

COMUNE DI
CASALE SUL SILE



PROVINCIA DI TREVISO
REGIONE VENETO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ZONA D4 PARCO TEMATICO

PROGETTO
URBANISTICO-ARCHITETTONICO-INFRASTRUTTURALE

PROGETTISTI
Dott. Urb. Raffaele GEROMETTA
Arch. Emanuela BARRO
Ing. Lino POLLASTRI
Ing. Elettra LOWENTHAL

COLLABORATORI
Arch. Matteo ZAMBON
Ing. Matteo CELLA
Dott. Sc. Amb. Lucia FOLTRAN
Gianluca COCCIA

DIRETTORE TECNICO
Dott. Urb. Raffaele GEROMETTA

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
e
GEOMETRI
della provincia di
TREVISO
RAFFAELE
GEROMETTA
n° 20
settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

ELABORATO

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

DATA 23 giugno 2017
AGG. 28 giugno 2019
SCALA
REVISIONE 02

TIPO	NUM.
R	1

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21
40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020

San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it



Titolo I - NORME GENERALI	2
Art. 1 - Contenuti e ambito territoriale di applicazione	2
Art. 2 - Elementi costitutivi	2
Art. 3 - Efficacia e modalità di attuazione	3
Art. 4 - Tempi di attuazione.....	3
Art. 5 - Direttive e prescrizioni del Piano degli Interventi	4
TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	5
Art. 6 - Dimensione e suddivisione dei lotti.....	5
Art. 7 - Indici di copertura e regole compositive.....	5
Art. 8 - Altezza massima e numero piani	5
Art. 9 - Distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.....	5
Art. 10 - Coperture e pensiline.....	6
Art. 11 - Recinzioni, ingressi ed alberature.....	6
Art. 12 - Parcheggi privati	6
Art. 13 - Destinazioni d'uso.....	6
Art. 14 - Progettazione e edificazione all'interno delle unità minime di intervento	7
TITOLO III - STANDARD URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE	8
Art. 15 - Standard urbanistici	8
Art. 16 - Opere di urbanizzazione	8
Art. 17 - Scarichi ed allacciamenti	8
Art. 18 - Regole compositive e progettuali.....	9

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI E AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del Parco Tematico definisce l'organizzazione urbanistica, le destinazioni d'uso e le modalità di urbanizzazione dell'area che si estende tra il Passante di Mestre e la SP Jesolana, ai confini con la zona produttiva di Quarto d'Altino, individuata nel Piano degli Interventi (PI) del Comune di Casale sul Sile come Zona Territoriale Omogenea (ZTO) di tipo "D4 Parco Tematico destinata ad insediamenti produttivi con normativa speciale".
2. Il PUA è predisposto in conformità alla LR 11/2004 "Norme per il governo del Territorio" e alle Norme Tecniche Operative (NTO) del PI del Comune di Casale sul Sile approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 39 del 24/10/2009 e successive Varianti.
3. IL PUA interessa l'ambito individuato nella Tavola n. 4.3 del PI comprendente le seguenti particelle catastali: Foglio n. 26, Particelle n. 14 – 16 – 18 – 19 – 23 – 26 – 33 – 38 – 40 – 41 – 43 – 47 – 50 – 51 – 52 – 61 – 62 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 – 153 – 154 – 174 – 178 – 347 – 362.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI

1. Il PUA si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI - STATO DI FATTO

- Tavola 01	Inquadramento territoriale e infrastrutturale.....	scala 1:20.000
- Tavola 02	Planimetria su base catastale ed elenco ditte	scala 1:2.000
- Tavola 03	Rilievo planialtimetrico dell'area	scala 1:1.000
- Tavola 03B	Sezioni di rilievo.....	scale varie
- Tavola 04	Ortofoto	scala 1:2.000
- Tavola 05	Documentazione fotografica.....	scale varie
- Tavola 06	Estratto Piano di Assetto del Territorio	scale varie
- Tavola 07	Estratto Piano degli Interventi.....	scale varie
- Tavola 08	Infrastrutture a rete esistenti.....	scala 1:2.000

