

## **Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) del Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi P.U.A.) sono intese a disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di tutta la nuova Zona Produttiva prevista dal P.R.G., suddivisa in Ambiti omogenei.

Il P.U.A. costituisce lo strumento di coordinamento degli interventi attuabili per stralci funzionali, con ciò significando che, qualora se ne ravvisi l'opportunità, l'intervento attuativo potrà essere limitato al singolo Ambito della più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio, in quanto ogni Ambito risulta di per se funzionale.

Il P.U.A. contiene tutti gli elaborati grafici previsti dal P.R.G. e dalla normativa regionale in vigore e verifica inoltre, la congruenza dei singoli Ambiti rispetto al disegno complessivo dell'area.

## **Articolo 2 - DEFINIZIONI ED ELEMENTI GEOMETRICI**

Per l'edificazione valgono le seguenti definizioni:

**- Densità edilizia fondiaria:**

Rapporto tra il volume massimo costruibile fuori terra e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

**- Rapporto massimo di copertura:**

Rapporto percentuale massimo ammesso tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

**- Superficie fondiaria:**

E' la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti o previsti (strade, fossi, scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale, ivi comprese le aree di rispetto delle strade considerate dal P.R.G. inedificabili ma computabili ai fini del calcolo della superficie coperta realizzabile.

**- Superficie coperta:**

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1,50 e le scale aperte.

**- Altezza del fabbricato:**

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile qualora terreno e strada siano orizzontali e alla medesima quota. Nel caso in cui terreno e strada non siano orizzontali o lo siano a quote diverse l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato alla costruzione.

Nell'ipotesi che il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza riferita al punto medio del suo intradosso.

**- Altezza dei fronti:**

E' l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggiore altezza dal bordo superiore della linea di gronda o del parapetto piano o della media dei timpani.

**- Volume del fabbricato:**

E' il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di m 1,20 e dei volumi tecnici .

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, i silos e in genere i volumi dei macchinari che per loro natura o funzione, possono essere collocati sopra la copertura del fabbricato. Non sono invece da intendere come "volumi tecnici" i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

**- Numero dei piani:**

E' il numero totale dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano mansarda. I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità.

**- Distanza dalla strada:**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed ortogonale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

**- Distanza dai confini:**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed ortogonale, dal punto più sporgente della superficie coperta dai confini di proprietà. La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

**- Distacco tra i fabbricati:**

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra i fronti degli edifici stessi in direzione ortogonale ai fronti stessi. Tale distacco, può essere garantito anche previa istituzione di servitù da

parte del confinante, limitatamente alla fascia necessaria a conguagliare la ridotta minore distanza dei confini.

**- Superficie lorda di pavimento:**

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, misurata sul perimetro esterno dell'edificio, compresi eventuali piani interrati o parzialmente interrati.

**- Destinazione d'uso:**

E' la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio del Permesso di Costruire, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali ed alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali "Ambiti" e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme .

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee; quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

<b>Articolo 3 - ESTENSIONE DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</b>
--

Il presente Piano Urbanistico Attuativo si estende all'area contraddistinta nel Catasto Terreni del Comune di Santa Margherita d'Adige al Fg. 4, compresa nel perimetro di intervento individuato nella TAV. n° 2 di Progetto.

La superficie interessata dall'intervento è pari a circa mq 250.000, salvo più esatta quantificazione in sede di frazionamento delle aree.

