



COMUNE DUE CARRARE
Provincia di Padova

P.I.
Variante Parziale

Elaborato

3

Variante al P.I. - Z.T.O. D.6 Centro Commerciale Integrato - Accordo di Programma Pubblico-Privato ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004

Estratto N.T.O. Art. 27 di Variante Comparativa

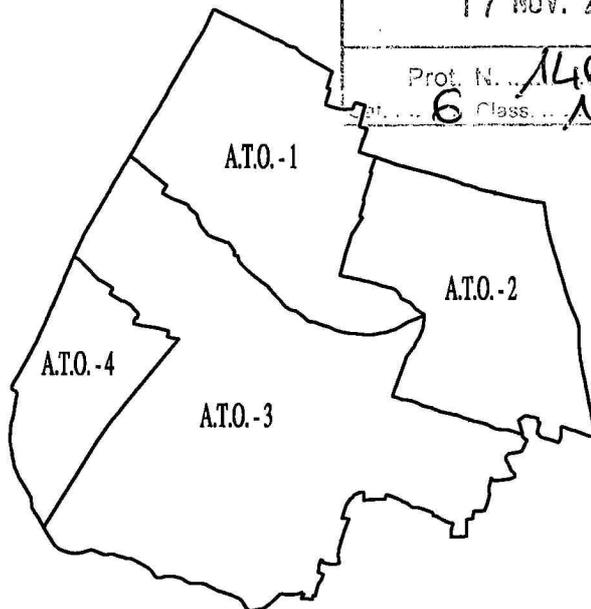
COMUNE DI DUE CARRARE

Provincia di Padova

17 NOV. 2017

Prot. N. 14694

Art. 6 Class. A Fasc.



Sindaco

Davide MORO

Segretario Comunale

Annalisa MERLO

Responsabile Servizio Urbanistico

geom. Duilio FASOLATO

Progettista

ing. Carlo FORTINI

Elaborato: Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° del

Novembre 2017

N.T.O. - Variante n.4

Articolo 27-Z.T.O. "D6" - Centro Commerciale Integrato

Il P.I. conferma in tale zona la localizzazione di una Grande Struttura di vendita (G.S.) articolata in centro commerciale così come inteso dalla L.R. 37/1999 come confermata dalla L.R. 15/2004.

27.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) strutture di vendita al dettaglio di prodotti di supermercato;
- b) strutture di vendita al dettaglio specializzate (bricolage, casalinghi, abbigliamento, calzature, arredamento, elettrodomestici, ecc.);
- c) negozi di dettaglio tradizionale di prodotti di largo consumo;
- d) negozi di articoli specializzati;
- e) mostre mercato con serra di prodotti florovivaistici;
- f) esposizione permanente di artigianato locale;
- g) artigianato di servizio;
- h) esercizi pubblici di ristorazione;
- i) albergo di transito;
- l) impianti ricreativi e sportivi all'aperto e coperti (tennis, bowling, piscina coperta e scoperta, ecc.);
- m) superfici attrezzate a parco e giardino;
- n) parcheggi in superficie e nel sottosuolo;
- o) spazi di sosta e di circolazione pedonale;
- p) **attrezzature di interesse collettivo.**

27.2 Modi di intervento

Con piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

~~Tipologia edilizia: edifici isolati o composti in blocchi articolati (anche se connessi) in modo da ridurre l'impatto visivo dell'entità volumetrica complessiva. Le tipologie costruttive dovranno essere in armonia con quelle della realtà locale del territorio, con particolare riguardo alla natura ed al colore dei materiali da impiegare, consentendo una edificazione più consona alle esigenze di tutela del paesaggio, di funzionalità e di produzione di energia sostenibile.~~

Tipologia edilizia: edificio a blocco isolato, composto da un unico fabbricato. I materiali da impiegare per le finiture e i rivestimenti esterni dovranno orientarsi alla naturalità.

A mitigazione del nuovo intervento, tra l'edificio da costruire e le emergenze architettoniche ed ambientali (lato ovest verso i colli), dovrà essere realizzato un terrapieno di adeguata altezza, ricoperto da vegetazione naturale.

