

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
PER LA ZONA
ARTIGIANALE
INDUSTRIALE



Allegato B:
Norme urbanistiche ed edilizie

Progettisti :

- Danilo Rossetto (*capogruppo*)
- Massimiliano Baldo

Collaboratori:

- Massimo Visentin
- Marianna Campagnaro
- Bruno Francesconi

Adottato con deliberazione di G.C.
n. del

Approvato con deliberazione di
C.C. n. del

Efficace a partire dal

gennaio duemilaquattro

Si richiamano per intero le norme tecniche di attuazione annesse al vigente P.R.G. (aggiornate con la variante parziale 12/2003), del regolamento edilizio, della vigente legislazione urbanistica, nonché le disposizioni regionali (D.G.R. n. 3637 del 2002 in tema di valutazione idraulica) e statali (in particolare la Legge 447/95e del D.P.C.M. 14 novembre 1997 in materia di inquinamento acustico).

ART. 24 - STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI

Il P.R.G. disciplina gli insediamenti artigianali - industriali, distinguendo gli insediamenti:

1. esistenti, in strutture urbanistiche consolidate, definite Zona "D1", da completare e riqualificare prevedendo l'insediamento di nuove attività produttive, lo sviluppo e la razionalizzazione di quelle esistenti, la realizzazione di attrezzature e servizi alla produzione, il miglioramento e il potenziamento delle infrastrutture;
2. di nuova formazione, previsti nella Zona "D1.1", ad espansione delle strutture consolidate.

Destinazione d'uso

Le zone "D1" e "D1.1" sono destinate all'esercizio delle attività artigianali ed industriali, compresa la commercializzazione dei propri prodotti.

A tal fine sono consentiti : il mantenimento e la costruzione di edifici, impianti, locali di produzione e servizi, uffici delle aziende, impianti tecnologici, servizi pubblici e di interesse pubblico, edifici per attività collettive, l'assistenza e il ristoro.

Nella Zona D1.1, identificata nel Repertorio Normativo, lo strumento urbanistico attuativo:

- deve prevedere un'area ecologica per la raccolta e selezione dei rifiuti secchi e un'area per il deposito degli autobus;
- può prevedere anche la localizzazione di attività commerciali, da disporre in prossimità delle principali vie di accesso, interessando una superficie di zona non maggiore al 15% della zona D1.1.

Nelle Zone D1 e D1.1 sono escluse: le residenze, salvo gli alloggi di servizio, consentiti nella misura di un alloggio per ogni azienda e con un volume netto non maggiore di mc 450, le attività che producono inquinamenti oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito, le attività che, a giudizio del Comune, sono in contrasto con le funzioni produttive della zona.

Gli interventi nella rete idraulica di scarico

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

ART. 25 - ZONA "D1" - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Interventi e modalità di intervento

Gli interventi sono diretti al completamento e alla riqualificazione di strutture già consolidate. La riqualificazione si basa sulla realizzazione e il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi alle aziende e sul miglioramento della qualità ecologica e ambientale dell'intera struttura.

Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dai precedenti artt.11 e 12, sono consentiti , in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione.

E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- distanze disciplinate dal precedente art.14, salvo la distanza dalle strade che non deve essere inferiore a m. 10; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio;
- altezza massima non maggiore a m 11,50, con non più di due piani fuori terra, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.; Sono fatte salve le maggiori o minori altezze indicate nel Repertorio Normativo.

Al servizio delle nuove costruzioni ricostruzioni ed ampliamenti delle attività artigianali e industriali deve essere prevista la realizzazione su aree private soggette a vincolo di destinazione d'uso di:

- aree a parcheggio, come disciplinato dal precedente articolo 10
- spazi sistemati a verde alberato, nella misura minima del 5% della superficie fondiaria.

ART. 26 - ZONA "D1.1" - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Interventi e modalità di intervento

Gli interventi sono diretti all'espansione di strutture insediative consolidate. L'attuazione è subordinata alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica (P.P. e/o P.I.P), da approvarsi entro quattro anni dalla data di entrata in vigore del vigente P.R.G. . Decorso inutilmente tale termine, l'attuazione potrà avvenire anche con strumenti urbanistici di iniziativa privata . La formazione degli strumenti urbanistici attuativi, descritta all'art.7, dovrà inquadrarsi in un ambito di progettazione unitaria di cui al precedente art,8. In tale sede vengono date anche le direttive per la sistemazione degli spazi scoperti privati, per la tutela degli inquinamenti e per il corretto inserimento degli impianti nel contesto territoriale.

