



COMUNE DUE CARRARE
Provincia di Padova

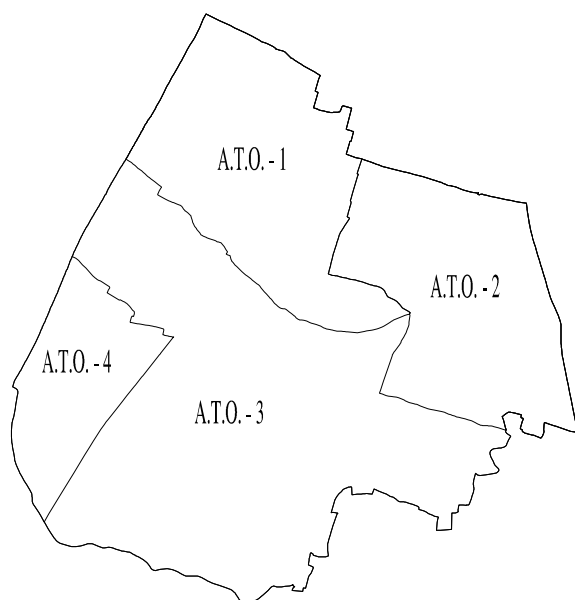
P.I.
Variante Parziale

Elaborato

4

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 Progetto



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 - Progetto

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: 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 – Superficie coperta e volume dell'edificio

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.

Variante Parziale - N.T.O. art. 27 in variante - progetto

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.

27.3.5 Indici ecologici

Indice di permeabilità:
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.