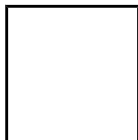


COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PI

Elaborato

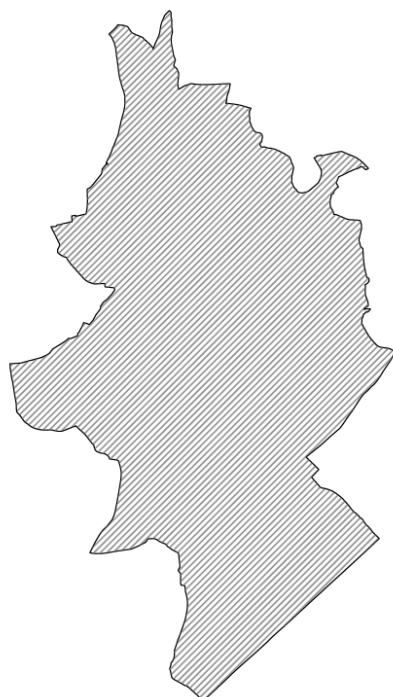


Scala



VARIANTE N. 2
AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE



Il Sindaco
Angelo Tosoni

L'Assessore all'Urbanistica
Marco Dal Forno

Il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Peruzzi

Il Progettista:
Arch. Anna Grazi
Responsabile Settore Urbanistica

DATA

aprile 2018

**VARIANTE N. 2 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI
A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2018 – 2020**

(art. 20 legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e art. 58 decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

**ESTRATTO
NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.I.**

ART. 44. ZONA "D3" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

1. Trattasi di zone destinate all'insediamento di nuove strutture produttive secondo gli indici riportati nella tabella allegata.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali (compreso artigianato di servizio), direzionali e commerciali con esclusione dei generi contingentati, dell'abbigliamento e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio dell'Amministrazione comunale risultano incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, pubblici esercizi, ristorazione, intrattenimento, attività turistico-ricettive, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
3. L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di PI.
Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.
Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano la Strada Provinciale.
Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.
4. Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di ~~Piano di Lottizzazione~~ PUA – Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata redatto ai sensi della presente normativa.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie coperta produttiva realizzata.
Per casi particolari, di attività che non necessitano dello sfruttamento di tutta la superficie coperta edificabile, il Consiglio Comunale deciderà, caso per caso, il volume autorizzabile in deroga a detto rapporto, sempre all'interno del limite dei 500 mc. e del rapporto con la superficie coperta massima realizzabile sul terreno di competenza.
La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
6. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici dovranno essere accorpati alle strutture stesse.
Le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.
Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
7. Le eventuali modifiche alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.
Qualsiasi modificazione alle indicazioni delle tavole non rientrante tra quelle di cui al punto precedente, è soggetta all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico generale.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ART. 4.

8. In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo e che vengono generalmente impegnati dalle opere di fondazione, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme tecniche relative a costruzioni, terreni e fondazioni.
9. In riferimento alla Zona D3 individuata con asterisco e posta nella zona industriale artigianale, tra la SR 249 (Circonvallazione), via Martiri delle Foibe e via Don Giovanni Beltrame, vista la particolare conformazione dell'area si applicano i parametri indicati nella tabella per la zona D3*. Si prescrive inoltre quanto segue:
- la localizzazione degli standard urbanistici afferenti all'ambito da urbanizzare è individuata dal PI sulle aree di proprietà comunale esistenti e già classificate come Zone F : il soggetto attuatore del PUA oltre a dotare le aree di tutte le necessarie infrastrutture a rete, dovrà farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione nella misura dovuta ai sensi dell'art. 23;
 - nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'esposizione di materiali, macchinari e prodotti relativi alle attività insediate, purché le medesime siano facilmente rimovibili. Eventuali opere di pavimentazione e di sistemazione permanente del terreno dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ente proprietario della strada.
10. In sede di redazione del Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere effettuata la verifica di assoggettabilità a VINCA, valutando se le future destinazioni ed edificazioni siano o meno da sottoporre a tale procedura ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/Cee, sulla base dei possibili effetti significativi prodotti sui siti della rete Natura 2000.

ZONA D3		<u>D3</u>	<u>D3*</u>
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	----	----
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	----	----
Superficie minima del lotto	mq	800	<u>800</u>
Superficie massima del lotto	mq	----	----
Rapporto di copertura massimo	%	50	<u>50</u>
Numero massimo dei piani abitabili	n	2	<u>2</u>
Altezza massima dei fabbricati	ml	12,00	<u>12,00</u>
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00	<u>5⁽¹⁾</u>
Distanza minima dai confini	ml	5,00	<u>5⁽²⁾</u>
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	<u>10</u> <u>o aderenza⁽³⁾</u>
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	<u>10,00</u>
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	20	<u>20</u>
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	80	<u>80</u>
Cavedi		ammessi	<u>ammessi</u>
Cortili chiusi		esclusi	<u>esclusi</u>

- (1): fatte salve le fasce di rispetto stradale esistenti e indicate in cartografia, il lotto posto a nord dell'esistente viabilità interna potrà essere posto a distanza di metri 5 dal ciglio della medesima strada interna. Negli altri casi si applica la distanza di 10 metri
- (2): è ammessa la costruzione fino al confine con la zona E - Agricola e di rispetto posta a nord, nei limiti consentiti dall'esistente fascia di rispetto della SR 249
- (3): laddove presenti costruzioni già a poste a confine con facciate prive di luci e vedute, è ammessa la costruzione in aderenza