<b>Articolo 4 – DESTINAZIONI D'USO</b>
--

Vengono distinte per Ambito:

**1) Zone produttive a carattere industriale, artigianale e commerciale "D1/b"**

In tale Ambito sono ammesse:

- costruzioni ad uso industriale e artigianale, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto una quota pari a 600 mc per ciascun lotto per alloggi di servizio o del titolare di azienda;
- infrastrutture di servizio.
- le attività di produzione e trasformazione artigianali e industriali in genere;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici

- e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti e dei relativi accessori;
- le attività commerciali funzionalmente connesse alla produzione, di servizio alla stessa;
  - le attività commerciali relative a particolari prodotti che non determinano particolari flussi di utenti (magazzini all'ingrosso, prodotti tecnologici, macchinari, veicoli , mobili ecc.) con esclusione dei soli centri commerciali;
  - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, quali attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di bevande, agenzie bancarie, attrezzature per lo spettacolo, di interesse generale sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
  - uffici connessi all'attività principale;
  - magazzini, depositi;
  - impianti tecnici;

## **2) Zone produttive a carattere commerciale e di servizio “D2/b”**

In tale Ambito sono ammesse:

- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale 13 agosto 2004, n°15 (ex L.R. n°37 del 09.08.1999) e s.m.i., non monetizzabili;
- le attività artigianali di servizio o artistiche;
- le attività direzionali terziarie pubbliche o private;
- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione;
- attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto.

<b>Articolo 5 – CARATTERISTICHE E CRITERI PER L'EDIFICAZIONE</b>
--

Per tutti gli Ambiti, gli insediamenti che danno luogo a prodotti di scarico solidi, liquidi o gassosi,

non assimilabili ai rifiuti domestici, dovranno essere muniti di appositi impianti atti a depurare e smaltire tali rifiuti a norma di legge.

I corpi tecnici quali silos, cabine elettriche, cisterne e vasche, impianti di depurazione, etc., non sono computabili ai fini degli indici. Debbono rispettare le seguenti distanze :

- dai confini : non inferiore a m 3,00;
- dai fabbricati : in aderenza o secondo indicazioni dettate dagli Enti preposti al controllo per l'igiene, la sicurezza e l'ambiente .

### **1) Zone “D1/b” - Indici e distacchi**

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria ;
- lotto minimo mq 1.500, anche in caso di frazionamento di lotti preesistenti; sarà inoltre possibile traslare rigidamente la dividente dei lotti, modificandone la superficie o variando il loro numero in più o in meno con la prescrizione che i lotti risultanti rispettino la superficie minima sopra indicata; sarà possibile aprire passi carrai, senza modifica di standard, in numero e posizione diversa da quella indicata in progetto senza che questo costituisca variante urbanistica;
- aree per gli standards minimi indicati dalla normativa statale e regionale applicabile al tipo di intervento previsto;
- distacco dai confini fra lotti non inferiore a ml. 5,00 e dai confini con zone a diversa destinazione non inferiore a ml 10,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; la costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili), tale altezza potrà essere superata solamente per documentate esigenze produttive;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di automezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti;

- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinamento) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle “proposte di riqualificazione ambientale” riportate nella relazione tecnica allegata al PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- i singoli lotti devono presentare omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l' interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- prevedere spazi e zone destinate a verde (giardini con alberature di alto fusto, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primaria.

### **Tipologie**

Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: isolata, binata, a schiera.

I volumi edilizi, sia per le parti produttive che residenziali, dovranno avere piante semplici a forma regolare.

Gli edifici dovranno avere forma semplice e pulita, con pareti perimetrali verticalmente lisce nella loro interezza, su tutto il perimetro, a racchiudere gli elementi di copertura, senza parti strutturali di sporgenza, quali cornici o altro, salvo particolari motivate esigenze.

Le forometrie di facciata dovranno avere una cadenza regolare con attenzione alle simmetrie, agli allineamenti e all'equilibrio formale.

Le strutture accessorie, necessarie all'attività (cabine ENEL, silos, tettoie e simili) dovranno essere preferibilmente posizionate sul retro del lotto rispetto alla strada, in spazi appositamente individuati.

Il volume residenziale per il proprietario e/o custode dovrà essere realizzato in modo contiguo a quello dell'attività. Sono da evitare, per quanto possibile, soluzioni staccate e separate, al fine di ottenere un ordine compositivo dei volumi.

Le soluzioni adottate per il volume residenziale, dovranno inserirsi armoniosamente ed essere compatibili con i volumi dell'attività. Particolare attenzione dovrà essere data alla continuità e alla organicità estetica formale complessiva.