Particolare riguardo dovrà essere posto alla scelta dei colori e dei materiali da impiegare, necessarie alla salvaguardia delle esigenze di tutela del paesaggio. Potrà essere consentito l'uso di materiali innovativi, quali il corten, acciaio, vetro.

Le apparecchiature tecnologiche ed i manufatti per l'utilizzo di energie rinnovabili dovranno per quanto possibile integrarsi con l'edificio, evitando pertanto situazioni di detrazione visiva da e verso la panoramica collinare.

27.3 Parametri edificatori

27.3.1 – Rapporto massimo di copertura

Superficie coperta e volume dell'edificio

~~33% della superficie territoriale e comunque nel rispetto del massimo volume ammissibile dall'applicazione delle norme del P.U.A. convenzionato.~~

Superficie coperta massima dell'edificio: mq 38.500

Volume massimo dell'edificio: mc 433.500

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume massimi consentiti:

- **gli impianti ricreativi e sportivi all'aperto e coperti qualora destinati all'uso pubblico da convenzionare tra soggetto attuatore ed amministrazione comunale;**
- **parcheggi nel sottosuolo e parcheggi coperti distribuiti su più piani qualora siano pubblici o di uso pubblico e regolati da apposita convenzione da sottoscrivere tra il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale; l'altezza massima consentita per il parcheggio multipiano è di m 6 (sei).**
- **Passerelle e percorsi pedonali coperti e aperte sui lati, la cui superficie coperta non superi il 10% della superficie coperta del fabbricato.**
- **Le parti e/o elementi dell'edificio aventi valenza essenzialmente architettonica e costituiti da lucernari e pensiline che comunque resteranno non suscettibili di utilizzo autonomo.**

La configurazione delle sopracitate strutture ed elementi dovrà essere comunque concordata con l'Amministrazione comunale in sede di PUA.

27.3.2 Distanze

- a) **distanza minima dai confini: m 10,00**
- b) **distanza minima tra fabbricati: m 15,00 o in adiacenza**
- c) **distanza minima dalle strade: m 20,00. Non sono considerate tali le strade interne di smistamento e di servizio.**

27.3.3 Altezza massima

m 12,00 fatta eccezione per i volumi tecnici e le eventuali prese di luce della copertura, **evacuatori di fumo, lucernari della mall e delle zone di vendita, che potranno sopraelevarsi rispetto alla copertura con un'altezza media fino a 3 metri e un'altezza massima fino a 4 metri.**

L'esclusione dei lucernari dovrà riguardare solo elementi architettonici isolati rispetto alla copertura che comunque non possono occupare complessivamente più del 30% dell'intera copertura.

Piani fuori terra: massimo n. 2.

La relativa configurazione dovrà essere determinata d'accordo col comune già in sede di variante al PUA.

27.3.4 Sistemazione dell'area scoperta

Standard in conformità a quanto stabilito dalla vigente normativa regionale in relazione alle diverse destinazioni insediabili.

La loro realizzazione deve essere contestuale all'edificazione del complesso e la messa in esercizio possibile al rilascio dell'agibilità del centro commerciale.

~~Gli impianti ricreativi e sportivi coperti non concorrono all'indice di copertura massimo ammesso di cui al punto 35.3.1.~~

27.3.5 Indici ecologici

Indice di permeabilità fondiaria:

~~non inferiore al 30% della superficie fondiaria~~

non inferiore al 30% della superficie territoriale.

27.3.6 Norma di tipo generale

- a) **Ai fini del calcolo del volume di cui alla legge 122/1989 viene fissata un'altezza virtuale pari a m 3,50 per ogni piano.**
- b) **Le aree a parcheggio di cui alla L. 122/1989 sono da considerarsi aggiuntive rispetto agli standard regionali urbanistici, come definiti nel piano degli interventi. In ogni caso andranno rispettati gli standard regionali del commercio.**
- c) **Ai fini delle destinazioni d'uso di cui all'art. 27.1 lettera "p) Attrezzature di interesse collettivo", gli standard da considerare sono quelli delle vigenti normative regionali.**

LEGENDA:

- **abc (in grassetto):** parole modificate e/o integrate
- abc: parole invariate
- **abe – abe (sbarrati):** parole stralciate