

Procedimento

Variante al Piano degli Interventi

Responsabile: geom. Carlo Pajaro

Procedura

Variante tecnica ricognitiva delle precedenti varianti e di adeguamento ai disposti residui del PAT

Fase

Rev. 01 settembre 2019

Adozione delibera C.C. n. 46 del 30.09.2019

Approvazione delibera C.C. n. 70 del 16.12.2019

Elaborato

PROGETTO

3. Norme Tecniche Operative

Il testo delle presenti norme proviene dalla variante n. 1 e n. 2 al PI approvate rispettivamente con DCC N. 82 del 26/11/2012 e DCC N. 83 26/11/2012, alla variante n. 3 approvata con DCC N. 18 del 29/04/2014, della variante n. 5 approvata con DCC N. 51 del 29/09/2014, della variante 5bis approvata con DCC N. 50 del 29/09/2014, della variante n. 6 approvata con DCC N. 52 del 29/09/2014, della variante n. 7 approvata con DCC N. 58 21/12/2015 e variante n. 8 approvata con DCC N. 63 del 20/12/2016.

Sono inoltre state recepite le modifiche normative di carattere sovraordinato riguardanti l'edificabilità in zona agricola, l'edificabilità nelle fasce di rispetto stradale e le fasce di rispetto degli elettrodotti.



INDICE

Art. 1	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Pag. 4
Art. 2	ZONE RESIDENZIALI	Pag. 4
Art. 3	ZONE RESIDENZIALI – CENTRO STORICO	Pag. 12
Art. 4	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	Pag. 13
Art. 5	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	Pag. 14
Art. 6	ZONE RESIDENZIALI SPARSE C1.1	Pag. 17
Art. 7	AREE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA	Pag. 19
Art. 8	ZONE D DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	Pag. 22
Art. 9	ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI FUORI ZONA	Pag. 27
Art. 10	ZONE AGRICOLE	Pag. 32
	1.1 - Caratteri generali	Pag. 32
	1.2 - Criteri per la tutela del territorio agricolo	Pag. 32
	1.3 – Edificabilità in zona agricola	Pag. 34
	2.1 Sottozona agricola speciale E2/A - Area rurale storica	Pag. 37
	2.2 Sottozona agricola speciale E2/B - Parco agrario fluviale	Pag. 38
	2.3 Sottozona agricola speciale E2/C - Corridoio ecologico	Pag. 39
	2.4 Sottozona agricola E4	Pag. 40
	3.1 - Edifici, manufatti e aggregazioni edilizie di pregio storico, Artistico ambientale e aree di pertinenza	Pag. 41
	3.2 - Modalità esecutive degli interventi relative agli edifici, manufatti e aggregazioni di pregio storico, artistico, ambientale	Pag. 45
	4 - Graticolato romano	Pag. 48
	5 - Itinerari di interesse paesaggistico - ambientale esistenti e/o di progetto	Pag. 49
Art. 11	ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INTENSIVI	Pag. 49
Art. 12	FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	Pag. 52
Art. 13	ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE	Pag. 53
Art. 14	ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	Pag. 54
Art. 15	ZONE PRODUTTIVE-COMMERCIALI MISTE DI COMPLETAMENTO	Pag. 61
Art. 16	ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO	Pag. 67
Art. 17	ZONE DI INTERESSE PUBBLICO	Pag. 68

Art. 18	ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE	Pag. 68
Art. 19	ZONE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI E GASDOTTI	Pag. 69
Art. 20	CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E INFRASTRUTTURE AD ESSA COLLEGATE	Pag. 70
Art. 21	ZONE DI DEGRADO	Pag. 73
Art. 22	ZONE A VERDE PRIVATO	Pag. 73
Art. 23	PIANI ATTUATIVI IN ATTO	Pag. 74
Art. 24	PROCEDIMENTI AUTORIZZATORI IN CORSO	Pag. 74
Art. 25	LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	Pag. 74
Art. 26	AUTORIMESSE IN DEROGA	Pag. 77
Art. 27	ADEGUAMENTI ALLA RETE IDRAULICA	Pag. 77
Art. 28	DISTANZE	Pag. 77

ALLEGATO - SCHEDE URBANISTICHE

Articolo 1

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia del Piano degli Interventi è suddiviso in:

- ZONE B** - parti totalmente o parzialmente edificate;
- ZONE C** - parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- ZONE D** - parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali;
- ZONE E** - parti destinate all'agricoltura;
- ZONE F** - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

Qualora vi fosse differenza tra grafici e scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Per tutti i nuovi interventi di edificazione si prescrive l'osservanza del D.M. 11.03.1988 (indagini geologiche e geotecniche preventive).

