



REGIONE VENETO



COMUNE DI
CONEGLIANO

ACCORDO DI PROGRAMMA

art. 32 - L.R. 29 novembre 2001, n.35

"PROGETTO STRATEGICO PER LA RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE EX FORNACI TOMASI"

prot. n. _____ del _____

DGRV n. _____ del _____

Elaborato

A11

Scala

-

Codice elaborato

DR20150024UAR00PN001

Norme Tecniche di Attuazione

OmniVert

viale Italia, 203 - 31015 Conegliano -TV-
t. 0438.32791
Info@omnvert.it - www.omnvert.it

OMNIVERT - COORDINAMENTO

Maurizio Brescacin

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

ing. Luigi Toffolon

COLLABORATORI

dott. arch. Valentina Ceschin
arch. Stefano Tardivo
ing. Leonardo Zanchetta

CONCEPT DESIGN E RENDERING

ing. Luca Brescacin
Stefano Soldan

d'irecta

Urban management
via Ferrovia, 28 c/o - 31020 San Fior -TV-
t. 0438.1710037 f. 0438.1710109
info@d-irecta.it - www.d-irecta.it

Società con Sistema Qualità Certificato
secondo UNI EN ISO 9001:2000

PROGETTAZIONE URBANISTICA

arch. Dino De Zan

COLLABORATORE

dott. urb. Patrizio Baseotto

VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

dott. chim. Stefano Donadello

VALUTAZIONI AMBIENTALI

urb. Marco Carretta

urb. Silvia Ballestini

STUDIO GEOLOGICO - MICROZONIZZAZIONE SISMICA

Geo. Celeste Granziera

Geo. Matteo Collareda



viale Italia, 203 - 31015 Conegliano -TV-
t. 0438.412477
Info@icoeng.it - www.icoeng.it

VALUTAZIONI IDRAULICHE - ANALISI NUMERICHE

ing. Alberto Piccin
ing. Domenico Positello
ing. Gianfranco Uliana

CONCEPT ARCHITETTONICO

arch. Paolo Panetto

EXIT

architetti associati

mobup

mobilityurbanprojects

via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior -TV-
t. 0438.1710039 f. 0438.1710109
e-mail: info@mob-up.it

ANALISI VIABILISTICA

ing. Marcello Favalessa

COLLABORATORI

ing. Marina Garbet

ing. Davide Fasan

REGIONE VENETO

Arch. VINCENZO FABRIS

Resp. Dipartimento Territorio

COMUNE DI CONEGLIANO

Sindaco FLORIANO ZAMBON

Rappresentante del Comune alla definizione dell'accordo
di programma - Delibera C.C. n°77 del 31/08/2015

COMMITTENZA

Arch. ALBERTO ARMELLIN

Rappresentante unico per le proprietà
Sede via Dalmazia 6a, Conegliano TV



INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione dell'Accordo di Programma.....	2
Art. 2 - Elaborati dell'Accordo di Programma	3
Art. 3 – Interventi previsti.....	4
Art. 4 – Destinazioni d’uso e indici parametrici	4
Art. 5 – Calcolo della aree a servizi	5
Art. 6 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI	6
6.1 Ambito Accordo di Programma	6
6.2 Comparti	6
6.3 Limite ingombro	7
6.4 Setto di contenimento della discarica	7
6.5 Manufatti da mantenere	7
6.6 Area per viabilità pubblica	7
6.7 Area per parcheggi di progetto	7
6.8 Percorso pedonale esistente.....	8
6.9 Percorsi pedonali di progetto	8
6.10 Accesso/Recesso	8
Art. 7 – Volumi tecnici.....	8
Art. 8 – Strutture accessorie	9
Art. 9 – Insegne pubblicitarie	9
Art. 10 - Opere di urbanizzazione	10
Art. 11 – Permessi di costruire e/o titoli abilitativi	10
Art. 12 – Norme generali	10
Art. 13 – Contenimento dell’inquinamento luminoso.....	11
Art. 14 – Norme per la cantierizzazione.....	11

Art. 1 - Ambito di applicazione dell'Accordo di Programma

Le presenti norme di attuazione costituiscono il testo normativo dell'Accordo di Programma "Ex Fornaci Tomasi" per l'area censita catastalmente:

