

INDICE

	Pag.
<u>COORDINAMENTO URBANISTICO</u>	
Art. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE	4
Art. 2 - ELABORATI DI P.R.G.	5
Art. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	7
Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI.....	8
Art. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	12
Art. 5.1 - CONFERIMENTO DEGLI STANDARDS	13
Art. 5.2 - DIFFORMITA' DI PIANO	13
 <u>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</u>	
Art. 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A	14
Art. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B	16
Art. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C1	18
Art. 8 BIS - ZONA C1/A.....	20
Art. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C2	24
Art. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D1	26
Art.10 bis - PRESCRIZIONI IDRAULICHE.....	28
Art.11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D2	29
Art.12 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D3	32

Art.12.1- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D4	33
Art.13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D5	35
Art.13.1- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D6	36
Art.14 - INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI	38
Art.14 bis - MODALITA' DI AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI NUMERATI NELLA CARTOGRAFIA.....	40
Art.15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E2a DI INTERESSE AMBIENTALE	46
Art.16 - CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA	49
Art.17 - ZONE SIGNIFICATIVE.....	51
Art.18 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI	52
Art.19 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE	55
Art.20 - MODALITA' DEGLI INTERVENTI	58
Art.21 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI	61
Art.22 - TIPOLOGIE EDILIZIE	63

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art.23 - MODIFICHE E INTERVENTI NEL SISTEMA IDROGRAFICO.....	65
Art.24 - AREE DI PRELIEVO IDROPOTABILE E AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA	66
Art.25 - AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE	67
Art.26 - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	68
Art.27 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	69

REPERTORIO NORMATIVO

Art.28 - REPERTORIO NORMATIVO	70
Art.29 - ATTREZZATURE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE - REPERTORIO NORMATIVO	71
- SCHEMI INDICATIVI ALLEGATI ALLA NORMATIVA	76

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Le presenti norme si intendono sostitutive di tutte le precedenti normative e delle loro modificazioni apportate sia in sede di approvazione di P.d.F. che nelle varianti parziali successive, e sono conformi alla normativa urbanistica nazionale e regionale.

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE

Le norme del P.R.G. disciplinano tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali che riguardano le operazioni di salvaguardia e tutela dell'ambiente e di trasformazione del territorio.

Art. 2 - ELABORATI DI P.R.G.

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n. 15.2, del Piano Regolatore Generale del Comune di S. GIUSTINA IN COLLE (PADOVA), che risulta così composto:

Elab.13.1 - P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE - scala 1:5000

- " 13.2 - P.R.G. RETI TECNOLOGICHE - scala 1:5000
- " 13.3a- P.R.G. CAPOLUOGO - scala 1:2000
- " 13.3b- P.R.G. DI FRATTE FRAZIONE - scala 1:2000
- " 13.3c- P.R.G. ZONA PRODUTTIVA - scala 1:2000
- " 14.1 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO CAPOLUOGO
- " 14.2 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO FRAZIONE DI FRATTE
- " 15.1 - REGOLAMENTO EDILIZIO
- " 15.2 - NORME DI ATTUAZIONE
- " 15.2a- REPERTORIO NORMATIVO
- " 16 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VERIFICA DIMENSIONAMENTO

Le prescrizioni alle scala 1:2000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scala maggiore.

Fanno parte della fase conoscitiva e analitica gli elaborati contraddistinti dai numeri da 1 a 12.b. Detti elaborati non hanno alcun valore normativo e risultano pertanto depositati presso la sede comunale a puro titolo dimostrativo delle metodologie espresse nel P.R.G.; essi sono suddivisi per temi:

- 1.1 - AMBITI AMMINISTRATIVI SOVRACOMUNALI
- 1.2 - AMBITI AMMINISTRATIVI COMUNALI (*)
- 2 - ANALISI STORICA DELL'INSEDIAMENTO
- 3 - PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE (*)
- 4 - MOSAICO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI VIGENTI
- 5 - PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE COMUNALE IN ATTO
- 6.0 - CENSIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
- 6.1 - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DELL'EDIFICATO
- 6.2a - CLASSI DI ETA' DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
- 6.2b - NUMERO DI PIANI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
- 6.2c - TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
- 6.2d - DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI ALLOGGI

- 6.3 - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE PRIMARIE
- 6.4 - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE
- 6.5 - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE
- 6.6 - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TURISTICHE (*)
- 7 - INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO
- 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
A RETE
- 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - SERVIZI ED IMPIANTI DI
INTERESSE COMUNE
- 10.1 - CARTA GEOMORFOLOGICA (**)
- 10.2 - CARTA GEOLITOLOGICA (**)
- 10.3 - CARTA GEOPEDOLOGICA ED AGRONOMICA (**)
- 10.4 - CARTA IDROGEOLOGICA (**)
- 10.5 - CARTA DELLE COLTURE IN ATTO (**)
- 10.6 - CARTA DELLA CLIVOMETRIA, DELLA INSOLAZIONE E DEL CLIMA (*)
- 10.7 - CARTA DELLE CAVE E MINIERE, DEI DISSESTI, DELLE ZONE
PERICOLOSE, DELLE OPERE DI DIFESA (**)
- 10.8 - CARTA DELLE ATTITUDINI COLTURALI (**)
- 10.9 - CARTA DELLE PENALITA' AI FINI EDIFICATORI (**)
- 11 - VINCOLI E SERVITU
- 12 - BENI CULTURALI
- 12.a - RELAZIONE STATO DI FATTO
- 12.b - FASCICOLO BENI STORICO-AMBIENTALI

(*) Tavole omesse in quanto non significative

(**) Tavole a cura dell'agronomo e del geologo

Art. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.R.G., è suddiviso in:

- ZONE A
- ZONE B
- ZONE C1
- ZONE C1/A
- ZONE C2
- ZONE D1
- ZONE D2
- ZONE D3
- ZONE D4
- ZONE D5
- ZONE D6
- ZONE E2a
- ZONE F per l'istruzione
- ZONE F per attrezzature collettive
- ZONE F per parco, gioco, sport
- ZONE F per parcheggi
- ZONE di verde privato
- ZONE di tutela e di rispetto

Per ogni zona o sotto-zona le presenti norme e gli allegati di P.R.G. prescrivono:

- 1) modi di intervento
- 2) destinazioni d'uso
- 3) parametri edificatori
- 4) caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammesse, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammessi, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

Le norme tipo relative a zona, situazioni, classificazioni o grafie, anche se non comprese nella presente soluzione di P.R.G., vengono mantenute ed evidenziate al fine di garantire omogeneità di prescrizioni in caso di varianti o affinamenti tesi a definire diversamente edifici o parti del territorio.

Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI.

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono così determinati:

1) Densità territoriale di zona (mc/mq)

È il rapporto tra il volume edilizio fuori terra, misurato coi criteri di cui al successivo punto 9, e la superficie della zona misurata sulle planimetrie del P.R.G.

2) Densità fondiaria (mc/mq)

È il rapporto tra il volume edilizio, misurato coi criteri di cui al successivo punto 9, e la superficie fondiaria.

3) Superficie fondiaria

È la superficie reale del lotto asservito o da asservire alla costruzione al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

4) Indice di copertura

È il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

5) Superficie coperta

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, con intradesso ad una quota maggiore di ml. 1,20 dal terreno, fatta eccezione per strutture aggettanti, sia funzionali che decorative, senza sovrastanti corpi chiusi e con luce libera non superiore a ml. 1,50 (poggioli a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, fioriere, copertine, doccioni, ecc..).

6) Superficie lorda di pavimento

È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani come definiti al successivo punto 7).

7) Numero dei piani

È la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione fatta eccezione per i piani sottotetto e il piano interrato e seminterrato, adibiti a locali di servizio.

8) Altezza del fabbricato

È la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato riferita, rispettivamente, nelle zone residenziali, alla quota del marciapiede o della piazza, ove esistenti, ovvero della strada e, nella zona agricola, alla quota media del terreno (piano campagna), e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradesso del solaio di copertura.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse

con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come la media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutati come sopra descritto.

Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala, camini, torri di scale e di ascensore emergenti dalla copertura, ecc..).

9) Volume del fabbricato (ai fini della verifica della densità)

È la somma del volume interno netto di ogni singolo locale. Non contribuiranno alla determinazione della volumetria i locali interrati (o la parte interrata per i locali seminterrati), i sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a ml. 2.00, le logge rientranti entro il profilo del fabbricato con profondità fino a ml 1.50 (le logge con profondità maggiore a ml 1.50 vengono calcolate per intero), i portici ad uso pubblico, i portici ad uso privato per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato, i volumi tecnici come definiti al successivo art. 5. Sono inoltre esclusi dal calcolo i volumi dei locali ad uso garage fino ad una superficie utile di calpestio di mq. 15 ed un volume di mc. 50 per ciascuna unità abitativa.

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computata anche la volumetria delle costruzioni esistenti nel lotto, di cui è prevista la conservazione.

10) Distacco dalle strade

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio della strada o degli spazi pubblici destinati a parcheggio, sia esistenti che previsti dallo strumento urbanistico.

11) Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale il limite esterno della sede o piattaforma stradale comprendente le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, le banchine o altre strutture laterali transitabili, le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, scoline, ecc.).

Il Comune, a richiesta, fornirà i capisaldi di allineamento.

12) Distanza dai confini

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o ai limiti delle aree con destinazione pubblica.

13) Distanza tra edifici

È la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti del perimetro della superficie coperta di cui al punto 5.

Ai soli fini della distanza tra edifici non vengono considerate le pertinenze non abitabili aventi altezza inferiore a mt. 2,50 esistenti sul lotto oggetto di intervento o sul lotto contiguo, anche se di proprietà di terzi. In ogni caso la distanza da osservare dai predetti edifici dovrà essere almeno pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 5,00.

In ogni caso deve essere rispettata la distanza di 10 mt. Tra pareti finestrate anche se una sola parete risulta finestrata.

14) Distanza tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) Alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di ml. 10 (dieci) qualora le pareti finestrate riguardino locali abitabili;
- b) A ml. 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze dello stesso edificio qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

15) Unità abitativa

L'unità abitativa è costituita da un alloggio avente i requisiti minimi previsti dal D.M. 5/7/1975.

16) Altezza media dei locali e degli spazi interni

E' il rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

17) Destinazioni d'uso

Sono le utilizzazioni consentite dagli strumenti urbanistici.

18) Utilizzazione in atto

L'utilizzazione in atto è rappresentata dall'uso effettivamente svolto nel fabbricato o parte di esso.

19) Artigianato artistico

Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica di cui all'elenco dei mestieri artistici e tradizionali previsto dal Decreto Ministeriale 23 ottobre 1956, n. 1202 e successive modifiche.

20) Artigianato di servizio

Si intende l'attività esercitata da imprese artigiane consistente principalmente nella prestazione di servizi non connessi con processi di produzione o di trasformazione di materia prima.

21) Zonizzazione e allineamenti del Piano Regolatore Generale

Ai fini della definizione degli allineamenti previsti dal Piano Regolatore Generale e, conseguentemente, della superficie e del volume edificabile, valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano Regolatore Generale sul rilievo topografico o sulla planimetria catastale dell'area interessata dall'intervento.

Eventuali imprecisioni delle mappe rispetto ai dati reali, non inficiano la validità dei vincoli previsti dal Piano Regolatore Generale e l'attuazione dello stesso.

In caso di non coincidenza tra il perimetro delle Zone Territoriali Omogenee e le aree rilevate topograficamente o rappresentate nelle planimetrie catastali, prevalgono i dati rappresentati col rilievo topografico o nelle planimetrie catastali, sia ai fini della definizione delle superfici e dei volumi edificabili che della istituzione dei vincoli urbanistici.

22) Adeguamento dei vani abitabili

È sempre consentito l'aumento delle altezze dei locali abitabili esistenti (con esclusione quindi dei locali pertinenziali quali garage, cantine, depositi, ecc.), al fine di adeguarli alle normative igienico-sanitarie, purché siano rispettate le volumetrie concedibili ed i limiti di altezza previsti per la zona.