ULTERIORI PRESCRIZIONI: osservazioni geologiche

(Riferimento D.G.R. 3122/2001)

Si ritiene opportuno sconsigliare l'edificabilità nelle zone definite "pessime" a causa dell'elevata penalizzazione dovuta all'esondabilità frequente del Muson e alle condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche sfavorevoli.

Nelle aree catalogate "scadenti" pur essendo sconsigliata l'edificabilità, si ritiene possibile effettuarla se vengono realizzate preventive indagini geotecniche per verificare le caratteristiche del sottosuolo.

Articolo 2

ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono ammesse le seguenti attività:

- negozi;
- studi professionali;
- magazzini e attività commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati dei fabbricati;
- artigianato di servizio quali parrucchieri, estetisti, barbieri, tatuaggi e piercing, con estensione anche ai piani superiori degli edifici, purché con altezze interne minime pari a 2,70 mt; tintolavanderie, sartorie, pizzerie, gelaterie e gastronomie artigianali e altre attività simili, purché connesse con la residenza;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

7. Posizionamento lineare

Annualmente il PI aggiorna il censimento delle aziende agricole sulla base della revisione della banca dati regionale (tema c1016 Agricoltura) contenente i dati di natura tecnico-aziendale relativi alle aziende agricole che hanno sede legale e/o conducono terreni nel territorio comunale e registrate nell'archivio regionale del Settore primario. In considerazione della dinamicità dell'assetto socio economico delle aziende agricole, le modifiche alla cartografia (AGR 04.1 NORD e AGR04.2 SUD e l'elenco delle Aziende agricole esistenti AGR 03 e AGR 04) senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, senza che la modifica comporti una variazione delle previsioni di piano, non costituiscono variante al piano.

Articolo 8

ZONE "D" DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

NORME GENERALI

Destinazioni d'uso: Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici per attività produttive, artigianali e industriali, gli uffici di pertinenza, le infrastrutture di servizio, depositi e magazzini, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona, quali i servizi pubblici e di interesse pubblico, i pubblici esercizi, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti. Sono inoltre consentite destinazioni commerciali, limitatamente al commercio per la vendita all'ingrosso, e al minuto dei prodotti di produzione propria.

E' altresì consentito la possibilità di insediamento di particolari strutture di vendita richiedenti grandi superfici (Deposito e vendita materiali edili, legnami, autoveicoli, articoli per motonautica, caravans e roulotte, ecc.).

Sono escluse le residenze, salvo gli alloggi di servizio del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc.

Nelle zone produttive di cui al presente articolo è consentito l'uso commerciale e/o direzionale fino ad un massimo del 30% della superficie coperta ammissibile e con un massimo di 1.000 mq. di superficie di vendita e sempre nel rispetto del dimensionamento massimo dell'ATO di appartenenza.

L'attività commerciale di vendita al dettaglio potrà essere svolta esclusivamente nei locali con destinazione d'uso commerciale (negozi), nei quali oltre alla vendita, sono ammesse, in quanto compatibili, le attività artigianali di servizio richiamate nell'art. 81.

L'esercizio congiunto delle attività artigianali e commerciali, fatti salvi i requisiti igienico sanitari, potrà svolgersi esclusivamente in locali con destinazione d'uso commerciale (negozio) a norma dell'art. 7, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Aree per servizi pubblici o di uso pubblico:

- a servizio delle attività produttive artigianali e industriali devono essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone (ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. d) della L. R. 11/2004);

- a servizio delle attività commerciali per la vendita al minuto, dovranno essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento (ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. c) della L. R. 11/2004), inoltre dovranno essere applicati i parametri sotto riportati in adeguamento alla L. R. 50/2012.

Adeguamento alla Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e al Regolamento Regionale approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

La Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 ed il proprio Regolamento approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013, integrano le norme vigenti inerenti le zone destinate agli insediamenti commerciali disciplinandone l'assetto urbanistico ed edilizio. In particolare si applica per la realizzazione di nuovi edifici o per la ristrutturazione, l'ampliamento di quelli esistenti in rapporto alla superficie di vendita.

Per quanto non espressamente riportato nelle seguenti norme sono fatti salvi i contenuti di cui alla L. R. 50/2012 e del Regolamento Regionale 1/2013 approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

Limiti dimensionali.

1. Gli esercizi di vicinato sono esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
2. Le medie strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati in più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita complessiva oltre 250 mq. e non superiore a 2500 mq.. Gli esercizi commerciali che costituiscono una media struttura in forma di medio centro commerciale sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

L'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il sub ingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq., limite dimensionale previsto nelle zone di cui al presente articolo, sono soggette a SCIA;

Settori merceologici.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera r) della L. R. n. 50/2012, l'attività commerciale si articola nei settori merceologici alimentare e non alimentare.