ELABORATI GRAFICI - STATO DI PROGETTO

- Tavola 09	Planivolumetria	scala 1:1.000
- Tavola 10	Individuazione aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico	scala 1.000
- Tavola 11	Lotti edificabili e destinazioni d'uso	scala 1.000
- Tavola 12	Infrastrutture a rete – illuminazione pubblica	scala 1.000
- Tavola 13	Infrastrutture a rete – alimentazione elettrica	scala 1.000
- Tavola 14	Infrastrutture a rete – telecomunicazioni	scala 1.000
- Tavola 15	Infrastrutture a rete – rete fognatura nera	scala 1.000
- Tavola 16	Infrastrutture a rete – rete fognatura nera – particolari	scale varie
- Tavola 17	Infrastrutture a rete – fognatura nera –sollevamento	scale varie
- Tavola 18	Infrastrutture a rete – rete meteorica e laminazioni	scala 1.000
- Tavola 19	Infrastrutture a rete – rete meteorica e laminazioni – particolari	scale varie
- Tavola 20	Infrastrutture a rete – acquedotto e antincendio	scala 1.000
- Tavola 21	Infrastrutture a rete – gas	scala 1.000
- Tavola 22	Mitigazione Ambientale: planimetria	scala 1.000
- Tavola 23	Viabilità: planimetria, segnaletica orizzontale e verticale.....	scala 1.000
- Tavola 24	Viabilità: sezioni tipo e particolari	scale varie

ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI

- Relazione 01 Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione 02 Relazione illustrativa generale

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Relazione 03 Studio geologico/idrogeologico

- Relazione 04 Compatibilità idraulica
- Relazione 05 Studio sulla viabilità
- Relazione 05 B Studio sulla viabilità: Allegati
- Relazione 06 Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS
- Relazione 07 Relazione Tecnica Dichiarazione di Non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza
- Relazione 08 Relazione Mitigazione Ambientale
- Relazione 08B Valutazione previsionale impatto acustico

ELABORATI AMMINISTRATIVI

- Relazione 09 Convenzione
- Relazione 10A Disciplinare tecnico opere stradali
- Relazione 10B Disciplinare tecnico opere idrauliche
- Relazione 10C Disciplinare tecnico impianti
- Relazione 11 Preventivo sommario di spesa

ELABORATI INFORMATICI

- DVD Elaborati in formato PDF

ART. 3 - EFFICACIA E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il PUA è approvato ai sensi e secondo le procedure definite dall'Articolo 18 della LR 11/2004 e assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia del piano di lottizzazione di cui all'Articolo 28 della Legge 1150/1942 "Legge urbanistica"
2. L'utilizzazione e urbanizzazione delle aree individuate nel precedente Articolo 1 delle presenti NTA e nella Tavola 02 "Planimetria su base catastale ed elenco ditte" è regolata dagli elaborati progettuali grafici e descrittivi richiamati nel precedente Articolo 2 e dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Casale sul Sile e la Ditta Lottizzante.
3. Il trasferimento delle aree di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione (strade, illuminazione, parcheggi, reti tecnologiche, etc.) a favore del Comune di Casale sul Sile è subordinato al completamento e collaudo dei lavori.
4. L'edificazione e lo sfruttamento delle aree comprese negli "Ambiti di intervento A e B" individuati nelle Tavole di progetto potrà essere sviluppato in modo autonomo a condizione di garantire le superfici a standard e le urbanizzazioni di reciproca competenza oltre al collegamento stradale tra la Via Colombo in Comune di Casale sul Sile e la Via Abbate Tommaso in Comune di Quarto d'Altino.
5. Non costituiscono variante al PUA le modifiche conseguenti la verifica di perimetrazioni alla diversa scala di rappresentazione grafica e quelle relative a:
 - a) precisazione dei tracciati viari;
 - b) diversa organizzazione delle aree a parcheggio nel rispetto del dimensionamento dello standard;
 - c) diversa dislocazione dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico nel rispetto del dimensionamento degli standard;
 - d) diversa dislocazione degli insediamenti nel rispetto delle grandezze edilizie e del "Limite massimo di involuppo degli edifici";
 - e) adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del PUA.

ART. 4 - TEMPI DI ATTUAZIONE

1. Il PUA ha validità per 10 anni successivi all'approvazione relativamente alle opere in esso previste, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti le prescrizioni stabilite nel PUA stesso.
2. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del PUA, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
3. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza la Giunta Comunale può prorogare la validità del PUA per un periodo non superiore a cinque anni.

