

**COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI**

Provincia di Padova

**NORME TECNICHE ATTUATTIVE  
P.U.A. BERGING HOLDING**

**COMMITTENTE: BERGI HOLDING S.P.A.**



27-SETTEMBRE-2017

il Tecnico

**Dott. Geom. Francesco Gorgi**

# **NORME TECNICHE ATTUATTIVE P.U.A. BERGING HOLDING**

**Le norme tecniche del P.U.A fanno riferimento alle Norme Tecniche vigenti della zona D2.**

## **Articolo 24 -Z.T.O. D2 – Aree produttive-commerciali di trasformabilità perequata**

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività prevalentemente produttive di nuova formazione, inedificate e soggette a P.U.A.

### **24.1 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i relativi uffici:

- a) artigianali-industriali;
- b) commerciali limitatamente a:  
commercio all'ingrosso, depositi commerciali, magazzini, rimesse, esposizioni commerciali, medie strutture di vendita con esclusione delle tabelle merceologiche relative agli alimenti;

- c) aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende e gli enti di informatica e telematica, di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche, di innovazioni tecnologiche, studi televisivi, ecc.;
- d) autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani;
- e) impianti tecnici e tecnologici relativi alle attività di cui sopra;
- f) servizi pubblici o di interesse pubblico;
- g) servizi e uffici degli enti locali e loro consorzi, associazioni, ecc.;
- h) esercizi pubblici e impianti di distribuzione di carburanti, ecc.;
- i) attività ricreative e sportive;
- l) in relazione al D.M. Sanità 05/09/1994 sono consentite le seguenti attività:
  - Parte II all. A:
    - Nessun codice ammesso;
  - Parte II all. B:
    - Tutti i codici ammessi;
  - Parte II all. C:
    - Punto 1;
    - Punto 2;
    - Punto 3;
    - Punto 5;
    - Punto 6;
    - Punto 7;
    - Punto 9;
    - Punto 10;
    - Punto 11;
    - Punto 12;
    - Punto 14;
    - Punto 16;
    - Punto 17.

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso residenziali salvo alloggi di servizio (custode o titolare dell'azienda) nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume residenziale massimo di  $m^3$  500 per ciascuna unità produttiva/commerciale che raggiunga una s.l.p. di ameno  $m^2$  1.000; l'abitazione dovrà costituire un corpo unico con l'edificio produttivo.

## 24.2 Modi di intervento

### 24.2.1 Edifici esistenti

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

### 24.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.) assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere definiti secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e non può essere inferiore al 50% del plusvalore complessivo].

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzi, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

### **24.3 Parametri edificatori**

#### **24.3.1 Rapporto massimo di copertura**

60% della superficie fondata.

#### **24.3.2 Distanze**

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O..

#### **24.3.3 Altezze**

10 m fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici.

#### **24.3.4 Costruzioni accessorie**

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2,20, in deroga dal computo della superficie coperta, per una superficie coperta massima del 5% della superficie del lotto, purché in ogni caso la distanza dell'inviluppo della tettoia rispetti la distanza della strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.

#### **24.3.5 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti**

Fermo restando la dotazione minima di aree a standard primari e secondari di cui all'art. 41 delle presenti N.T.O.:

- a) la percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato con la messa a dimora di cortine di piante autoctone;
- b) la dotazione di aree a parcheggio e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a  $m^2$  1,00 ogni  $m^2$  5,00 di superficie linda di pavimento;
- c) nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., tale incremento dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.

#### 24.3.6 Indici ecologici

- a) Indice di permeabilità fondiaria:  
non inferiore al 20% della superficie fondiaria.
- b) Alberature: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale  
Arbusti: non inferiore a 100 unità/ettaro di superficie territoriale