Tale adeguamento non viene considerato nella verifica della distanza tra edifici e dai confini di proprietà.

Art. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Non contribuiranno alla formazione della volumetrie e delle superfici i volumi tecnici quali: apparecchiature per il condizionamento, cabine ascensori, vani scala, camini, torri di scale e di ascensore emergenti dalla copertura, ecc....

Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici, i portici ad uso pubblico, i portici privati per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato, i locali ad uso garage fino ad una superficie utile di calpestio di mq 15 ed un volume di mc 50 per ciascuna unità abitativa, le logge, i bow-windows, i camini, gli abbaini, i terrazzamenti emergenti, le tettoie e le pensiline, le serre e i giardini d'inverno, i gazebi, le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, gli stenditoi e le coperture di terrazze, i pergolati, i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali.
Dopo l'art. 8 è inserito il seguente:

Art. 5.1 – CONFERIMENTO DEGLI STANDARDS

Nelle aree dove è consentito l'intervento diretto, gli standards urbanistici dovranno comunque essere precisati a livello planimetrico e la loro cessione, o destinazione a vincolo d'uso pubblico al Comune dovrà essere formalizzata mediante atto registrato e trascritto nel quale si dovrà altresì indicare la cessione o vincolo d'uso dell'eventuale viabilità esistente o in progetto.

La Giunta Comunale, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico e previo parere della Commissione Edilizia, potrà deliberare la monetizzazione parziale o totale degli standards nel caso venga dimostrata l'oggettiva impossibilità alla loro realizzazione o cessione.

Art. 5.2 – DIFFORMITA' DI PIANO

Si precisa che nel caso di difformità tra i dati numerici del Repertorio Normativo e quanto desunto dagli elaborati grafici, si applica il dato più restrittivo tra i due.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A

Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità ed ubicazioni definite dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni d'uso:

- la residenza, ma con tipologie simili all'antica e solo per quanto stabilito nel Repertorio Normativo e nelle Tavole di Progetto;
- negozi e attività commerciali;
- attività artigianali a condizione che:
 - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, con indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - b) la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti;
 - c) l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
 - d) ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al comune;
- uffici fino al 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle tavole di progetto o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;
- garages e autorimesse purché inseriti in maniera opportuna senza alterare l'ambiente circostante;
- banche, uffici pubblici: solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza.

Interventi ammessi:

- a seconda del grado di protezione espresso nelle tavole di progetto per zona o per singolo edificio sono ammessi gli interventi conseguenti esplicitati all'art. 19.
- interventi relativi a nuove costruzioni risultano dalle disposizioni delle tavole di progetto e dall'applicazione degli indici di zona e sotto-zona espressi dal Repertorio Normativo.
- negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici produttivi esistenti, anche se non compresi nelle aree a progettazione unitaria, potrà essere sviluppata, ad uso residenziale, una volumetria massima pari a quella demolita;
- per gli edifici esistenti di recente costruzione e per quelli tutelati con grado di protezione diverso da 1, 2 e 3 e'ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente purché realizzato in armonia con l'esistente.

- interventi diversi e soluzioni particolari sono consentiti solo attraverso la redazione di Piano di Recupero; in ogni caso, con lo strumento attuativo, la densità territoriale massima non potrà superare del 20% quella di progetto prevista dal Repertorio Normativo, con limite massimo di 3,5 mc./mq.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe in armonia con la struttura e le dimensioni del tessuto edilizio esistente.

Altezze: ml. 10; comunque, indipendentemente dal numero di piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento, dell'edificio o delle sue modificazioni, nel contesto della zona di appartenenza.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona, delle preesistenze e degli allineamenti di P.R.G..

Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) Da confini: ml. 5,00. Sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti. Nei casi indicati nelle tavole di progetto e' consentita la costruzione a confine senza consenso dei confinanti.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G.; ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5,00.
- 3) Da edifici:
 - 3a) tra pareti finestrate: ml. 10,00;
 - 3b) da edifici a confine: in aderenza;
 - 3c) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00;
 - 3d) altre distanze: purché definite con previsioni plani-volumetriche o con strumento urbanistico attuativo.

Art. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc./mq. e superficie coperta superiore al 12.5% delle aree di pertinenza.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni definite dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività artigianali a condizione che:
 - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, con indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.
 - b) la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti;
 - c) l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
 - d) ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al comune;
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

Interventi ammessi:

- tipo a): aumento volumetrico del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano e applicabile una sola volta;
- tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona), inteso che l'indice territoriale va applicato agli strumenti attuativi;
- tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inediti tipo A o B (di cui all'art.18), indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;
- tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità di:
- 1) aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml.2.00, o comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70);
 - 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità;

tipo e): secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite edifici) espresse nelle tavole 1:2000 o possibilità ammesse nel repertorio.

Soluzioni diverse per quanto riguarda volumi e distanze sono ammessi solo attraverso Piano Particolareggiato o Piano di Recupero in cui sia evidenziata la validità delle scelte architettoniche.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe in armonia con la struttura e le dimensioni del tessuto edilizio esistente.

Altezze: ml. 10; comunque, indipendentemente dal numero di piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento, dell'edificio o delle sue modificazioni, nel contesto della zona o sottozona di appartenenza.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze – oltrechè delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.. Non si dovrà comunque superare il 40% della superficie del lotto.

Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) Da confini: ml. 5,00.
Sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti. Nei casi indicati nelle tavole di progetto e' consentita la costruzione a confine senza consenso dei confinanti.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5.00.
- 3) Da edifici:
 - 3a) tra pareti finestrate: ml.10,00;
 - 3b) da edifici a confine: in aderenza;
 - 3c) da pareti cieche: in aderenza o ml.5,00;
 - 3d) altre distanze: purché definite con revisioni planivolumetriche o con strumento urbanistico attuativo.

