



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
(Provincia di Venezia)

Servizio Urbanistica

Prot. n.

Del

OGGETTO: Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R 11/04 per modifiche all'art. 81 delle NTO, revisione delle Schede per le attività produttive in zona impropria e inserimento di nuova scheda. Controdeduzione e approvazione

**Relazione di approvazione e
Schede per le attività produttive localizzate in zona impropria**

La presente relazione prende atto che le osservazioni non hanno comportato modifiche agli elaborati adottati e quindi si procede all'approvazione degli articoli 81 e 88 delle NTO modificati come segue.

Articolo 81 ATTIVITA' PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA

1. Il PI disciplina gli interventi edilizi sugli insediamenti industriali, artigianali e commerciali localizzati in difformità dalle destinazioni di zona, gli annessi e gli allevamenti dismessi e gli ambiti di riconversione e riqualificazione.

2. Per gli edifici e le aree che ospitano attività produttive localizzate in zona impropria esistenti, ancorché individuate in grafia di PI come attività da bloccare e da delocalizzare, e soggetti a trasferimento in zona propria, fatti salvi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001 e le disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e della LR 55/2012, sono ammessi i seguenti interventi:

- Accorpamenti dei volumi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti nel rispetto delle distanze della zona specifica.
- Le altezze non potranno superare quelle preesistenti salvo variazioni contenute (+1,00 ml) esclusivamente per l'adeguamento a norme igienico-sanitarie.
- Sono ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato.
- Debbono essere previsti, in sede di progetto, gli adeguamenti igienico-sanitari, di abbattimento delle emissioni e tipologici in sintonia con le presenti norme e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.
- Sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela dell'ambiente e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.
- Sono da incentivare eventuali provvedimenti finalizzati al trasferimento dell'attività in zona propria anche mediante eventuali "incentivi", così come previsto dal Prontuario.

3. Il PI individua le attività produttive ubicate in zona impropria, che vengono confermate, mediante le "Schede di attività produttiva in zona impropria", redatte sulla base di specifiche istanze formulate dalle Ditte proponenti, dopo la preventiva verifica di coerenza da parte dell'Ufficio Tecnico, che assegnano alle stesse una potenzialità edificatoria secondo criteri di compatibilità insediativa, igienico-sanitaria, urbanistica e ambientale, così come riportato nel Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO. Le attività devono essere esistenti dalla data 09/09/2009, di adozione del PAT

4. Per tali attività valgono le seguenti disposizioni e parametri:

- la Snp esistente, sulla quale va calcolata l'eventuale percentuale di ampliamento massima, deve essere legittima e l'ampliamento può arrivare fino ad un massimo dell'80%, con il limite di 800 mq. complessivi. Qualora non vi siano edifici esistenti e legittimi destinati all'attività produttiva, è consentita comunque una dotazione di superficie di minima di mq 150 di Snp. Detta superficie può essere estesa a 300 mq qualora venga costruita con materiali ecocompatibili certificati e adottando misure di risparmio energetico. Le superfici nette di pavimento di cui sopra possono essere anche ricavate su corpo separato o con cambio di destinazione d'uso di fabbricati

esistenti, che devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo;

- vanno rispettate le distanze minime dalle strade e dai confini di ml 5,00;
- va rispettata la distanza minima dagli edifici di ml 10,00;
- gli interventi di cui sopra dovranno essere richiesti con apposito titolo edilizio, nel quale devono essere previsti entro il termine di validità del titolo stesso:

1. l'eliminazione di eventuali manufatti incongrui o non legittimati;
2. la sistemazione degli spazi, coperti o scoperti estesi all'intera area di pertinenza
3. la realizzazione di aree a verde di superficie almeno del 10% della Sf;
4. la realizzazione di aree a parcheggio di superficie almeno del 10% della Sf;
5. la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale;

- l'altezza massima consentita è di m 7,5 al colmo;
- i corpi separati dovranno rispettare le caratteristiche di cui all'art. 71 comma 12, ad esclusione dell'ultimo punto relativo alle strutture agricole produttive leggere, che sono ammesse solo per le aziende agricole.

5. Qualora le attività produttive in zona impropria confermate siano collocate in contesti complessi per la presenza di funzioni e caratteristiche ambientali e infrastrutturali, è fatto obbligo di prevedere interventi tramite PUA eventualmente esteso alle zone limitrofe legate all'insediamento produttivo da ampliare.

6. L'individuazione di eventuali nuove "attività produttive in zona impropria" può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta, corredata dagli elaborati progettuali tecnici che ne dimostrino lo stato, la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione – atto d'obbligo, contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua la nuova "attività produttiva in zona impropria" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 107 delle NTO. Le attività devono essere esistenti dalla data 09/09/2009, di adozione del PAT.

Articolo 88 AREE PER IL RICOVERO E IL RIMESSAGGIO

AREE E ATTREZZATURE PER IL RICOVERO E IL RIMESSAGGIO

1. Il PI individua, con apposita grafia, le aree destinate al ricovero e al rimessaggio di veicoli quali roulotte e camper, esistenti alla data del 21/10/2004, di adozione della Variante alla VPRG in adeguamento al PALAV,

2. In tali aree sono ammessi:

- impianti connessi con la destinazione di ricovero e rimessaggio;
- piccoli edifici destinati a locale di sorveglianza, ufficio, alloggio.

3. Gli interventi si attuano mediante ID esteso all'intera zona, accompagnato da uno studio di inserimento ambientale.

4. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri e indici:
- la Snp esistente, sulla quale va calcolata l'eventuale percentuale di ampliamento massima, deve essere legittima e l'ampliamento può arrivare fino ad un massimo dell'80%, con il limite di 600 mq. complessivi. Qualora non vi siano edifici esistenti e legittimi destinati all'attività, è consentita comunque una dotazione di superficie di minima di mq 100 di Snp
 - Altezza massima dei fabbricati = ml 5,0, esclusi i volumi tecnici;
 - Ds, Dc e Df: come per le zto D;
 - almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata a verde alberato;
 - all'interno della superficie consentita è ammessa anche la realizzazione di un alloggio, destinato al personale di custodia;
 - il lotto deve essere recintato secondo le modalità di cui al comma 9°, lettera d) del successivo articolo 98 delle presenti NTO.
5. Non sono ammessi parcheggi esterni al lotto destinato a tale scopo.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Gaetano Di Gregorio