

COMUNE DI
SANT'ELENA

PROVINCIA DI PADOVA

**PIANO DEGLI INTERVENTI
NORME TECNICHE OPERATIVE**

**VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 55/2012, PER
NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO A CARATTERE
LOGISTICO UBICATO IN AREA CLASSIFICATA DAL PAT E DAL
PATI COME AMBITO PREFERENZIALE DI SVILUPPO
PRODUTTIVO**



ESTRATTO

IL SINDACO:
Emanuele BARBETTA



URBANISTA:
Mauro COSTANTINI

INGEGNERE:
Katia SORZE

ADOTTATO:

APPROVATO:

ELABORATO:

4

Articolo 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO

Sul territorio comunale sono individuate zone per attività produttive secondarie e terziarie a completamento di quelle esistenti o di nuova formazione;

Le zone produttive D1 artigianali, industriali commerciali e di servizio di completamento sono destinate a:

- costruzioni ad uso industriale e artigianale, direzionale e per attività di artigianato di servizio, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto una quota pari a 600 mc per ciascun lotto per alloggi di servizio o del titolare di azienda e degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Presente P.I.;
- attività commerciali di piccola, media e grande distribuzione come definite dalla Legge Regionale n. 50 del 31.12.2012 e relative circolari esplicative.
- infrastrutture per la distribuzione e commercializzazione in loco dei prodotti;
- uffici direttivi;
- infrastrutture di servizio, impianti tecnici e tecnologici di uso o carattere privato.

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dalla normativa contenuta nella L.R. 50/2012 e correlato ai conseguenti adempimenti da parte del Comune.

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono avvenire nelle quantità previste negli SUA approvati, o, in assenza di questi e fatte salve le prescrizioni grafiche del P.I. e del repertorio normativo, rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria salvo diversa prescrizione specifica nel repertorio normativo
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);

- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti ;
- il Comune ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta, in particolare per le attività commerciali dovranno essere rispettati rapporti previsti dalla Legge Regionale n. 50/2012 e relative circolari esplicative, e le relative superfici a parcheggio pubblico non potranno essere monetizzate.
- nelle fasi di attuazione dovrà essere richiesto il parere idraulico del Consorzio di Bonifica.
- Dove non già indicato dagli elaborati grafici di P.I. dovranno essere previsti degli spazi destinati a verde (giardini, alberatura, parchi ecc.) che separino le zone produttive artigianali da aree limitrofe destinate ad attività commerciali con grande flusso di pubblico (es. centri commerciali, supermercati ecc.)
- Dovrà essere limitata l'interferenza fra traffico pesante e traffico urbano delle zone residenziali limitrofe.

Tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, allo scopo di ottenere:

- un grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;
- un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- limitata interferenza tra verde privato e gli spazi pubblici;
- delimitazioni delle proprietà.

Le Z.T.O. D2 di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda, oltre le indicazioni di cui al punto precedente:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo
- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 2000 salvo diversa specifica prescrizione del repertorio normativo);

- le aree per gli standards minimi e per i servizi previsti dalla normativa statale e regionale, salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;

- le diverse prescrizioni circa le modalità di intervento nel rispetto di tutte le norme di cui al presente articolo.

- nella zona D2/1 le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'artigianato di servizio, il commercio ed il terziario, con esclusione delle attività industriali e in generale quelle attività che per dimensione, impatto acustico e ambientale contrastino con la prevalente destinazione a strutture di servizio dell'area; dovrà essere condotto un intervento di recupero dell'insediamento della vecchia fornace (indicata con ambito specifico negli elaborati di P.I.) secondo lo Strumento Urbanistico Attuativo vigente e comunque secondo gli indirizzi con il grado di protezione "3" di cui al precedente articolo 9.2

- nella zona D2/4 le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'artigianato di servizio, il commercio ed il terziario, con esclusione delle attività industriali, di artigianato produttivo e in generale quelle attività che per dimensione, impatto acustico e ambientale contrastino con la prevalente destinazione a strutture di servizio dell'area;

- nella zona D2/4^{SUAP} valgono le condizioni di cui alla specifica variante ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con D.C.C. n° Del e della relativa convenzione per la realizzazione del tratto di percorso ciclo pedonale lungo via Stazione. Per quanto non specificato valgono le norme generali di cui alle presenti NTO.

Nelle Z.T.O. D la quantità minima a parcheggio privato è definita in ragione di mq 1,00 di parcheggio ogni mq 3,00 di superficie lorda di pavimento per gli edifici artigianali ed industriali, e in mq 1,00 di parcheggio ogni 10 mc di costruzione per gli edifici commerciali, direzionali, a servizi e residenziali. Sono fatte salve le dotazioni di parcheggio stabilite dalla L.R. 50/2012 per le attività commerciali.