ART. 5 - DIRETTIVE E PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Le aree comprese nel perimetro del PUA sono classificate dal vigente PI del Comune di Casale sul Sile come ZTO "D4 Parco Tematico destinato ad insediamenti produttivi con normativa speciale" e ZTO "D1 per attività industriali, artigianali, direzionali, totalmente o parzialmente edificate".
2. Le direttive e prescrizioni richiamate dalle NTO del PI e recepite nella redazione del PUA sono:
 - definizione del tessuto viario in relazione alla viabilità principale (Passante di Mestre, con relativo svincolo, e strada provinciale Jesolana) e agli insediamenti produttivi già esistenti (sia in Comune di Casale sul Sile, che in Comune di Quarto d'Altino);
 - attenzione alle problematiche di natura idraulica prevedendo spazi e volumi sufficienti ad invasare le acque meteoriche, in modo che le stesse non impegnino la rete idrografica esistente, se non con un notevole ritardo rispetto all'onda di piena del finissaggio mediante fitodepurazione;
 - definizione degli spazi scoperti e del verde finalizzata a realizzare forme di riequilibrio ecologico, tenendo conto del contesto ambientale ed in particolare dell'ambito del fiume Sile;
 - adeguamento di Via Cristoforo Colombo;
 - realizzazione di almeno il 50% delle aree adibite a parcheggio pubblico con impermeabilizzazione drenante;
 - convogliamento dei reflui civili sulla SP Jesolana, tramite apposita condotta;
 - realizzazione di un percorso ciclopedonale che dall'ambito del PUA si colleghi alla pista esistente su Via San Michele;
3. La cessione al Comune di una superficie non inferiore a 45.000 mq prevista dal comma 16 dell'Articolo 27 delle NTO della Variante n. 7 al PI non trova applicazione come indicato nella Delibera della Giunta Comunale n. 11 del 31/01/2020 in quanto l'AC non ha interesse al trasferimento della richiamata superficie. Con successiva determinazione verrà determinato il valore unitario dell'area ai fini della monetizzazione e/o realizzazione di opere di urbanizzazione di valore equivalente.

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 6 - DIMENSIONE E SUDDIVISIONE DEI LOTTI

1. Le Tavole 09 "Planivolumetria", 10 "Individuazione aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico" e 11 "Lotti edificabili e destinazioni d'uso" stabiliscono le dimensioni, la forma e l'ubicazione dei lotti e delle aree di uso pubblico.
2. La eventuale suddivisione dei lotti individuata negli elaborati grafici del PUA è ordinata ai seguenti principi:
 - il lotto minimo non dovrà essere inferiore a mq 2.500 preferibilmente dotato di unico accesso di larghezza con modulo pari a m. 2,50. E' ammessa la realizzazione di accessi a confine fra i due lotti;
 - i lotti possono venire accorpati per formare unità produttive di maggiori dimensioni;
 - i lotti possono venire frazionati per formare unità produttive di minori dimensioni.

ART. 7 - INDICI DI COPERTURA E REGOLE COMPOSITIVE

1. Il Rapporto di Copertura fondiario massimo utilizzabile per l'edificazione è pari al 60% della superficie totale del lotto.
2. La realizzazione degli interventi edilizi dovrà rispettare il "Limite massimo inviluppo degli edifici" individuato nella Tavola 11 "Lotti edificabili e destinazioni d'uso". Potranno essere proposte soluzioni diverse purché interessanti un intero isolato o porzioni di esso purché esteso all'intero fronte stradale.
3. Eventuali volumi tecnici resi necessari da attrezzature tecnologiche pertinenti al processo produttivo (silos, ciminiera, torri, bocche di aerazione, scambiatori di calore, etc.) e situati, totalmente o in parte, al di fuori del "Limite massimo di inviluppo degli edifici", non vengono computati nel calcolo della superficie coperta. Tuttavia, nella costruzione di tali volumi va cercata la massima integrazione possibile con il volume edilizio.

ART. 8 - ALTEZZA MASSIMA E NUMERO PIANI

1. L'altezza massima dei fronti, volumi tecnici esclusi, è fissata in m.13,50. Per gli insediamenti a destinazione logistica l'altezza massima è di m. 25,00.
2. Altezze superiori potranno essere consentite solo per documentate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate e/o per la realizzazione di magazzini automatici di tipo verticale o strutture similari che non presuppongono la presenza stabile di personale ad eccezione di quello necessario per le attività di manutenzione.
3. La realizzazione di piani interrati o semi-interrati è vietata.

