

COMUNE DI CODOGNE’
PROVINCIA DI TREVISO

VARIANTE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE
-D1/13 ‘Pianca’-

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

(Ing. Nicolino BRUNELLO)

LOTTIZZANTE

(Pianca Spa)

Collaborazioni:

Ing. Martino SCARAMEL

Ing. Emanuele FORTIN

Treviso, li 22/04/2013

Il Piano di Lottizzazione Z.T.O. D1/13 'Pianca' in località Roverbasso di Codognè troverà attuazione, oltre che sulla base della normativa vigente e delle Norme Tecniche di P.R.G. del Comune di Codognè, anche in conformità delle prescrizioni normative che vengono date qui di seguito.

art. 1. Lotti di intervento

Il presente P.d.L. individua 5 lotti:

LOTTO n° 1	superficie fondiaria mq	138.453	
	superficie coperta max ammissibile mq		83.071
LOTTO n° 2	superficie fondiaria mq	7.452	
	superficie coperta max ammissibile mq		4.471
LOTTO n° 3a	superficie fondiaria mq	1.510	
	superficie coperta max ammissibile mq		906
LOTTO n° 3b	superficie fondiaria mq	2.050	
	superficie coperta max ammissibile mq		1.230
LOTTO n° 3c	superficie fondiaria mq	3.101	
	superficie coperta max ammissibile mq		1.860
LOTTO n° 4	superficie fondiaria mq	5.485	
	superficie coperta max ammissibile mq		3.291
LOTTO n° 5	superficie fondiaria mq	9.237	
	superficie coperta max ammissibile mq		5.542

Le superfici fondiarie dei lotti sopraindicate potranno subire variazioni in più od in meno in seguito al tracciamento in sito dei confini ed ai frazionamenti. Qualora tali variazioni siano contenute entro la percentuale del 5% della superficie indicata nella tavola di progetto, queste non costituiranno variante del P.d.L.

Il rapporto di copertura per i nuovi edifici non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza sopra riportata.

Nei lotti n° 2, 3a, 3b, 3c, 4 e 5 potranno essere insediate più attività, con unitarietà di accessi e di progettazione architettonica. Le sagome dei fabbricati riportati sulla tav. 2.1 sono da ritenersi puramente indicative e assolutamente non vincolanti ai fini planivolumetrici per i nuovi edifici. Il fronte ovest del lotto 5 ed i fronti ovest e nord del lotto 4 dovranno essere opportunamente alberati al fine di creare una barriera naturale per mitigare l'impatto degli

opifici sull'ambiente circostante

Per il lotto 1, date le dimensioni del lotto medesimo e dell'edificazione ivi prevista, è ammessa per stralci successivi anche la progettazione, oltre che la edificazione. La suddivisione interna del lotto riportata sulla tav. 2.1, come pure le sagome dei fabbricati indicati nella tavola medesima, sono da ritenersi puramente indicative e assolutamente non vincolanti ai fini planivolumetrici per la nuova edificazione. I vincoli per la nuova edificazione, che data la complessità dell'intervento potrà essere attuata anche con edifici separati, sono rappresentati, oltre che da quanto indicato al successivo art. 2, anche dalla superficie coperta massima complessiva che non potrà essere superiore a m. 83.071, dall'obbligo di realizzare sul fronte lungo la SP 44 un argine in terra da sistemare a verde alto circa m. 1,6 rispetto al piano stradale; dall'obbligo di realizzare sul fronte ovest del lotto una barriera alberata per mitigare l'impatto dei nuovi edifici sull'edificato preesistente; dall'obbligo di mascherare eventuali volumi tecnici con involucri semitrasparenti che, sul fronte ovest, saranno conformati con andamento parallelo alle linee di confine. Potranno altresì essere ricavati, oltre ai 4 accessi indicati nella tav. 2.1, altri 3 accessi, a condizione che gli oneri per la loro realizzazione siano a totale cura e spese della ditta lottizzante, e che tali accessi non siano realizzati sul fronte della S.P. 44. Anche nel lotto 1 potranno essere insediate più attività, ma nel rispetto del numero massimo di accessi previsto dalla presente norma per il lotto medesimo.

art. 2. Norme per l'edificazione

La distanza minima dei confini è di 7,50 m. Per lotti 3a, 3b, 3c, è comunque ammessa la costruzione in aderenza. Negli altri casi la costruzione in aderenza è ammessa previo accordo tra confinanti che preveda la costruzione in aderenza per entrambe le parti. In questo ultimo caso dovrà essere predisposto un progetto unitario per il rilascio di un unico Permesso a Costruire, con eventuale previsione di una realizzazione a stralci dell'opera prevista.

La distanza minima tra gli edifici è di m.10 m.

La distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade di lottizzazione, inclusi marciapiedi e piste ciclabili, e quindi misurata dal confine del lotto, è di 10,00 m., mentre la distanza dalla S.P. 44 dovrà essere di 30 m.. Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzati volumi

tecnologici interrati.

La distanza minima dalle abitazioni esistenti al di fuori dell'ambito del P.d.L. è di 50,0 m.

E' prescritta una distanza di rispetto inedificabile di 50m dal fosso Cigana, individuata con linea blu nella Tav. 2.2; nella stessa tavola, al fine di concretizzare in modo certo tale distanza, sono quotate le porzioni dell'area di rispetto dal Cigana che eccedono il rispetto stradale.