Foglio 35 del Comune di Conegliano

Mappale numero	Consistenza	Proprietà
62	Intero	Giacomin Mirella
80	Parziale	Comune Conegliano
123	Parziale	Comune Conegliano
135	Parziale	Comune Conegliano
232	Parziale	Comune Conegliano
295	Intero	Giacomin Mirella
296	Intero	Giacomin Mirella
936	Parziale	Comune Conegliano
1025	Intero	Armellin costruzioni Immobiliare Campolongo
1026	Intero	Armellin costruzioni Immobiliare Campolongo
1027	Intero	Union srl
1043	Intero	Tomasi Franco e Lucia
1045	Parziale	Comune Conegliano
2141	Parziale	Comune Conegliano
2147	Parziale	Comune Conegliano
2157	Parziale	Comune Conegliano
2161	Parziale	Comune Conegliano
2197	Intero	Comune Conegliano
2199	Intero	Comune Conegliano
2200	Intero	Giacomin Mirella
2201	Intero	Comune Conegliano
2202	Intero	Giacomin Mirella
2203	Intero	Comune Conegliano
2204	Intero	Comune Conegliano
2237	Intero	Tomasi Franco e Lucia
2266	Intero	Comune Conegliano
2267	Intero	Union srl
2268	Intero	Comune Conegliano
2269	Intero	Giacomin Mirella
2270	Intero	Comune Conegliano

l'area è individuata negli elaborati grafici e denominata "Ambito accordo di Programma".

Il presente Accordo definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli insediamenti ricompresi nell'ambito di intervento.

Il presente Accordo di Programma comporta variante parziale alle previsioni generali del P.R.G. del Comune di Conegliano.

Art. 2 - Elaborati dell'Accordo di Programma

L'Accordo di Programma si compone dei seguenti elaborati:

Progetto urbanistico	
A01	Relazione illustrativa
A02	Rilievo strumentale dell'area
A03	Estratto catastale
A04	Rilievo reti tecnologiche esistenti
A05	Documentazione fotografica
A06	Vincoli, prescrizioni e direttive
A07	Planimetria descrittiva
A08	Destinazioni d'uso
A09	Verifica degli standards
A10	Reti tecnologiche di progetto
A11	Norme tecniche di attuazione
A12	Prontuario di mitigazione ambientale
A13	Estratto P.R.G. Vigente e proposta di variante
A14	Schema convenzione comparti edificatori
Rappresentazioni architettoniche*	
B01	Piante
B02	Prospetti e sezioni
Studi specialistici	
C01	Relazione idraulica
C01.2	Planimetria generale opere per il rispetto invarianza idraulica - Stato di fatto linee fognature esistenti
C01.3	Planimetria generale opere per il rispetto invarianza idraulica - Progetto
C02	Relazione geologica
C03	Microzonizzazione sismica
C04	Screening V.INC.A.
C05	Studio di impatto viabilistico
C06	Relazione previsionale di impatto acustico
C07	Verifica di assoggettabilità alla VAS

*Gli elaborati B01 e B02 risultano non cogenti ma con contenuti meramente indicativi dei possibili caratteri architettonici.

Art. 3 – Interventi previsti

Nell'ambito dell'Accordo di Programma sono previsti i seguenti interventi:

1. insediamenti per attività direzionali, ricettive/alberghiere, servizi alla persona, produttive e commerciali;
2. realizzazione di uno spazio museale;
3. realizzazione della viabilità carrabile e pedonale di distribuzione;
4. realizzazione di aree a servizi (piazza, parcheggio e verde) ad uso delle destinazioni citate ai punti precedenti;
5. realizzazione di opere di mitigazione ambientale;
6. realizzazione di infrastrutture a rete.

Art. 4 – Destinazioni d'uso e indici parametrici

L'accordo prevede le destinazioni d'uso e le quantità di seguito esplicitate:

Destinazioni d'uso		Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	Superficie Coperta (SC)	Altezza massima
A	Produttivo – artigianale	7.200 mq	30% della Superficie Territoriale (ST).	Edificio in linea 15 m Edificio a torre 80 m
B	Terziario	7.400 mq		
C	Direzionale	18.400 mq		
	Artigianale di servizio			
	Servizio (interesse pubblico o privato di interesse collettivo);			
	Turistico – Ricettivo			
D	Alberghiero.	7.000 mq		

Le percentuali di SLP potranno subire modifiche entro una tolleranza dei 10% riferita alle singole destinazioni. Nel caso invece di modifiche a favore della categoria C (Direzionale, Artigianale di servizio, servizio e Turistico-ricettivo) è ammessa una tolleranza superiore pari al 30 %.