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

1. Fermo restando la dotazione di servizi prevista dalla L. R. 11/2004, la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati negli ambiti comunali fuori dei centri urbani.
2. Per gli esercizi di vicinato fuori centro urbano, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali sono:
 - relativamente alle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento;

- relativamente alle zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.
- 3. Per le medie strutture di vendita le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:
 - a) al di fuori del centro urbano:
 - a.1) per le medie strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
 - a.2) per le medie strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
 - a.2.1) mobili;
 - a.2.2) autoveicoli;
 - a.2.3) motoveicoli;
 - a.2.4) nautica;
 - a.2.5) materiali edili;
 - a.2.6) legnami.
- 4. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della media struttura di vendita.
- 5. I parametri di cui al presente articolo sono da intendersi parametri minimi modificabili in sede attuativa nell'ambito di interventi puntuali.

Definizioni e norme comuni.

1. Per parcheaggio effettivo si intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli, e depositi di varia natura; in pratica quindi il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.
2. Per area libera si intende la superficie scoperta del lotto ivi compreso, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.
3. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

4. Nella superficie di area libera – come sopra definita – va conteggiata inoltre la superficie relativa a eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
5. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, ovvero per tutte le zone sottoposte a Strumento Urbanistico Attuativo, le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere reperite in sede di Strumento Urbanistico Attuativo e verificate in sede di permesso edificatorio.
6. Per le zone in cui è previsto l'intervento diretto le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere già individuate su area di pertinenza dell'insediamento al momento del rilascio della concessione edilizia. Per soddisfare gli standards urbanistici potranno inoltre essere realizzati parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati. Le superfici da destinare a parcheggio e servizi saranno preventivamente garantite con la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto.
7. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 31, comma 5 della L. R. 11/2004.
8. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee.
9. La localizzazione delle aree di sosta deve comunque essere individuata all'interno del territorio comunale.

Fascia di rispetto dello scolo Lusore

La parte a nord del corso d'acqua, destinata dal PI vigente a fascia di rispetto, deve essere interamente mantenuta con tale destinazione. Si propone in particolare per la parte interessata dalla zona produttiva, una sistemazione ambientale compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'impatto volumetrico dei corpi di fabbrica

Il progetto deve valutare in primo luogo l'impatto volumetrico e visivo dell'ampliamento o nuova costruzione del fabbricato sul contesto ambientale circostante (Lusore idronomo vincolato).

Possono essere preferibili soluzioni che, al fine di evitare effetti barriera, solo lungo strade di tipo urbano, adottino aggregazioni tra loro raccordate.

L'eventuale ampliamento dell'edificio deve essere arretrato rispetto al corso d'acqua, per prevedere a ridosso di questo opportune zone filtro piantumate o arredate a verde.

Le coperture e le facciate

Devono essere valutati in ogni caso i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture.

Nei tetti degli edifici in ampliamento di grande dimensione, il manto di copertura deve essere costituito da materiali come lastre di fibro-cemento ondulato, di colore simile a quello delle tegole laterizie, o d'altri materiali locali.

L'uso di murature in pannelli prefabbricati, in cemento lavorato faccia vista con rivestimenti in piastrelle (clinker o simili), può essere di massima previsto per fabbricati di notevole dimensione.

Qualora un uso appropriato dei materiali e dei colori non risulti comunque accettabile, si proporranno adeguate mascherature, cortine arboree, e limitati movimenti di terra.

Le aree di pertinenza

Le aree di parcheggio saranno collocate a ridosso degli assi stradali, al fine di limitare l'esecuzione delle opere infrastrutturali in evidenza all'interno del lotto.

La progettazione delle aree a verde, delle piantumazioni arboree, delle eventuali architetture di terra, che potranno essere utilizzate sia come elemento d'arredo sia con funzioni di mascheratura, costituirà parte integrante del progetto, così come l'eventuale collocazione, la dimensione e i materiali di cartelli pubblicitari, segnaletica e insegne.

Le recinzioni

Le recinzioni verso strada devono essere dimensionate in relazione con il contesto circostante, e limitatamente all'assolvimento della propria funzione.

La recinzione in rete metallica sarà consentita solo lungo i confini tra lotti, con l'obbligo di messa a dimora d'essenze arbustive intervallate per interrompere la continuità visiva. Le recinzioni saranno formate da una zoccolatura in c.a. per un'altezza di ml 1,00 in zona D.