Art. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C1

Zone con prevalente destinazione residenziale con indice territoriale attuale comprese tra 0,5 e 1,5 mc./mq. e superficie coperta non inferiore a 7,5% dell'area di pertinenza.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissate dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni Principali:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività artigianali a condizione che:
 - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, con indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.
 - b) la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti;
 - c) l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
 - d) ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al comune;
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

Interventi ammessi:

tipo a): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati tipo A o B (di cui all'art.18), indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona), inteso che l'indice territoriale va applicato agli strumenti attuativi;

tipo c): aumento volumetrico del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano e applicabile una sola volta;

tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità di:

- 1) aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 2,00, o comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,70);
- 2) riutilizzare i corpi precari o aggiunti e le superfettazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

tipo e): secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite edifici) espresse nelle tavole 1:2000 o possibilità ammesse nel Repertorio Normativo.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze: ml. 9,50; comunque, indipendentemente dal numero di piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento, dell'edificio o delle sue modificazioni, nel contesto della zona o sottozona di appartenenza.

Superficie minima del lotto: mq 600.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltreché delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G. La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 30% del lotto.

Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) Da confini: ml. 5,00. Sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5,00.
- 3) Da edifici:
 - 3a) tra pareti finestrate: ml. 10,00;
 - 3b) da edifici a confine: in aderenza;
 - 3c) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00;
 - 3d) altre distanze: purché definite con previsioni planivolumetriche o con strumento urbanistico attuativo.

ARTICOLO 8 BIS - Zona "C1/A"

La zona C1/A individua gli ambiti territoriali caratterizzati da insediamenti presenti lungo le strade rurali, comprendenti edifici rurali tradizionali, edifici residenziali di tipo urbano, costruzioni artigianali e commerciali.

1. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenze;
- Negozi, botteghe, magazzini e depositi commerciali, con l'esclusione dei depositi commerciali di prodotti inquinanti o pericolosi per la salute pubblica;
- Laboratori artigianali e di servizio, ad esclusione delle attività inquinanti o rumorose e quelle che risultino non compatibili secondo la normativa vigente;
- Attività direzionali;
- Locali ad uso bar, ristoranti, ecc..;
- Attrezzature ed impianti di pubblica utilità o destinate ad uso pubblico;

2. Modi di intervento

2.1 Tipo a)

- Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, escluso che per gli edifici esistenti vincolati con grado di protezione per i quali sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 19 delle Norme di Attuazione;
- Per gli edifici esistenti alla data del 08/02/2002 è consentita:
 - a) la facoltà di variare la destinazione secondo gli usi previsti al punto 1. del presente articolo, nel rispetto delle volumetrie e delle superfici coperte esistenti;
 - b) la possibilità di aumentare il volume fino al 20% dell'esistente e con un massimo di mc. 150 per interventi di carattere igienico sanitario. Per gli edifici destinati ad usi diversi dal residenziale tale facoltà è consentita se la volumetria esistente è inferiore a mc. 600;
 - c) la possibilità di recuperare i corpi precari e le superfetazioni mediante accorpamento e omogeneizzazione degli stessi;

La variazione ad uso residenziale, compreso l'eventuale ampliamento di cui al punto b), è ammessa fino ad un volume complessivo di 1200 mc. e purché le unità abitative inserite non superino le quattro unità.

Per le variazioni delle destinazione d'uso superiore a 1200 mc. Si dovrà procedere mediante strumento urbanistico attuativo P. di R. o P.P.

2.2. Tipo b)

- nuova edificazione con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. ed entro i limiti e le prescrizioni di cui al paragrafo 3.1 del presente articolo.

2.3. Tipo c)

- secondo la classificazione degli interventi ammissibili in base all'art. 22 delle Norme di Attuazione vigenti, quando gli edifici risultino numerati con grado di protezione.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si considerano "esistenti" anche gli edifici nei quali, entro la data di adozione della variante parziale al PRG, sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Tale condizione deve essere dimostrata mediante documentazione e/o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

3. Parametri edificatori

3.1 Edificabilità

3.1. Per edifici esistenti alla data del 08/02/2002:

- è sempre consentito, per ciascuna unità abitativa, incluse quelle tra loro accostate o sovrapposte, un volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800, a condizione che:
 - a) L'ampliamento interessi fabbricato con non più di due unità abitative regolarmente autorizzate;
 - b) Il progetto di ampliamento preveda un numero di unità abitative non superiori a quattro, compreso quelle esistenti;
 - c) L'ampliamento costituisca un unico corpo di fabbrica con l'esistente.

Nel caso di edificio residenziale in cui siano presenti più di due unità abitative, l'ampliamento di cui sopra è consentito fino ad un massimo di mc. 600 per ciascuna unità, compreso l'esistente, purché le unità abitative complessivamente previste non siano superiori al doppio di quelle esistenti.

- per le attività artigianali esistenti alla data di adozione della variante, purché sia dimostrata la loro legittimità, è consentito un aumento di superficie e di volume nei limiti, compreso l'esistente, di mq. 250 di superficie utile di calpestio e di mc. 1000 di volume e con rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq.

Tale possibilità è consentita purché:

- a) l'attività sia stata regolarmente autorizzata;
 - b) l'attività non sia individuata nella cartografia in scala 1:5000 del PRG vigente come "da bloccare" o "da trasferire";
 - c) le caratteristiche tipologiche e costruttive, sia dell'esistente che dell'ampliamento, vengano armonizzate con l'edilizia circostante;
- per le attività commerciali esistenti alla data di adozione del PRG, purché sia dimostrata la loro legittimità, è ammesso l'aumento della superficie coperta fino a complessivi 300 mq, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio pari all' 80% della superficie complessiva di pavimento;
 - nel lotto libero ove viene individuato, con la presente variante, un nuovo intervento (*indicato col simbolo del quadratino*), è possibile costruire un edificio ad uso residenziale fino a complessivi mc. 800, nel quale potranno

essere ricavate fino ad un massimo di due unità abitative con relativi locali accessori.

Gli ampliamenti di volume e/o di superficie previsti dalle presenti norme, utilizzabili una sola volta fino al limite massimo stabilito, potranno essere concessi anche in più soluzioni e sono ammissibili anche nel caso di demolizione e ricostruzione dell'esistente.