ART. 9 - DISTANZE DAI CONFINI, DALLE STRADE E TRA I FABBRICATI

1. Le distanze minime da rispettare nella nuova edificazione sono:
 - dai confini: H/2 con un minimo di m. 5,00; è ammessa la costruzione a confine previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei proprietari delle aree interessate;
 - tra i fabbricati: m. 10,00;
 - dalle strade: H/2 con un minimo di m. 7,50.
2. E' ammessa la costruzione in aderenza purché sia garantita la necessaria indipendenza e funzionalità degli impianti o a confine (a distanze inferiori a quelle indicate dai confini) nel rispetto delle distanze minime fissate tra fabbricati e qualora esista un accordo (registrato e trascritto) tra i confinanti.

ART. 10 - COPERTURE E PENSILINE

1. La realizzazione di coperture delle strutture non contenute entro i pannelli o le murature di tamponamento (pensiline) è ammessa nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati previste nel precedente art. 9.
2. Eventuali pensiline per il ricovero di automezzi, motocicli e cicli saranno ammesse nel limite massimo del 15% della superficie coperta massima consentita del lotto oltre al limite del rapporto massimo di copertura previsto dal precedente Art. 7 e dovranno essere realizzate preferibilmente lungo i confini di proprietà, aree pubbliche escluse.

ART. 11 - RECINZIONI, INGRESSI ED ALBERATURE

1. Le aree private possono essere recintate mediante la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costruito da muro e non potrà avere altezza superiore a m. 1,00; tutti gli altri elementi costituiti da siepi, reti metalliche, cancellate, ringhiere, etc. non potranno superare complessivamente m. 2,50 di altezza.
2. E' consentita, in via eccezionale, la realizzazione di muri di separazione tra le proprietà completamente ciechi aventi altezza massima di m. 2,50 solo per documentate esigenze relative alle attività e lavorazioni effettuate dalle aziende insediate.
3. I passi carrai dovranno avere una distanza minima di m. 5,00 dal confine e di m. 30,00 dagli incroci misurata dal punto di intersezione degli assi delle due strade.
4. Compatibilmente con la sistemazione del lotto dovrà essere prevista la messa a dimora di alberature ad alto fusto lungo il fronte stradale e all'interno del lotto.

ART. 12 - PARCHEGGI PRIVATI

1. All'interno di ogni lotto dovranno essere reperiti spazi per parcheggi privati pari a:
 - 5% della superficie dell'intero lotto per le destinazioni industriali, artigianali e logistiche inclusa la parte direzionale limitatamente alla parte funzionale alla destinazione principale;
 - 1,0 mq/mq di superfici lorda di pavimento per le destinazioni direzionali, commerciali.

ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO

1. All'interno dell'area oggetto di PUA sono ammesse, nel rispetto delle localizzazioni indicate nella Tavola 11 "Lotti edificabili e destinazioni d'uso" le seguenti destinazioni d'uso:
 - industriale e artigianale;
 - logistica;
 - direzionale;
 - spazi per esposizioni e centro congressi;
 - servizi a supporto alle attività elencate ai punti precedenti (spazi di esposizione, mense, servizi tecnologici);
 - attività
 - strutture/servizi di sostegno alle persone occupate negli insediamenti (assistenza per l'infanzia, asili nido, scuole materne, ...)
2. Le diverse destinazioni d'uso previste e possibili all'interno dell'area dovranno essere localizzate tenendo conto indicativamente di:
 - livello di inquinamento prodotto;
 - indice di copertura;
 - particolari impianti tecnologici posti esternamente al fabbricato;
 - livello di movimentazione delle merci e delle persone;
 - modalità di utilizzo delle superficie scoperte.

ART. 14 - PROGETTAZIONE E EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

1. L'edificazione all'interno dei lotti avviene mediante la redazione di un progetto che dovrà contenere i seguenti elaborati:
 - stralcio del PI vigente;
 - stralcio del PUA vigente, con la precisazione dei limiti delle aree interessate all'intervento;
 - elaborati dell'intervento contenenti:
 - planimetrie quotate dell'area, redatte nella scala 1:500;
 - planimetria illustrante l'ambito di intervento;
 - planimetrie con indicazione dei servizi a rete;
 - grafici di profili altimetrici, delle piante, dei prospetti di progetto e delle sezioni nelle scale 1:200, 1:100, 1:50, in funzione dell'illustrazione completa delle caratteristiche edilizio-architettoniche delle fabbriche;
 - tabella riassuntiva dei principali dati circa le caratteristiche edilizie, i caratteri dell'uso, la proprietà, etc.;
 - le destinazioni d'uso dei singoli edifici.

