazione del P.U.A. e dei titoli abilitativi.

Art.12 Opere di mitigazione ambientale e recepimento pareri VAS

12.1 Devono essere recepite tutte le misure di precauzione, mitigazione e/o compensazione previste dal Rapporto Ambientale, dalla VInCA n.88/2024 e tutte le misure aggiuntive prescritte in ambito di VAS, comprese le indicazioni inserite nei pareri degli Enti competenti chiamati ad esprimersi durante la procedura, così come riportato nell'**Allegato A della Scheda Norma n.23**, approvata con la *"Variante n. 4 al Piano di Assetto del Territorio e contestuale Variante n. 18 al secondo Piano degli Interventi per il recepimento dell'Accordo Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004 tra il Comune di Paese e la ditta Green Factory srl sottoscritto in data 19/6/2023."* con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 09.04.2024.

12.2 Dovrà essere garantita nel tempo una corretta e continua manutenzione del verde privato soprattutto a schermo dei recettori sensibili quali scuola e residenze, intervenendo anche nella sostituzione di alberature e/o arbusti a seguito di eventuali morie.

12.3 Le aree a parcheggio potranno avere pavimentazioni drenanti tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti; la maggior parte dell'intera area sottoposta all'intervento di cui al presente PUA, dovrà mantenere un alto indice di permeabilità, compresa la superficie occupata dai pannelli fotovoltaici.

12.4 In fase di cantierizzazione e in sede di monitoraggio dovranno essere rispettate tutte

prescrizioni e normative richiamate nell'Allegato A della Scheda Norma n.23 come già citato al punto 12.1.

Art. 13 Norma finale

13.1 Per quanto non specificato, precisato e/o modificato dalle presenti Norme Tecniche Operative di P.U.A., valgono le disposizioni contenute nelle N.T.O. e nel R.E.C. del vigente Piano degli Interventi del Comune di Paese.