

ART. 19 - Disposizioni per le distanze

2. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.

3. Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.

4. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, all'interno della medesima sagoma.

5. La distanza tra pareti di edifici antistanti: a) tra pareti finestrate valgono le disposizioni contenute per le singole Zone Territoriali Omogenee nell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968; b) in tutte le zone qualora entrambe le pareti non siano finestrate la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 5.

6. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.

7. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:

a) m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra inferiore a m 7,00 e m 15,00;

c) m 10,00 per lato, per le altre strade.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come computate al presente comma, risultino inferiori all'altezza del 14 fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

8. Il Comune può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.

9. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà ~~e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici~~ non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5,00. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, ~~non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine~~. Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui sopra, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per i loro aventi causa ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati.

10. La distanza dalle aree pubbliche o di uso pubblico esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, quali piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo di m 5,00. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine di tali spazi e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi per garantire una migliore fruizione degli spazi pubblici.

11. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà.

Ad esclusione delle zone "S" ed "F" esistenti e di previsione, è ammessa la costruzione a distanze inferiori dal confine di zona nel caso di confini tra zone residenziali, zone agricole e zone a verde privato ricadenti nella medesima proprietà.

Qualora le delimitazioni delle Z.T.O. per servizi di tipo "F" ed "S" ricadano all'interno di una medesima proprietà, le distanze dalle stesse potranno essere ridotte o annullate ove ricorra l'assenso dell'Amministrazione espresso con Deliberazione della Giunta Comunale.

12. Le attrezzature tecnologiche pubbliche non sono tenute al rispetto di distanze da altre strutture pubbliche anche se finestrate.

13. Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono comunque rispettare una distanza minima di 1 m dal ciglio dei fossi privati e di 2m dal ciglio dei capifossi, fatto salvo quanto prescritto dal Regolamento allegato al Piano comunale delle acque.

ART. 71 - Attività produttive in zona impropria e SUAP

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:

a) le attività produttive schedate dalla variante al PRG approvata con DGRV n. 4035 del 10.12.2004 e n. 3672 del 29.11.2005;

b) le attività produttive schedate dalla variante al PI approvato con D.C.C. n.23 del 2015;

Le attività di cui ai p.ti a) e b) si suddividono in:

– attività produttive isolate in zona impropria da confermare per le quali valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Il Permesso per l'ampliamento è rilasciato sulla base di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti Norme, secondo lo schema tipo approvato dall'Amministrazione Comunale. L'eventuale ampliamento consentito è realizzabile anche in fasi successive. Qualora assieme all'ampliamento sia previsto, per ragioni di razionalizzazione, l'accorpamento di diverse porzioni dell'immobile produttivo esistente, all'ampliamento definito nella sua entità superficiale con i criteri ed entro i limiti di cui al presente articolo, può essere aggiunta la superficie corrispondente agli ambiti esistenti che si intendono accorpate, a condizione che nella convenzione sia prevista la demolizione delle porzioni da dismettere. E' consentito, nei limiti e con le precisazioni del precedente art.70, il ricavo dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività. E' sempre consentita la completa demolizione delle strutture produttive e la ricostruzione secondo i parametri della zona di appartenenza.

– attività produttive isolate in zona impropria da contenere per le quali valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. È altresì ammesso l'ampliamento o il soprizzo fino ad un massimo del 10% della Superficie utile e comunque non oltre mq 200 di Superficie utile esistente solo al fine di consentire l'adeguamento igienico sanitario o di sicurezza. È sempre consentita la demolizione completa delle strutture produttive e l'edificazione secondo le norme della zona di appartenenza, ammettendo in ogni caso il recupero del volume legittimo esistente alla data di adozione delle presenti Norme, secondo le quantità ed i parametri indicati nelle schede citate e con destinazione d'uso compatibile con la stessa zona di appartenenza, ammettendosi in ogni caso la conversione alla destinazione residenziale entro il limite delle superfici utili e dei volumi autorizzati in sede di rilascio del titolo abilitativo originario. Qualora l'intervento di sostituzione edilizia riguardi strutture produttive poste in zona agricola la trasformazione degli edifici in abitazioni con ricavo di più unità immobiliari dovrà avvenire garantendo per ogni alloggio una volumetria minima di 500 mc.

– attività produttive isolate in zona impropria da trasferire, in quanto ritenute non compatibili con la zona omogenea, in cui ricadono, per le quali sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR380/2001. Fino al trasferimento è consentito l'uso in atto alla data di adozione delle presenti Norme. In seguito al trasferimento delle attività, intendendo per detta operazione la loro rilocalizzazione in zone destinate alla specifica attività produttiva ~~e non~~ oppure la loro cessazione, sono ammesse le destinazioni previste per la zona di appartenenza secondo le quantità ed i parametri indicati nelle schede citate. Sono ammessi, inoltre, tutti quegli interventi che venissero disposti dall'autorità competente al fine di garantire la pubblica incolumità e sicurezza.

c) le attività oggetto di S.U.A.P. per le quali valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali dei S.U.A.P. approvati.

~~2. La cessazione dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al comma 1 e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.~~

2. Negli immobili, porzioni di immobili e complessi produttivi, e relative pertinenze, utilizzati dalle attività non soggette a trasferimento, qualora cessi o si trasferisca l'attività esistente, sono da privilegiare interventi di ripristino ambientale ovvero l'attuazione di quanto consentito dalle norme della ZTO di appartenenza, mentre la possibilità di insediare una nuova attività produttiva, che comunque non potrà essere attività insalubre di prima classe, potrà essere consentita nell'ambito di una proposta che abbia la caratteristica di intervento di valorizzazione, nel rispetto della sostenibilità paesaggistica, ambientale ed igienico sanitaria e comunque nei limiti dei parametri della scheda progettuale. **In tal caso il permesso è rilasciato sulla base di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, approvato dal Consiglio Comunale, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti Norme. (*)**

Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso, qualora non disciplinato dall'apposita scheda progettuale, deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza fino ad un massimo di 3 metri.

Per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per gli interventi in deroga e le varianti di cui al D.P.R. 160/2010 e dalla LR 55/2012 si assumono i criteri generali contenuti nella normativa Regionale, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla L.R. n° 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e che siano compatibili con le norme in materia ambientale.

Possono altresì essere attivati processi di riqualificazione e riconversione, previo accordo pubblico/privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR 11/2004.

(*) Testo risultante a seguito approvazione emendamento