3.2 Distanza tra edifici

La distanza tra le pareti finestrate degli edifici, limitatamente alla parte fronteggiante, anche se con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10 (dieci). La distanza minima tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti o tra pareti provviste esclusivamente di luci, non potrà essere inferiore a ml. 5 (cinque).

3.3 Distanza tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di ml. 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- b) a ml. 5 (cinque) in ogni altro caso.

3.4 Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5 (cinque).

Nel caso di realizzazione di locali accessori in aderenza a pertinenze situate nelle proprietà limitrofe, le nuove costruzioni dovranno avere un'altezza non superiore a quella delle costruzioni esistenti.

3.5 Distanza dalle strade. Piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.

Fatte salve diverse disposizioni, la distanza non deve essere inferiore:

- a) Dalle strade esistenti o previste nel PRG: ml. 10,00. Distanze diverse, anche inferiori, potranno essere determinate nel caso sia giustificato il mantenimento di allineamento con edifici esistenti;
- b) Dagli altri spazi pubblici o ad uso pubblico (parcheggi, aree verdi, ecc.): ml. 5,00.

Non sono tenute al rispetto della distanza minima le sopraelevazioni necessarie per adeguare gli immobili alle prescrizioni igienico-sanitarie o per comprovate necessità derivanti dall'utilizzo dei locali.

3.6 Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

La distanza minima da fiumi, canali e corsi d'acqua demaniali è di ml. 10,00, misurata dal limite delle arginature o, nel caso di corsi d'acqua privi di arginatura, dal ciglio superiore delle sponde.

Tale distanza potrà essere derogata solamente per i corsi d'acqua minori, previa presentazione di nulla osta da parte dell'autorità competente.

3.7 Altezza

L'altezza massima consentita nella zona è di ml. 8,00. In caso di ampliamento di edifici aventi altezza superiore, sono consentiti altezze superiori in uniformità con l'edificio principale da ampliare.

3.8 Superficie coperta

Sezione 1.01

La superficie coperta complessiva, sia in caso di nuove costruzioni che di ampliamenti, non potrà superare il 50% del lotto di pertinenza.

3.9 Caratteri degli interventi

Nella realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere adottati criteri costruttivi e caratteri architettonici tipici della zona rurale. Dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla sistemazione dell'area esterna all'edificio nonché all'inserimento dello stesso nell'ambiente circostante.

Art. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C2

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc./mq.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni definite dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività artigianali a condizione che:
 - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, con indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.
 - b) la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti;
 - c) l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 19.11.1981 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
 - d) ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al comune.

Interventi ammessi:

tipo a): con intervento urbanistico attuativo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dal Repertorio Normativo. E' consentito modificare la rete stradale interna, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici attuativi.

tipo b): con intervento diretto: applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona) e nel rispetto di quanto previsto dagli art.9 e 109 della L.R. 61/85;

tipo c): aumento volumetrico del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano e applicabile una sola volta;

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: secondo le indicazioni di P.R.G. e/o conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico: secondo la tipologia definita dallo stesso.

Superficie minima del lotto: mq 600.

Altezze, Superfici coperte e Distanze:

Con intervento diretto: secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G. e del Repertorio Normativo.

L'altezza massima e' stabilita in ml. 8,00.

Il rapporto di copertura massimo e' del 30%.

Le distanze sono da determinarsi nel modo seguente:

- dai confini: ml. 5,00, sono consentite distanze inferiori, fino a confine con consenso terzi confinanti;
- dalle strade: ml. 5,00 o secondo allineamenti esistenti e nel rispetto dell'art.9 del D.I. 1444/68;
- da edifici:
 - a) tra pareti finestrate: ml.10,00;
 - b) da edifici a confine: in aderenza;
 - c) tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00;
 - d) altre distanze purché definite con progetto unitario;
 - e) con distanze tra fabbricati inferiori a ml 7,50 sono ammesse solo finestre su locali di servizio.

Con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche: secondo le indicazioni delle tavole di progetto del P.R.G. e del Repertorio Normativo e le indicazioni planivolumetriche e i moduli plani-altimetrici dello strumento attuativo stesso.

Verde e Parcheggi: secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D1

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, e ad essi assimilabili esistenti o future.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite le seguenti Destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi, sale di esposizione e di vendita;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore nella misura massima di 600 mc.;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali all'ingrosso.

Nel caso si tratti di attività produttive insalubri:

- possono essere ammesse le attività produttive comprese nella seconda classe dell'elenco di cui al D.M. 19 Novembre 1981 fatto salvo l'obbligo del rispetto delle norme vigenti sull'emissione degli scarichi inquinanti siano essi solidi, liquidi o gassosi;
- possono essere ammesse le attività produttive rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 19 Novembre 1981 alle seguenti condizioni:
 - a) siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste;
 - b) gli impianti di cui al punto a) siano ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'USL.

Vanno escluse le seguenti attività insalubri:

- industrie farmaceutiche (B-52)
- impianti di trattamento rifiuti tossici (B-101)
- vetrerie (B-114)
- concerie (C-6)
- distillerie (C-8)
- impianti nucleari (C-11)
- zincatura (C-24).

Interventi ammessi:

Tipo 1): con intervento diretto: Superficie Coperta: 50% del lotto.

Tipo 2): con strumento urbanistico attuativo: Superficie Coperta: 50% del lotto.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo: da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

Altezza: ml. 10,00; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

Distanze:

1 - Con intervento diretto: confini: ml 5,00 o a confine;
strade: ml 7,50 o allineamento alle preesistenze;
fabbricati: min. ml 10,00.

2 - Con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche:
secondo le norme dello strumento urbanistico attuativo.

Verde e Parcheggi: secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

Il progetto dell'area industriale D1/10 ha carattere di direttiva, pertanto deve intendersi indicativo. Potrà quindi subire variazioni in sede di Piano Attuativo.