Tali modifiche non comportano variante al presente strumento urbanistico.

Il parametro dell'altezza può variare a seconda di diverse altezze per opere accessorie ed impianti configurabili come volumi tecnici che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta. Eventuali maggiori altezze, la cui assoluta necessità deve essere documentata, possono essere eccezionalmente autorizzate dal Comune integrando gli elaborati tecnici con un grafico illustrativo degli impatti visivi conseguenti all'intervento.

Non costituiscono Superficie coperta e/o Superficie Utile e/o volume, gli spazi pedonali pubblici o ad uso pubblico e i percorsi pedonali quali gallerie, portici, sottopassi, ancorché sovrapposti da volumi edilizi.

Art. 5 – Calcolo della aree a servizi

Le aree destinate servizi sono indicate con apposita simbologia nella Tavola A09 "Verifica degli standards".

Per il presente Accordo di Programma, così come definito all'art. 31, comma 2, della L.R. 11/04, per aree a servizi si intendono:

- attività culturali, associative e politiche;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport;
- gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

Il calcolo degli standards dovrà essere effettuato in funzione della effettiva destinazione d'uso e superfici previste dal progetto definitivo oggetto di richiesta di titolo abilitativo.

La verifica della reperibilità degli standard di seguito riportata fa riferimento alla soluzione progettuale ipotizzata alla tavola A07 "Planimetria descrittiva", da ritenersi quindi indicativa, ed è conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

Produttivo artigianale	ST - Superficie territoriale *	13.320 mq*-
	SC - Superficie coperta	6.660 mq
	Standard	20 % ST
	Quantità standard	2.664 mq

Terziario	SLP – Superficie lorda di pavimento	3.341 mq
	SV - Superficie vendita (75% SLP)	2.506 mq
	Standard	1 mq/mq SV 0,8 mq/mq SLP
	Quantità standard	2.673 mq

Ricettivo	SLP – Superficie lorda di pavimento	1.650 mq
	Standard	100 % SLP
	Quantità standard	1.650 mq

Albergo	SLP – Superficie lorda di pavimento	6.840 mq
	Standard	100 % SLP
	Quantità standard	6.840 mq

Direzionale Servizio Artigianale di servizio	SLP – Superficie lorda di pavimento	16.615 mq
	Standard	100 % SLP
	Quantità standard	16.615 mq

**Superficie stimata, considerando che la superficie coperta di 7.430 mq (individuata all'interno degli elaborati del presente Accordo) derivi da una superficie territoriale sulla quale insiste un indice di copertura pari al 50%*

Art. 6 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

Le presenti definizioni e prescrizioni fanno riferimento a quanto individuato graficamente nella Tavola A06 "Vincoli, prescrizioni e direttive".

6.1 Ambito Accordo di Programma

E' il perimetro che individua l'ambito riferito al presente Accordo di Programma.

6.2 Comparti

E' la perimetrazione dei singoli comparti. Questi costituiscono delle unità areali per le quali il rilascio del Permesso a Costruire sarà subordinato alla presentazione di un progetto definitivo di tutte le unità immobiliari, delle aree a standard e dei restanti spazi aperti in esse ricadenti. La loro denominazione (a, b e c) non indica una sequenza temporale di realizzazione. L'individuazione dei perimetri potrà subire variazioni purché

non comportino modifiche all'organizzazione urbanistica ed infrastrutturale degli insediamenti definita dall'accordo. Tali variazioni non comportano variante.

6.3 Limite ingombro

E' la linea che individua il limite di massimo inviluppo all'interno della quale dovranno essere realizzate le nuove unità edilizie.

Tali sagome potranno subire modifiche entro una tolleranza massima del 10% riferita ad ogni singolo limite senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico.

