

COMUNE DI VILLA ESTENSE

Provincia di Padova



P.I.

Elaborato

6

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL SINDACO
PAOLO OPPIO

IL SEGRETARIO

.....
IL PROGETTISTA
ARCH. ALDO MARANGON

Art. 17-bis – Attività produttive in zona impropria.....	4
Art. 18.14 – Edifici non più funzionali al fondo agricolo.....	9
Art. 18.15 – Edificazione diffusa e lotti liberi.....	11

Nota: le presenti norme seguono la numerazione degli articoli delle norme tecniche vigenti, pertanto, ne costituiscono integrazione.

Art. 17-bis – Attività produttive in zona impropria

Punto 1 – attività produttive da ampliare e/o confermare

Gli edifici individuati nelle planimetrie del fascicolo Varianti Puntuali con Individuazione dal n.1 al n.5 sono relativi ad attività esistenti in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma; la destinazione d'uso è produttiva e 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, di rilievi dimensionali puntuali, 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.

In ogni caso, la conferma dell'attività produttiva in zona impropria determina l'obbligo da parte del titolare dell'attività, che deve essere stata a suo tempo assentita dal punto di vista edilizio, anche in assenza di ampliamento, ad adempiere ai contenuti della scheda di progetto per la messa a dimora delle alberature per la mitigazione ambientale e per la sistemazione generale dell'ambito. Tali interventi dovranno essere effettuati entro 5 anni dal riconoscimento dell'attività produttiva in zona impropria.

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

Nelle convenzioni su indicate saranno calcolati ed evidenziati, oltre ai contributi di urbanizzazione tabellari, i contributi di perequazione per la mitigazione ambientale secondo le seguenti disposizioni:

- Il parametro dimensionale è riferito alla superficie coperta degli immobili costituenti l'attività;
- Il contributo è scagionato secondo le seguenti fasce:
 - fino a mq. 1000 si applicano Euro 8,00/mq.
 - Da mq. 1001 a mq. 2000 si applicano Euro 4,00/mq.

Da mq. 2001 a mq. 3000 si applicano Euro 2,00/mq.

Oltre 3000 mq. si applicano Euro 1,00/mq.

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 e/o di completamento degli interventi convenzionati o oggetto di atto unilaterale d'obbligo.

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.

Interventi analoghi di attività produttive in zona impropria non oggetto della presente variante saranno comunque da tenere in considerazione e potranno essere attuati assoggettandoli alla normativa qui riportata.

Punto 2 – 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 m. 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) in linea generale deve osservare è di m. 20; varrà in ogni caso la distanza in riferimento alla classificazione della strada e secondo i disposti del codice della strada.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituita 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:

1. 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, ov vero 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 sopravvanti 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.

Punto 3 – 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, S.C.I.A. ed altri titoli consentiti.
- *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. 9,50 sono ammesse altezze maggiori per la realizzazione di impianti tecnologici, carri ponti, etc.
- *Piani ammissibili:* n° 2 massimo.

Punto 4 – 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

Salvo diverse esigenze e salvo quanto indicativamente riportato in scheda, 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.

Art. 18.14 – Edifici non più funzionali al fondo agricolo

1. Il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato secondo le direttive del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, non prescrittivo.
2. L'intervento è in diretta attuazione del PI ed è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento.
3. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
4. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può

assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari. Va comunque sempre assicurato il contributo di perequazione per la mitigazione ambientale secondo le seguenti disposizioni:

- a. il volume viene considerato come il solido emergente dal terreno;
- b. per gli interventi con volume inferiore a mc. 600 l'onere aggiuntivo è pari a 10,00 €/mc trasformato;
- c. per interventi superiori a mc. 600 e fino ad un massimo di 1.200 mc. l'onere è di 10,00 €/mc per i primi 600 mc. e di 20,00 €/mc per il volume superiore. Dette disposizioni sono da ricondurre al Capo II "Criteri per la determinazione del contributo" – art. 84 – Variazione degli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. 61/85.

In ogni caso, l'individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo, assoggetta la proprietà all'obbligo di riconoscimento del contributo di perequazione su indicato. Le modalità per tale obbligo saranno oggetto di convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali.
6. Valgono le disposizioni delle NTA del PRG vigente per quanto non in contrasto con le norme del PAT, della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e delle presenti norme.
7. Interventi analoghi non oggetto della presente variante saranno comunque da tenere in considerazione e potranno essere attuati assoggettandoli alla normativa qui riportata.
8. Sono ammissibili solo interventi volti al recupero di un volume massimo di mc. 1.200. Eventuali volumi eccedenti sono da demolire e non generano credito edilizio.
9. La eventuale successiva richiesta relativa alla classificazione di un fabbricato non più funzionale deve essere corredata da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi, ai sensi della LR11/2004, tale richiesta in riferimento ai seguenti casi:
 - ha perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola;
 - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
 - esiste un fondo rustico e di fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
10. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione.
11. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

Art. 18.15 – Edificazione diffusa e lotti liberi

Trattasi di aree definite dal vigente Piano di Assetto del Territorio comunale di Villa Estense, ossia aree ad edificazione diffusa che così come organizzate non hanno carattere di omogeneità e vengono quindi valutate mediante previsioni specifiche.

All'interno delle aree ad edificazione diffusa sono riportate le classificazioni appartenenti agli artt. 2 e 3 del DI 1444/68 e l'individuazione puntuale di lotti liberi in edificati. Le aree diverse dai lotti liberi ineditati mantengono la normativa del PI Vigente (ex PRG), mentre i suddetti lotti sono regolamentati dalla seguente normativa:

- ai lotti liberi ineditati si applicano gli indici stereometrici della zona C residenziale vigente con la quantità volumetrica massima costruibile è di mc. 600, così come indicato nelle tavole del PI con apposito simbolo;
- gli oneri dovuti nelle zone diverse da quella residenziali (Zona C) sono quelli della zona agricola;
- sono sempre dovuti gli oneri di urbanizzazione, gli oneri ambientali ed il costo di costruzione;
- sono, inoltre, dovuti i contributi di perequazione per la mitigazione ambientale calcolati, trattandosi di destinazione residenziale, secondo i parametri indicati all'art. 18.14;
- negli ambiti oggetto della presente variante la destinazione d'uso è la residenziale e tutte quelle ammesse e compatibili con la residenza (direzionale, artigianato di servizio, ecc.); in ogni caso secondo quanto previsto dalle norme tecniche del PRG vigente per le aree residenziali.
- dove viene previsto un intervento unitario gli usi sono esclusivamente privati, salvo diverse disposizioni dettate dal Comune;
- la viabilità (di allargamento e/o di nuova realizzazione), i parcheggi ed il verde alberato sono indicativi. Tali spazi saranno da progettare e realizzare con l'esecuzione dell'edificazione concessa.