I cancelli

Il Comune deve suggerire soluzioni intese a rendere omogenei, almeno lungo fronti contigui, i materiali, le dimensioni, la tipologia e lo schema compositivo delle recinzioni e dei cancelli.

Il verde di pertinenza

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette.

Il verde deve essere puntualmente progettato e per la nuova piantumazione vanno privilegiate alberi ad alto fusto, isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo, compatibili con le caratteristiche naturali del terreno.

Sui confini verso strada pubblica o sui confini interni verso le altre proprietà, potranno essere piantumate siepi d'altezza contenuta o d'altezza superiore se utilizzate per riparo antivento o dall'inquinamento, e le stesse potranno essere consigliate quale mascheramento di recinzioni o d'elementi tecnologici.

NORME PARTICOLARI

ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Sono consentiti, in diretta attuazione del P.I., gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono i seguenti parametri:

- Superficie coperta: non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;

- Altezza massima: non maggiore a ml. 12; sono consentite maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc., nonché per edifici destinati in toto o in parte a particolari processi produttivi/commerciali debitamente documentati;
- Numero dei piani: non superiore a 2 fuori terra; è ammesso il piano interrato; e un massimo di 3 piani fuori terra per la porzione di fabbricato destinata in toto o in parte a uffici e/o servizi accessori di pertinenza all'attività;
- Distanza minima dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 7,00; qualora sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine;
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 14,00 tra fabbricati di proprietà diverse; ml. 10,00 nell'ambito della stessa proprietà;
- Distanza minima dalle strade: non inferiore a ml. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R. n. 495/92.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire e disciplinare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria computando anche le opere indicate dal P.I. .

Per quanto riguarda gli indici, i parametri e le distanze da osservare, valgono le norme previste per la zona produttiva di completamento; fatte salve le quantità di superficie da destinare a servizi che non possono essere inferiori a mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone (ai sensi dell'art. 31 della L. R. 11/2004).

Articolo 9

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI FUORI ZONA

Attività produttive da ampliare e/o confermare

Gli edifici individuati nelle planimetrie del P.I. in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento.

Gli ampliamenti concedibili devono essere di massima contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata, localizzazione diversa dovrà essere giustificata dai programmi di lavorazione.

La quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda di ogni singola attività.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti sull'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti del Codice Civile.

Il progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza che dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici di cui alla presente variante mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Nel caso di cessazione dell'attività il recupero dei fabbricati dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del P.I..

Sarà possibile riconvertire con nuovi volumi residenziali i fabbricati produttivi non più utilizzati, ancorché non schedati, anche con interventi diretti purché non siano previsti volumi oltre i 1.200 mc.

Distanze da rispettare

A. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore di:

alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10, qualora le finestre appartengano a locali abitabili ed entrambe le pareti siano finestrate; con un minimo di m. 5, qualora le finestre appartengano a locali abitabili, tra una parete cieca ed una finestrata; m. 5 tra due pareti cieche.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia uguale o inferiore a 1/3.

È comunque prescritta una distanza radiale di m. 3,00 tra corpi di fabbrica di edifici anche nel caso in cui le pareti non risultino fronteggianti.

B. Distanza tra corpi di fabbrica di proprietà diverse

La distanza è fissata in m. 10.

C. Distanza dai confini di proprietà

La distanza è fissata in n. 5,00.

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione a confine, è consentita la costruzione o ricostruzione di altri edifici in aderenza, salvo i diritti precostituiti (per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc.) con la possibilità del loro sviluppo in altezza non oltre all'altezza del fabbricato contiguo a confine; valgono, inoltre, le disposizioni indicate negli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

Su autorizzazione del confinante, che dovrà essere sempre registrata e trascritta, può essere consentita l'edificazione anche a distanza inferiore dalla minima precedentemente indicata, purché nel rispetto delle distanze di legge tra pareti antistanti.

D. Distanze dalle strade

La distanza che la nuova edificazione (escluso l'ampliamento) deve osservare è di m. 20 e comunque secondo la classificazione della strada ed i disposti del codice della strada.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può essere imposta la costruzione secondo detto allineamento.

E. Distanze dai corsi d'acqua

Le distanze minime delle nuove costruzioni e/o ampliamenti dai corsi d'acqua determinano le seguenti fasce di rispetto:

le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali sono quelle stabilite dall'art. 96 del R.D. 523/1904.

Distanze diverse possono essere prescritte dagli Enti sovraordinati.