6.4 Setto di contenimento della discarica

Struttura di contenimento del bacino della ex discarica, ogni costruzione dovrà distare almeno 16,00 m da tale opera. E consentito solamente la realizzazione di recinzioni, strade, percorsi, parcheggi e verde sentito preventivamente l'ente competente.

6.5 Manufatti da mantenere

Sono gli elementi di archeologia industriale, rappresentativi della memoria storica dell'Ex Fornace, da conservare, tutelare e valorizzare. Andrà conservata La fornace tipo "Hoffman" e il camino esistente. La struttura dei forni, realizzata con mattoni in refrattario, andrà recuperata reintegrando eventualmente le parti mancanti. L'impianto fondazionale andrà ricostruito e adeguato alla nuova funzione mentre il piano di copertura o il previsto nuovo volume sovrastante dovranno garantire il mantenimento della lettura integrale dei manufatti di tipologia industriale.

6.6 Area per viabilità pubblica

È l'area per la realizzazione della rotatoria di distribuzione su via G. Matteotti e il collegamento con via Maggior Piovesana.

6.7 Area per parcheggi di progetto

Sono le aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico. I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, devono di norma essere realizzati:

- utilizzando materiali permeabili per almeno il 50% degli stalli;
- utilizzando manto di asfalto, limitatamente alle corsie principali e di manovra.

Il progetto dovrà inoltre individuare zone da destinare a parcheggio di cicli, disabili e donne in attesa-neo mamme. Inoltre si dovrà prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da

ciascuno spazio a parcheggio. Tali infrastrutture dovranno soddisfare almeno il 2% del numero dei posti auto dei parcheggi con arrotondamento all'unità superiore.

6.8 Percorso pedonale esistente

Rappresenta l'indicazione del tracciato ciclo-pedonale esistente "Canale Emanuele Filiberto", posizionato a nord dell'ambito di intervento; dovrà essere valorizzato e completato con i "Percorsi pedonali di progetto".

6.9 Percorsi pedonali di progetto

L'Accordo individua alcuni percorsi pedonali di progetto che devono garantire gli attraversamenti interni all'ambito, secondo le indicazioni riportate nella Tavola A06 "Vincoli, prescrizioni e direttive".

I collegamenti individuati potranno essere realizzati anche in difformità al tracciato indicato, ma dovranno garantire il collegamento tra Via Maggiore Giovanni Piovesana, Via Giacomo Matteotti e il futuro parco urbano di progetto a est dell'ambito di intervento.

6.10 Accesso/Recesso

Sono i punti in cui sarà possibile realizzare l'accesso all'ambito dalla viabilità principale. Tali punti potranno essere traslati a condizione che lo spostamento sia compatibile con lo sviluppo urbanistico dell'area ed avere una larghezza minima netta di 6,00 metri. Eventuali altri accessi carrabili dovranno avere le caratteristiche sopra descritte ed essere autorizzati dagli enti competenti.

Art. 7 - Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici gli impianti tecnologici afferenti all'attività principale che necessitano di apposite strutture interne od esterne al fabbricato, chiuse od aperte, entro e fuori terra e gli elementi per la movimentazione verticale sopra la linea di gronda dei fabbricati. Detti elementi, per quanto possibile, devono risultare integrati con la struttura architettonica dell'edificio.

Art. 8 – Strutture accessorie

Per le attività produttive-artigianali, e solo esclusivamente per la zona carico/scarico delle attività commerciali, sono considerate strutture accessorie e non costituiscono Superficie coperta e/o Superficie Utile e/o volume le seguenti strutture:

- Cornici aggettanti di protezione di ingressi con sporto non superiore a m 2.50;
- Pensiline di copertura di parcheggi esterni con altezza non superiore a m 2.50;
- Strutture mobili di copertura di portoni d'ingresso per operazioni di carico e scarico per una lunghezza massima di m 6.00;
- Scale di sicurezza esterne ed aperte;
- Passaggi coperti da tunnel aperti sui lati degli ingressi pedonali sino ai fabbricati e tra corpi di fabbrica per una profondità massima di m 2.00.