L'ampliamento dell'area industriale D1/11 è riservato esclusivamente all'ampliamento delle attività produttive esistenti nei lotti confinanti.

In dette aree gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda, oltre all'obbligo della realizzazione del Piano Attuativo e la cessione degli standards, anche l'impegno di spostamento e/o rettifica della canaletta consorziale Berton e di adeguamento idraulico del territorio di valle con la creazione di scarichi e derivazioni che dovranno essere previste in un apposito progetto di sistemazione idraulica della zona che dovrà essere approvato dal Consorzio di Bonifica competente.

Art. 10 bis - PRESCRIZIONI IDRAULICHE

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica. Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto l'aspetto idraulico, di non creare aumenti di coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico del Piano di Lottizzazione dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perdenza, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché a riportare a valori compatibili il coefficiente udometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde. Tali studi dovranno essere concordati ed approvati dal Consorzio di Bonifica e/o dall'Ufficio del Genio Civile competente.

Art. 11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D2

Zone produttive a prevalente destinazione commerciale ed artigianale di servizio.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite le seguenti Destinazioni d'uso:

- attività commerciali di qualsiasi categoria e attività artigianali di servizio;
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e magazzini artigianali;
- distributori di carburante (ai sensi del successivo art.29) e autorimesse;
- residenza del custode o del gestore;
- residenza nelle quantità massime espresse nelle singole sotto-zone o, dove non precisato, fino al massimo di 600 mc per la casa del custode o del proprietario;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Nel caso si tratti di attività produttive insalubri:

- possono essere ammesse le attività produttive comprese nella seconda classe dell'elenco di cui al D.M. 19 Novembre 1981 fatto salvo l'obbligo del rispetto delle norme vigenti sull'emissione degli scarichi inquinanti siano essi solidi, liquidi o gassosi;
- possono essere ammesse le attività produttive rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 19 Novembre 1981 alle seguenti condizioni:
 - a) siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste;
 - b) gli impianti di cui al punto a) siano ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'USL.

Vanno escluse le seguenti attività insalubri:

- industrie farmaceutiche (B-52)
- impianti di trattamento rifiuti tossici (B-101)
- vetrerie (B-114)
- concerie (C-6)
- distillerie (C-8)
- impianti nucleari (C-11)
- zincatura (C-24).

Interventi ammessi:

- 1) con intervento diretto: applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e

computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona);
Rapporto di Copertura: 40%.

- 2) con strumento urbanistico attuativo: Indice Territoriale: secondo le indicazioni espresse dal Repertorio Normativo;
Rapporto di Copertura: 50%.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo: da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

Altezza: ml. 10,00; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

Distanze:

- 1 - Con intervento diretto: confini: 1/2 altezza, ml. 5,00 o a confine;
strade: ml. 5,00 o allineamento alle preesistenze;
fabbricati: min. ml 10,00.
- 2 - Con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche: secondo norme di attuazione dello strumento stesso.

Verde e Parcheggi: secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

Nella zona D2/1 non è consentito l'insediamento di attività produttive insalubri rientranti nella prima e seconda classe del D.M. 2 marzo 1987.

Nella zona D2/1 del Capoluogo la destinazione d'uso residenziale è compresa tra il 35% e il 52% della cubatura massima ammissibile.

Nella zona D2/4 è consentita l'edificazione fino ad un massimo di n. 4 insediamenti, ad esclusione delle attività insalubri sopra indicate nonché delle seguenti ulteriori attività:

- Attività di autotrasporto;
- Attività di carpenteria metallica;

Nella stessa zona il rapporto di copertura è consentito fino ad un massimo del 30% della superficie di proprietà, inoltre i nuovi insediamenti dovranno prevedere

una idonea mascheratura e protezione con sistemi fonoassorbenti naturali o artificiali, la cui idoneità e valutazione delle caratteristiche e dell'impatto sull'ambiente sarà di competenza dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Edilizia.

Inoltre, l'accesso all'area dalla S.P. n. 39 è subordinato all'acquisizione del parere favorevole della Provincia.

Art. 12 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D3

Zone destinate ad attività turistico/ricettive.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissati dai piani di settore, le seguenti Destinazioni d'uso:

- attività turistico/ricettive;
- attività alberghiere;
- tutte le attività e gli impianti specifici connessi all'attività principale;
- abitazione dei custodi o del gestore;
- eventuali attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali connesse.

Interventi ammessi:

Tipo 1): con intervento diretto. Superficie coperta: 30% del lotto.

Tipo 2): con strumento urbanistico attuativo. Superficie coperta: 40% del lotto.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo: da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

Altezza: ml. 10,00; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

Distanze:

1 - Con intervento diretto: confini: ml.5,00 o a confine;
strade: ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze

2 - Con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche: secondo norme di attuazione dello strumento stesso.

Verde e Parcheggi: secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 12.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D4

Zone artigianali di completamento, comprendente edifici esistenti con destinazione varia, ubicate in aree adiacenti alla zona produttiva attuale.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite le seguenti Destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi, sale di esposizione e di vendita;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore nella misura massima di 600 mc.;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali all'ingrosso.

E' evidente che le superfici artigianali devono prevalere sulle superfici residenziali. Il volume edilizio delle abitazioni deve comporsi armonicamente con quello destinato alla attività produttiva.

Nel caso si tratti di attività produttive insalubri:

- possono essere ammesse le attività produttive comprese nella seconda classe dell'elenco di cui al D.M. 19 Novembre 1981 fatto salvo l'obbligo del rispetto delle norme vigenti sull'emissione degli scarichi inquinanti siano essi solidi, liquidi o gassosi;
- possono essere ammesse le attività produttive rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 19 Novembre 1981 alle seguenti condizioni:
 - a) siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste;
 - b) gli impianti di cui al punto a) siano ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'USL.

Vanno escluse le seguenti attività insalubri:

- industrie farmaceutiche (B-52)
- impianti di trattamento rifiuti tossici (B-101)
- vetrerie (B-114)
- concerie (C-6)
- distillerie (C-8)
- impianti nucleari (C-11)
- zincatura (C-24).