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria
- altezza massima degli edifici definita dallo strumento urbanistico attuativo e non maggiore a m. 11,50, con non più di due piani fuori terra; sono fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.
- distanze disciplinate dal precedente art.14, salvo la distanza dalle strade che non deve essere inferiore a m. 8; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.

Art.1 – Campo di applicazione ed oggetto delle presenti norme.

Le norme seguenti si applicano all'interno dell'ambito territoriale soggetto a Piano Particolareggiato, meglio individuato dagli elaborati grafici allegati che di esso fanno parte integrante.

La presente normativa è riferita al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici, alla modalità di attuazione del programma edificatorio.

Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato.

Gli elementi costitutivi del presente piano particolareggiato all'atto della sua formazione sono i seguenti:

| | |
|------------|--|
| Allegato A | Relazione illustrativa e previsione di spesa |
| Allegato B | Norme urbanistiche ed edilizie |
| Allegato C | Valutazione idraulica |
| Allegato D | Documentazione fotografica |
| Allegato E | Piano Parcellare |
| Allegato F | Valutazione di incidenza ambientale |
| TAV. 1 | Stato attuale - viabilità – ambito |
| TAV. 2 | Rilievo Planialtimetrico |
| TAV. 3 | Zonizzazione |
| TAV. 4 | Sistema dei parcheggi |
| TAV. 5 | Sistema del verde |
| TAV. 6 | Reti – sottoservizi |
| TAV. 7 | Sezioni-particolari |
| TAV. 8 | Interventi sulla viabilità |

Art. 3 – Parametri urbanistici ed edilizi.

| | |
|--|--------------------------------|
| Superficie territoriale | Mq. 172.790 |
| Superficie fondiaria | Mq. 86.365 |
| Superficie coperta massima | 60 % Sf. |
| Superficie utile di pavimento dell'attività comm.le | Mq. 4.000 |
| Altezza massima ** | Mt. 11,50 |
| Superficie per parcheggi pubblici * | Mq. 16.316 |
| Superficie per verde pubblico attrezzato * | Mq. 19.350 |
| Superficie a verde privato con vincolo di destinazione | 5 % Sf |
| Superficie per parcheggi privati | 1/3 Superficie lorda dei piani |
| Superficie per strade/marciapiedi/percorsi | Mq. 26.261 |
| Superficie per area ecologica/bus | Mq. 24.498 |

(*) la dotazione delle superfici a parcheggio e verde con vincolo di destinazione pubblico in relazione alle destinazioni d'uso commerciali (dove presenti), solo al momento della presentazione dei progetti ai fini del rilascio dei permessi di costruire.

(**) l'altezza massima potrà essere superata per ragioni di carattere funzionale e tecnologico solo per porzioni limitate del volume edilizio.

Parcheggi.

La dotazione di parcheggi pubblici al servizio delle attività produttive è complessivamente quantificata in mq 16.316; mentre per i parcheggi di pertinenza dell'insediamento commerciale la quantificazione puntuale si avrà al momento della presentazione dei progetti edilizi.

Art. 4 – Modalità di attuazione.

In sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, e di assegnazione delle aree ai soggetti attuatori, potranno essere effettuate suddivisioni e/o accorpamenti dei lotti diversi da quelli indicati, nonché limitate modificazioni alle indicazioni progettuali di massima (eventuali modificazioni della sagoma dipendenti da differenze nell'impiego dei sistemi strutturali sia in pianta che in elevazione) previste dagli elementi costitutivi del piano particolareggiato.

Ciò al solo scopo di rispondere in fase di attuazione sia delle opere edili che infrastrutturali (progetto esecutivo delle OO.UU.), alle eventuali richieste di modifica dell'assetto distributivo e del disegno volumetrico nei limiti di cui sopra, derivanti dagli approfondimenti tecnico-progettuali di funzionalità nella fase di impianto dell'attività produttiva, che sono sempre possibili nella realizzazione di questi insediamenti, senza che ciò comporti una variante al piano particolareggiato.

Art. 5 - Prescrizioni di carattere particolare.

Ogni altra prescrizione, anche di natura qualitativa non espressamente elencata nelle presenti norme, dovrà comunque essere finalizzata al raggiungimento di un elevato grado di qualità urbana in rapporto all'insediamento nel contesto ambientale più ampio.