Per le attività commerciali, sono considerate strutture accessorie e non costituiscono superficie coperta e/o superficie utile e/o volume le pensiline aggettanti di protezione degli edifici, per una profondità massima di m 8.00. Tali aggetti/pensiline potranno essere realizzati/e solo esclusivamente sui fronti commerciali esclusi le zone di carico/scarico. In queste strutture potranno essere alloggiati gli impianti per la generazione di energia rinnovabile.

Vengono inoltre considerate strutture accessorie e non costituiscono superficie coperta e/o superficie utile e/o volume le strutture sportive (slp max 200 mq) e di servizio al parco (slp max 50 mq). I titoli abilitativi di dette strutture saranno subordinati alla sottoscrizione di una specifica convenzione che regoli le modalità e i tempi di utilizzo trattandosi di opere che insistono su aree a destinazione pubblica.

Art. 9 – Insegne pubblicitarie

Le insegne pubblicitarie non potranno mai essere posizionate sopra la linea di gronda degli edifici. Per l'installazione di insegne su di un edificio con più unità immobiliari, contestualmente al progetto per Permesso a Costruire, dovrà essere presentato lo studio globale per l'intero comparto/i, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste. Per l'installazione di insegne sugli edifici a destinazione produttiva, prima del rilascio della prima agibilità relativa ad una singola unità produttiva, dovrà essere presentato uno studio globale al quale dovranno adeguarsi le eventuali richieste.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno soggette ad apposito progetto finalizzato al rilascio del Permesso a Costruire. I permessi a costruire delle urbanizzazioni potranno essere presentati singolarmente per ogni singolo comparto, fermo restando che la progettazione della viabilità di distribuzione, delle reti principali e dei materiali dovrà essere unitaria e prevista nella prima richiesta di permesso a costruire.

L'organizzazione del verde pubblico o di uso pubblico deve avere carattere unitario, salvo il verde di arredo a margine dei parcheggi e dei percorsi. Il nuovo intervento dovrà prevedere la piantumazione di almeno 1 albero ogni 100 mq di SLP e di 2 arbusti ogni 100 mq di SLP.

Gli arredi urbani (lampioni, panchine, sedute, cestini etc.) dovranno essere parte di un progetto unitario.

Relativamente alle dimensioni degli stalli e delle corsie di marcia delle nuove aree a parcheggio si riportano le misure minime previste:

- la viabilità di distribuzione a doppio senso di marcia dovrà avere larghezza minima pari a 6,00m;
- gli stalli dovranno avere larghezza minima pari a 2,50m e profondità minima pari a 5,00m.

I percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima non inferiore a 1,50m, i percorsi ciclopeditoni una lunghezza minima non inferiore a 2,50 m e dovranno integrarsi con la rete ciclo-pedonale esistente. La progettazione di dettaglio viene rimandata al progetto delle opere di urbanizzazione dell'intero ambito.

Art. 11 - Permessi di costruire e/o titoli abilitativi

L'approvazione dell'Accordo di Programma non sostituisce i permessi di costruire e/o titoli abilitativi alla costruzione per l'ottenimento dei quali sarà necessario rivolgere le relative istanze al settore comunale competente. I progetti edilizi dovranno essere presentati per ogni singolo comparto individuato nella Tavola A06 "Vincoli, prescrizioni e direttive" con le relative OO.UU. di cui all'art. 10.

Art. 12 - Norme generali

Per quanto non previsto nella presente normativa si fa esplicito riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Art. 13 – Contenimento dell'inquinamento luminoso

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso, le scelte progettuali dovranno prevedere accorgimenti atti a migliorare la qualità luminosa degli impianti esterni, in sintonia con la Legge Regionale n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici". Il progetto delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovrà comunque prevedere lo studio illuminotecnico che ne dimostri il rispetto della sopracitata legge.

Art. 14 – Norme per la cantierizzazione

I piani di sicurezza e coordinamento relativi agli interventi dovranno contenere una specifica sezione che preveda un piano delle emergenze ambientali per le fasi di cantierizzazione.

La gestione delle terre da scavo dovrà avvenire, per gli ambiti inerenti l'Accordo di Programma, nel rispetto della normativa vigente al momento dell'inizio lavori, precisando che all'interno dell'ambito di Accordo non sono previsti tratti stradali in rilevato.

Durante le attività di cantiere saranno utilizzate macchine operatrici a norma e a bassa emissione.