Interventi ammessi:

Tipo 1): con intervento diretto: Superficie Coperta: 50% del lotto.

Tipo 2): con strumento urbanistico attuativo: Superficie Coperta: 60% del lotto.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo: da determinarsi nelle norme di attuazione del piano stesso.

Altezza: ml. 8,00; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

Distanze:

1 - Con intervento diretto: confini: ml 5,00 o a confine;
strade: ml 7,50 o allineamento alle preesistenze;
fabbricati: min. ml 10,00.

2 - Con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche:
secondo le norme dello strumento urbanistico stesso.

Lotto minimo: Non inferiore a mq 600.

Verde e Parcheggi: secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

Disposizioni transitorie: negli edifici residenziali esistenti sono sempre consentite le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e di restauro nonché modesti ampliamenti (entro il 10% del volume esistente e comunque con un max di 150 mc) per comprovata necessità e adeguamenti igienico-sanitari.

E' fatto divieto di frazionare le unità residenziali esistenti.

Art. 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D5

Zone produttive in cui possono localizzarsi depositi di rottami ferrosi.

La licenza comunale, di cui all'art.15 del D.P.R. 915/1982 deve venire rilasciata in conformità al vigente strumento urbanistico, entro 2 anni dalla data di approvazione del Piano.

La domanda di licenza deve essere accompagnata almeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria e sezioni relative allo stato del terreno;
- b) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- c) una tavola di sistemazione complessiva dell'area che preveda il mascheramento dell'attività anche mediante la creazione di terrapieni e la messa a dimora di cortine arboree ed arbustive di tipo locale.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi di rottami ferrosi, carcasse di autoveicoli e simili;
- attività ed impianti connessi con la destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi, sale di esposizione e di vendita;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore nella misura massima di 600 mc.

Superficie: minima mq. 10.000; massima 50.000 mq.

Rapporto di copertura: max. 30%.

Altezza massima degli accatastamenti: ml. 6,00.

Altezza massima degli edifici: ml. 8,00.

Distanze: - confini: ml 5,00 o a confine;
- strade : ml 7,50 o allineamento alle preesistenze;
- fabbricati: min. ml 10,00.

Si rammenta l'applicazione del D.P.R. 915/1982 e della L.R. 33/1985.

Art. 13.1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D6

Zone produttive a prevalente destinazione commerciale ed artigianale.

L'edificazione, nelle aree opportunamente perimetrate nelle Tavole di Progetto, è subordinata all'esistenza di uno strumento urbanistico attuativo.

1. Destinazioni d'uso: tali zone sono destinate ad attività commerciali (escluso il commercio di generi di prima necessità non inseriti in un supermercato o centro commerciale), attività produttive di piccole dimensioni, magazzini, officine, autorimesse, nonché a strutture di interesse collettivo a servizio della zona, uffici e studi professionali di qualsiasi tipo, strutture di servizio (bar, mense lavorative, ristoranti). Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i mc 600 per unità produttiva.

Nel caso si tratti di attività produttive insalubri:

- possono essere ammesse le attività produttive comprese nella seconda classe dell'elenco di cui al D.M. 19 Novembre 1981 fatto salvo l'obbligo del rispetto delle norme vigenti sull'emissione degli scarichi inquinanti siano essi solidi, liquidi o gassosi;

- possono essere ammesse le attività produttive rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 19 Novembre 1981 alle seguenti condizioni:

- a) siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste;
- b) gli impianti di cui al punto a) siano ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'USL.

Vanno escluse le seguenti attività insalubri:

- industrie farmaceutiche (B-52)
- impianti di trattamento rifiuti tossici (B-101)
- vetriere (B-114)
- conchiere (C-6)
- distillerie (C-8)
- impianti nucleari (C-11)
- zincatura (C-24).

2. Tipologia edilizia: edifici isolati a blocco o in linea, a schiera o in abbinato.

E' ammessa l'edificazione fino ai margini del lotto solo se in aderenza con l'edificio della proprietà contigua.

L'Amministrazione Comunale e la Commissione Edilizia saranno tenute a vigilare sulla qualità del Progetto Urbanistico Attuativo, sulla qualità dei progetti dei singoli edifici e sull'uso appropriato dei materiali di impiego data la posizione delicata dell'area sotto il profilo ambientale, tra il verde agricolo e il centro Capoluogo.

3. Superficie minima del lotto: S. min. mq. 1500.
4. Rapporto di copertura: R.C.= massimo 50% con Piano Attuativo.
5. Altezza massima: H = ml. 8,00.
6. Numero massimo di piani: 3 piani oltre lo scantinato.
7. Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00.
8. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica: Df = non inferiore a ml. 10,00; altre distanze: previa redazione di Strumento Urbanistico Attuativo.
9. Distanza minima dal ciglio stradale: ml. 7,00 dalle strade secondarie; ml. 10,00 dalle strade statali e provinciali.
10. Recinzioni: h max. = ml. 1,50 salvo diverse prescrizioni di Piano Urbanistico Attuativo.
11. In questa zona le superfici scoperte non connesse con le attività produttive devono essere sistemate a verde e parcheggi.
12. La superficie coperta destinata ad attività commerciale non potrà superare il 30% della superficie coperta massima ammissibile
13. Il verde-parco adibito a standards deve essere concentrato in una fascia lungo il fiume Tergola e Via Tergola.
14. La distanza minima degli edifici dal fiume Tergola deve essere: m. 20,00 per la ZTO D6/1 e m. 50,00 per la ZTO D6/2 e comunque di 5,00 m. dalla fascia verde adibita a standards di cui al punto 13.
15. Le attività commerciali contingentate non possono essere insediate neppure all'interno di supermercati.
16. Le superfici a parcheggio devono essere alberate e realizzate con materiali permeabili, fatta eccezione per le sole corsie di manovra.