E' prescritta altresì, ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n° 490, art. 146, comma 1, lettera c, la tutela paesaggistica per una fascia della profondità di m. 150 dal fosso Cigana, limite indicato con la linea rossa nella Tav. 2.2.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati non dovrà superare i 10,50 m; altezze superiori potranno essere ammesse per vani tecnici o per comprovate esigenze tecniche.

I tamponamenti laterali dovranno essere tali da mascherare le travi di copertura, a meno che un rilevante impegno architettonico delle stesse non ne renda opportuna la messa in vista. I toni cromatici dei tamponamenti dovranno essere costituiti di preferenza da tinte sobrie con toni spenti tali da rendere gli edifici non impattanti rispetto al paesaggio circostante

I nuovi fabbricati potranno essere frazionati in più unità immobiliari, mantenendo comunque una dimensione minima della singola unità non inferiore a 500,00 mq coperti.

art. 3. Volumi a destinazione diversa dal produttivo

Per ogni attività produttiva insediata può essere realizzato un volume residenziale accorpato ed organicamente inserito nell'edificio produttivo stesso, in ragione di 500mc per unità produttiva da realizzare contestualmente o successivamente all'inserimento dell'attività..

Qualora in un lotto insistano più attività produttive non è ammesso l'accorpamento della capacità edificatoria residenziale.

Per il lotto 1 sono ammesse, limitatamente, anche attività di tipo commerciale e direzionale a condizione che complessivamente dette attività non occupino più del 20% delle superficie coperta massima ammissibile per il lotto stesso e che sia rispettata la dotazione di standard richiesta.

art. 4. Norme per accessi e recinzione dei lotti

Gli accessi indicati nelle tavole del Piano di Lottizzazione sono indicativi come posizione ma prescrittivi come numero, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1 delle presenti Norme.

Le recinzioni non dovranno avere altezza superiore a m 2,00; per le recinzioni fronte strada è prescritta una parte opaca (zoccolo) di altezza non superiore a m 0,50 mentre la parte superiore dovrà essere trasparente (rete metallica, grigliato metallico o simili); all'interno della recinzione dovrà essere messa a dimora una siepe di essenze autoctone da mantenere ad una altezza non superiore a quella del grigliato. Le recinzioni sugli altri lati potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di 2,0 m.

art. 5. Sistemazione delle aree scoperte interne ai lotti

Almeno il 10% della superficie interna dei singoli lotti dovrà essere sistemato a parcheggio privato. Almeno il 5% della superfici interna dei singoli lotti dovrà essere sistemato a verde.

E' prescritta la realizzazione di una siepe verde lungo il limite ovest della lottizzazione, ossia nei lati ovest dei lotti 1, 4 e 5

L'area verde privata del lotto n. 4 andrà realizzata lungo il fronte di via Resteggia.

art. 6. Sistemazione delle aree pubbliche

La parte est del parcheggio n. 1 sarà realizzata completamente con materiale naturale drenante; esso è soggetto ad allagamento in caso di eventi piovosi di significativa intensità; per tali evenienze dovranno essere posti in opera idonei segnali di avvertimento.

L'ingresso alle aree di parcheggio n. 1, 2, 3 sarà regolamentato in modo da controllare l'accesso durante le ore notturne.

Il fossato che separa il fronte nord del lotto 4 da via Resteggia, previa adeguata verifica idraulica e autorizzazione del Consorzio di Bonifica, potrà essere tombato.

art. 7. Prescrizioni particolari

Qualora la Amministrazione di Codognè ritenesse esuberante, rispetto alle necessità verificate, lo standard primario a parcheggio, ha facoltà, previo apposita delibera del Consiglio Comunale e previo la adozione dei tutti i necessari atti amministrativi, di destinare

parte della superficie del parcheggio n° 2 ad altri usi di interesse pubblico.

La posizione del sottopasso alla S.P. per il collegamento tra il nuovo opificio PIANCA Spa e quello esistente dall'altro lato della strada è indicativa; la sua posizione definitiva sarà individuata all'atto esecutivo in funzione dei layout dei cicli di lavorazione.

Il recapito delle acque meteoriche dei lotti dovrà coincidere integralmente con gli allacciamenti predisposti allo scopo ed indicati nella tavola 10.1 del progetto originario, mentre dovrà coincidere, per quanto riguarda il tratto dal pozzetto di ispezione E0 al pozzetto di ispezione E7, con gli allacciamenti predisposti nella tavola 10.2 del progetto originario e per la parte rimanente dovrà coincidere con la tavola 5.1 del progetto di variante.

Per il lotto n. 1 sono previsti n. 7 allacciamenti, ai quali dovrà essere confluita la portata di acqua meteorica relativa a bacini di scolo con le superfici seguenti:

Primo allacciamento a partire da nord (punto D): 28.000 mq

Secondo allacciamento (punto D1): 4.000 mq

Terzo allacciamento (punto C1): 4.000 mq

Quarto allacciamento: (punto E2): 11.000 mq

Quinto allacciamento (punto E5): 15.000 mq

Sesto allacciamento (punto E8): 13.000 mq

Settimo allacciamento (punto E9): 7.500 mq

La parte ovest del lotto, per una superficie pari a 55.000mq circa, dovrà recapitare nel fossato presente in corrispondenza del confine ovest del lotto stesso.

L'allacciamento degli scarichi acque nere dei nuovi insediamenti dovrà ottenere la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente competente.