Le suddette distanze sono misurate a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire del limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

F. Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

Per particolari manufatti si stabiliscono di seguito le distanze minime, per le nuove costruzioni e/o ampliamenti, da osservare:

1. Per i locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del R.D. 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 della medesima legge, ml. 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dagli allevamenti, secondo normativa vigente (L.R. 11/2004 art. 50 D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004).

2. Per tutte le costruzioni:

- Nelle Z.T.O. "E" il limite di rispetto viene fissato in m. 50 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

In tali zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, salvo se depurati ed entro i limiti di cui alla legge 152/99;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e) apertura di cave e pozzi;
- f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- h) centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i) impianti di trattamento di rifiuti;
- j) nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

G. *Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui alle precedenti lettere*

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti D) ed E), nonché in adiacenza ai manufatti di cui al punto F), a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso punto, possono essere ampliati in conformità alla specifica scheda d'intervento, purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio ed il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
 - pericolo per la circolazione;
 - impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
 - precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Parametri stereometrici

- *Interventi ammessi:* Per gli edifici esistenti è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.
La possibilità di eventuali ampliamenti è riportata nella scheda d'intervento.
- *Rapporto di copertura:* 50% della superficie del lotto individuato in scheda in caso di ampliamento.
- *Modalità di intervento:* permesso di costruire e S.C.I.A..
- *Tipologia edilizia:* secondo le indicazioni orientative qualora riportate nelle schede d'intervento, in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle esigenze produttive e nel rispetto architettonico del sito in cui è localizzata l'attività.
- *Altezze:* h. massima m. 8,50 sono ammesse altezze maggiori per la realizzazione di impianti tecnologici, carri ponti, etc.
- *Piani ammissibili:* n° 2 massimo.

Valori architettonici – ambientali – arredi

A. L'impatto volumetrico dei corpi di fabbrica

Il progetto deve valutare in primo luogo l'impatto volumetrico e visivo dell'ampliamento e/o ristrutturazione del fabbricato sul contesto ambientale circostante.

Sono preferibili soluzioni che evitino effetti barriera.

L'eventuale ristrutturazione e/o ampliamento dell'edificio deve avere opportune zone filtro piantumate e/o arredate a verde.

B. Le coperture e le facciate

Devono essere valutati in ogni caso i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture.

Nei tetti degli edifici in ristrutturazione e/o ampliamento di grande dimensione, il manto di copertura può essere costituito da materiali come lastre di fibro-cemento ondulato, di colore simile a quello delle tegole laterizie, o d'altri materiali locali.

Sono ammissibili pannelli solari secondo le pendenze del tetto o comunque in armonia con il contesto ambientale.

L'uso di murature esterne costruttive devono essere in armonia con l'edificazione della zona in cui ricadono gli edifici produttivi.

Qualora un uso appropriato dei materiali e dei colori non risulti comunque accettabile, si dovranno proporre adeguate mascherature, cortine arboree, e limitati movimenti di terra.

C. Le aree di pertinenza

Le aree di parcheggio saranno collocate a ridosso degli assi stradali, al fine di limitare l'esecuzione delle opere infrastrutturali in evidenza all'interno del lotto e adeguatamente schermate con piantumazioni.

La progettazione delle aree a verde, delle piantumazioni arboree, delle eventuali architetture di terra, che potranno essere utilizzate sia come elemento d'arredo sia con funzioni di mascheratura, costituirà parte integrante del progetto, così come l'eventuale collocazione, la dimensione e i materiali di cartelli pubblicitari, segnaletica e insegne.

D. Le recinzioni

Le recinzioni verso strada devono essere dimensionate in relazione con il contesto circostante, e limitatamente all'assolvimento della propria funzione.

La recinzione in rete metallica sarà consentita solo lungo i confini tra lotti, con l'obbligo di messa a dimora d'essenze arbustive intervallate per interrompere la continuità visiva. Le recinzioni saranno formate da una zoccolatura in c.a. per un'altezza di ml. 0,50.

E. I cancelli

I cancelli devono essere di disegno semplice, arretrati rispetto al fronte d'ingresso e/o essere automaticamente comandati per il loro funzionamento.

F. Il verde di pertinenza

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette.

Il verde deve essere puntualmente progettato e per la nuova piantumazione vanno privilegiate alberi ad alto fusto, isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo, compatibili con le caratteristiche naturali del terreno.

Sui confini verso strada pubblica o sui confini interni verso le altre proprietà, potranno essere piantumate siepi d'altezza contenuta o d'altezza superiore se utilizzate per riparo antivento o dall'inquinamento, e le stesse potranno essere consigliate quale mascheramento di recinzioni o d'elementi tecnologici.