I rivestimenti esterni dei fabbricati dovranno avere colorazione chiara.

## 2) Zone “D2/b” - Indici e distacchi

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- lotti minimi di intervento con superficie non inferiore a mq 2000; sarà inoltre possibile traslare rigidamente la dividente dei lotti, modificandone la superficie o variando il loro numero in più o in meno con la prescrizione che i lotti risultanti rispettino la superficie minima sopra indicata; sarà possibile aprire passi carrai, senza modifica di standard, in numero e posizione diversa da quella indicata in progetto senza che questo costituisca variante urbanistica;
- aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale 13 agosto 2004, n°15 (ex L.R. n°37 del 09.08.1999) e s.m.i., non monetizzabili, salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
- grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;
- un equilibrio nei lotti tra superfici scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l' interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- distacco dai confini non inferiore a ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; la costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dai limiti esterni di zona omogenea minimo ml 10, salvo maggiori distanze indicate graficamente negli elaborati grafici di PRG con inserimento di spazi e zone destinate a verde (giardini, alberature, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primarie
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, con indicazione degli allineamenti prescrittivi;
- altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili), tale altezza potrà essere superata solamente per documentate esigenze produttive;

- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- aree scoperte sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti;
- facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta anche in sede di rilascio di singoli permessi di costruire;
- che tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinamento) siano utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;

### **Tipologie**

Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: isolata, binata, a schiera.

I volumi edilizi, sia per le parti produttive che residenziali, dovranno avere piante semplici a forma regolare.

Gli edifici produttivi dovranno avere forma semplice e pulita, con pareti perimetrali verticalmente lisce nella loro interezza, su tutto il perimetro, a racchiudere gli elementi di copertura, senza parti strutturali di sporgenza, quali cornici o altro, salvo particolari motivate esigenze.

Le forometrie di facciata dovranno avere una cadenza regolare con attenzione alle simmetrie, agli allineamenti e all'equilibrio formale.

Le strutture accessorie, necessarie all'attività (cabine ENEL, silos, tettoie e simili) dovranno essere preferibilmente posizionate sul retro del lotto rispetto alla strada, in spazi appositamente individuati.

Il volume residenziale per il proprietario e/o custode dovrà essere realizzato in modo contiguo a quello dell'attività. Sono da evitare, per quanto possibile, soluzioni staccate e separate, al fine di ottenere un ordine compositivo dei volumi.

Le soluzioni adottate per il volume residenziale, dovranno inserirsi armoniosamente ed essere compatibili con i volumi dell'attività. Particolare attenzione dovrà essere data alla continuità e alla organicità estetica formale complessiva.

I rivestimenti esterni dei fabbricati dovranno avere colorazione chiara.

## **Articolo 6 – RECINZIONI**

Le recinzioni dei lotti compresi in tutti gli Ambiti dovranno rispettare le tipologie indicate e attenersi alle seguenti prescrizioni:

*Tipo "A"* da realizzarsi sul fronte verso la via pubblica: dovrà essere eseguita con zoccoli murari ciechi ad altezza costante massima di ml 0,50 dal piano marciapiede, con sovrastanti cancellate o pannelli grigliati metallici.

L'altezza compreso lo zoccolo, non dovrà superare ml 1,60.

*Tipo "B"* da realizzarsi per il rimanente perimetro del lotto : dovrà essere eseguita come il tipo "A", senza superare l'altezza di ml 1,60, o in alternativa con zoccolo murario cieco avente altezza massima di ml. 0,20 dal piano marciapiede. La parte sovrastante lo zoccolo murario dovrà essere eseguita con rete metallica plasticata fino alla altezza complessiva massima di ml 1,60.

Per documentate esigenze, possono essere consentite strutture cieche di altezza non superiore a ml 2,00.

## **Articolo 7 – VALIDITA' DEL PIANO**

Il presente Piano ha la durata di 10 anni dalla data della sua efficacia, così come previsto dall'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11.