Eventuali prescrizioni e patti di tipo particolare potranno essere previsti nella convenzione che dovrà regolare le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le prescrizioni contenute nella tavola "zonizzazione" vanno utilizzate secondo le seguenti precisazioni:

- a) unità minime di intervento (U.M.I.): rappresentano la minima aggregazione dei lotti per richiedere un parere preventivo preliminare al permesso di costruire;
- b) lotti minimi: individuano i parametri minimi delle aree di pertinenza dei fabbricati e quindi delle richieste del permesso di costruire;
- c) accessi: stabiliscono il numero degli accessi carrabili ai lotti; non sono consentiti ulteriori accessi carrabili oltre quelli individuati nella tav. n. 3, se non attraverso una progettazione preliminare interessante l'intera U.M.I. di appartenenza;
- d) servitù di passaggio: in caso di accorpamento dei singoli lotti attraverso la ridefinizione delle singole U.M.I., il progetto preliminare preventivo dovrà prevedere con precisione la viabilità carraia interna, sulla quale verrà imposta una servitù con atto registrato e trascritto;
- e) ampliamenti: le altezze delle fronti dell'ampliamento dovranno essere allineate all'altezza del fabbricato esistente.

Art. 6 – Rapporto tra edifici e sedi stradali.

Le aree attigue agli edifici dovranno essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, con l'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e ai problemi inerenti alla sicurezza e antincendio. Le aree da destinare a verde alberato (5% della Sf) dovranno essere ricavate con soluzioni unitarie, evitando il frazionamento delle stesse, in modo da costituire un elemento significativo sotto il profilo ambientale.

Art. 7 – Rapporto tra aree e carico idraulico.

In sede di presentazione dei progetti preventivi preliminari al permesso di costruire riferiti a singole unità minime di intervento (U.M.I.) e/o al singolo lotto dovrà essere presentato uno studio riferito al carico idraulico dell'area interessata dagli interventi costruttivi e le opere previste tali da garantire un deflusso delle acque meteoriche attraverso una portata mantenuta entro un valore limite prestabilito pari a 25l/sec x superficie (1 ha).

Art. 8 – Insediamenti prevalentemente commerciali.

La destinazione d'uso prevalentemente commerciale viene prevista esclusivamente all'interno della U.M.I. n. 1. Le attività insediabili e ritenute compatibili con quella principale sono quelle:

- a) direzionali;
- b) artigianato artistico e/o di servizio;
- c) studi professionali e commerciali;
- d) autorimesse;
- e) casa del custode e/o gestore nel limite massimo di mc 450 a valere per l'intera U.M.I.

Le attività commerciali possono variare dagli esercizi di vicinato fino alle medie strutture di vendita come definite dal D.L. 114/98 e dalla L.R. 37/99,

La superficie di destinazione a standards, da reperire all'interno della U.M.I., è quella determinata dalla citata legge regionale, nonché dalla circolare 21 dicembre 1999, n. 23.

L'aspetto architettonico generale dovrà essere rigoroso, sobrio, ma anche fresco, nuovo, forte, fatto di pochi pilastri in ferro o in cemento armato (il minimo ottimale), di solette pure in ferro o in cemento armato, e di due tipi di chiusure: il vetro protetto dai brise-soleil e i tamponamenti lisci.

I frangisole saranno metallici e dovranno costituire l'elemento orizzontale uniformatore dell'insieme.

L'obiettivo è mirato alla realizzazione di una architettura razionale e allo stesso tempo strategicamente riconoscibile che gli permetta un'adeguata visibilità commerciale.

Art. 9 – Insegne.

Le caratteristiche delle insegne, loro posizionamento, dimensioni e materiali dovranno essere di una soluzione generale.

Sono escluse le soluzioni in plastica e tabelle luminose.

I luoghi delle aziende da realizzarsi secondo dimensioni definite dovranno essere illuminate retrostantemente o con l'ausilio di appositi proiettori di luce.

Non è in ogni caso consentito il posizionamento di insegne sul tetto degli edifici o sulle facciate.

Art. 10 – Recinzioni.

Le recinzioni dovranno essere eseguite secondo un'unica soluzione progettuale unitaria e comunque nel rispetto della normativa di seguito riportata:

Fronteggianti la viabilità pubblica:

Per le parti prospicienti la viabilità pubblica, le recinzioni dovranno essere uguali a quelle rinvenibili nella zona artigianale/industriale già realizzata.

Non fronteggianti la viabilità pubblica:

Limitatamente alle porzioni di lotti non fronteggianti la viabilità pubblica, le recinzioni potranno raggiungere un'altezza massima di mt. 2,00.

La muratura piena non potrà superare 100 cm fuori terra e potrà essere realizzata in calcestruzzo tinteggiato color laterizio.

Le parti superiori dovranno essere realizzate con elementi di metallo tinteggiati nei seguenti colori:

- rosso cupo
- verde bottiglia
- antracite.