TITOLO III - STANDARD URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 15 - STANDARD URBANISTICI

1. Gli standard urbanistici sono costituiti da aree e manufatti classificati tra le opere di urbanizzazione e sono previsti allo scopo di soddisfare il fabbisogno di spazi pubblici, o di uso pubblico, correlato all'aggravio di carico urbanistico determinato dalla nuova edificazione, dagli ampliamenti o dagli interventi di cambio di destinazione d'uso nell'ambito del PUA.
2. Il presente PUA precisa nella Tavola di progetto n. 10 "Individuazione aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico" le destinazioni d'uso pubbliche o di uso pubblico articolate in:
 - viabilità;
 - percorsi pedonali;
 - percorsi ciclopedonali;
 - aree a parcheggio mezzi pesanti;
 - aree a parcheggi auto;
 - aree a parcheggi pullman;
 - aree a verde pubblico attrezzato;
 - aree per bacini di laminazione.
3. Il PUA ha quantificato gli standard urbanistici garantendo il raggiungimento del:
 - 10% della superficie territoriale per parcheggi, spazi di sosta e manovra;
 - 10% della superficie territoriale per il verde

ART. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione previste dal presente PUA sono illustrate nella Tavola di Progetto n. 10 "Individuazione aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico"; le indicazioni contenute in questi elaborati costituiscono la base per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo delle stesse.
2. Spetta agli Enti Gestori l'onere di mettere a disposizione le linee e gli impianti relativi all'acqua, all'energia e alle comunicazioni adeguatamente dimensionati e ubicati nelle aree adiacenti l'ambito del PUA cui allacciare le reti tecnologiche della zona del Parco Tematico.
3. In sede di redazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione si potranno individuare specifici stralci funzionali in dipendenza della necessità di dare priorità a quelle riguardanti la viabilità di accesso e/o distribuzione nell'area.
4. Le opere di urbanizzazione a verde e parcheggi mantenute in proprietà private (ai sensi del Comma 14, Articolo 10 delle NTO della Variante n. 7 al PI) cui spetta la manutenzione ordinaria e straordinaria potranno essere recintate e presidiate pur gravate da vincolo ad uso pubblico. All'interno delle stesse aree potranno essere localizzate strutture e/o impianti per la sorveglianza finalizzati a garantire adeguati livelli di sicurezza.

ART. 17 - SCARICHI ED ALLACCIAMENTI

1. Ogni unità produttiva dovrà essere indipendente dalle altre, anche aderenti, per quanto riguarda gli allacciamenti ai servizi tecnologici a rete, nonché lo smaltimento delle acque di scarico, piovane e qualsiasi altro tipo di scarico.
2. Lo smaltimento delle acque piovane dovrà avvenire:
 - le acque di provenienza dai tetti dovranno essere immesse direttamente nella condotta della rete meteorica o direttamente nel bacino di laminazione di afferenza;
 - le acque di provenienza dai piazzali interni ai lotti dovranno prevedere sistemi di dissabbiatura e disoleazione in tutti i casi previsti dal Piano di tutela delle acque del Veneto;
 - è vietato lo scarico delle acque meteoriche nella rete della fognatura nera.

3. Tutte le aziende dovranno avere un pozzetto di ispezione e di campionamento al limite della proprietà, con dimensioni minime di cm 100x100, con chiusino carrabile, con un battente liquido per il campionamento di 30 cm, coperto da chiusino.

ART. 18 - REGOLE COMPOSITIVE E PROGETTUALI

1. Gli interventi dovranno rispettare specifiche modalità esecutive finalizzate alla qualificazione degli interventi e dell'ambito soggetto al PUA in relazione alle tematiche della viabilità e del verde.
2. Relativamente alla viabilità è fatto obbligo di:
 - sistemare le aree stradali e cortilive prospicienti l'edificio in modo da favorire l'accessibilità carrabile unitamente alla circolazione ciclo-pedonale, con osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - pavimentare le aree destinate a parcheggio (sia pubblico che privato) con materiale ad alta permeabilità.
3. Relativamente al verde è fatto obbligo di:
 - prevedere la piantumazione delle zone a verde pubblico o privato individuate nella Tavola di Progetto n. 22 "Mitigazione ambientale: planimetria" come aree di mascheratura o frammentazione dell'edificato;
 - utilizzare nelle zone a verde sopra indicate e negli altri interventi di piantumazione le seguenti essenze:
 - strato arboreo: ad esempio *tilia cordata* e *fraxinus ornus*
 - strato arboreo arbustivo: ad esempio *salix alba* e *coryllus avellana*
 - strato arbustivo: ad esempio *viburnum opulus* e *tinus*, *euonymus europaeus*.