Art. 14 - INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sugli edifici produttivi esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., purché sia prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio, sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) edifici esistenti in zona produttiva:
aumento della superficie produttiva fino al 60% della superficie lorda adibita, anche su più piani, ad attività produttiva. L'ampliamento non potrà, comunque, superare la superficie lorda di 2.000 mq;
- 2) edifici esistenti, in zona diversa da quella produttiva, con prescrizioni specifiche opportunamente indicate nella tavola di progetto a scala 1:2000 e 1:5000:
 - a) attività confermate di tipo A:
 - 1) aumento della superficie produttiva fino al 60% della superficie lorda adibita, anche su più piani, ad attività produttiva. L'ampliamento non potrà, comunque, superare la superficie lorda di 2000 mq.;
 - 2) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, recupero funzionale delle strutture precarie ed adeguamento tecnologico;
 - 3) rapporto di copertura fondiaria: max 60%;
 - 4) altezza massima: ml. 8,00 salve comprovate esigenze di carattere tecnologico;
 - 5) distanze dai confini: ml. 5,00;
 - b) attività confermate di tipo B:
 - 1) aumento della superficie produttiva fino al 60% della superficie del lotto di proprietà al momento di entrata in vigore del P.R.G.;
 - 2) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, recupero funzionale delle strutture precarie ed adeguamento tecnologico;
 - 3) altezza massima: ml. 8,00 salve comprovate esigenze di carattere tecnologico;
 - 4) distanze dai confini: ml. 5,00;
 - c) attività da bloccare: sono ammessi i seguenti interventi:
 - 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione;
 - 2) aumento del volume fino ad un massimo di 60 mc. per adeguamenti igienico-sanitari;
 - 3) realizzazione di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza dell'azienda;
 - 4) qualora cessi l'attività produttiva dell'azienda per i manufatti esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. sono consentiti gli interventi ammessi dalla normativa relativa alla zona di appartenenza.
 - d) attività da trasferire: sono ammessi i seguenti interventi:
 - 1) ordinaria manutenzione;
 - 2) adeguamento igienico-sanitario senza aumento di volume;

3) in caso di trasferimento dell'attività produttiva in essere al momento dell'adozione del P.R.G., l'intera area così liberata può essere trasformata sulla base dei parametri urbanistici della zona di appartenenza.

3) edifici in verde privato. Per questi edifici e' concesso:

- a) ampliamento fino al 20% della superficie lorda adibita ad attività produttiva;
- b) adeguamenti tecnologici e manutenzioni straordinarie;
- c) recupero di meta' del volume esistente per destinazioni delle aree contigue diverse dalla zona E.

Gli interventi di cui ai punti 2c.4), 2d.3) e 3c) saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

Ogni ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle leggi statali 10.5.76 n.319 e 13.7.66 n.615 e loro successive modificazioni, dei regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana. Dove richiesto dal Consiglio Comunale dovranno essere presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni di polveri, odori, rumori, scarichi nocivi o molesti.

Nel caso si tratti di ampliamenti di attività produttive insalubri rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 19 Novembre 1981 dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste;
- b) gli impianti di cui al punto a) siano ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'USL o da altro tecnico esperto in materia.

E' facoltà del Comune adottare varianti al P.R.G., ai sensi della L.R. 5.3.1987 n.11, per disciplinare gli interventi edilizi sugli insediamenti produttivi, commerciali ed alberghieri localizzati in difformità dalle destinazioni di cui al precedente punto 2 o che abbiano raggiunto i limiti massimi imposti dagli indici di edificabilità della zona.

ART. 14 bis - MODALITÀ DI AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI NUMERATI NELLA CARTOGRAFIA

Gli edifici produttivi, esistenti alla data del 01/10/1983 ed elencati nella variante approvata con D.G.R.V. n. 1999 del 02/06/1998, nell'ambito in esame con lo stesso tipo di attività produttiva, possono ampliarsi nel rispetto delle modalità stabilite nella presente normativa.

Le Ditte che intendono ampliare la propria attività produttiva dovranno comunque dimostrare, tramite apposita relazione, di essere in regola con le normative vigenti in materia di scarico delle acque reflue, di smaltimento dei rifiuti, di emissioni in atmosfera, di protezione dal rumore.

La realizzazione dell'ampliamento è soggetto alla stipula di una convenzione secondo lo schema riportato in calce al presente articolo (vedi allegato pag. 41).

Contestualmente con l'ampliamento le Ditte interessate dovranno realizzare le opere di urbanizzazione previste nelle planimetrie riportate nelle schede allegate alla suddetta variante secondo i tempi stabiliti nella convenzione di cui al paragrafo precedente.

Interventi ammessi

Sugli edifici produttivi come sopra indicati sono ammessi gli interventi previsti nelle schede, precisamente:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro ristrutturazione, recupero funzionale dell'edificio di cui si chiede l'ampliamento, con l'obbligo di demolire tutte le strutture precarie e prevedere la riorganizzazione complessiva dell'area di pertinenza;
- 2) ampliamento della superficie produttiva secondo le percentuali stabilite nelle tabelle allegate alle schede relative ad ogni singola attività produttiva. L'ampliamento dovrà comunque rispettare il massimo ingombro indicato nelle planimetrie riportate nelle schede allegate alla presente variante e relative ad ogni singola azienda.

Sono esclusi dai calcoli delle superfici di ampliamento tutti gli impianti tecnologici, quali ad esempio: impianti idrici, termici, di condizionamento, elevatori, di parafulmine, di ventilazione, di abbattimento emissioni, di depurazione, di produzione di energia elettrica, di cogenerazione, di produzione di area compressa, i silos e le tettoie.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire anche per stralci, purché sia garantita la preventiva realizzazione, delle aree previste a verde e parcheggi.

Verde e parcheggi

Gli interventi dovranno prevedere spazi adeguati per la sosta dei veicoli e la sistemazione a verde in quantità comunque non inferiore al 10% della superficie relativa all'ambito di intervento, per le attività artigianali, e di 0,80 mq/mq di superficie lorda di calpestio, per le attività commerciali (art. 25 L.R. 61/1985).

La superficie da destinare a verde e parcheggi, reperita all'interno dell'ambito di intervento, dovrà corrispondere, agli schemi planimetrici allegati.

I parcheggi dovranno essere alberati e con essenze tipiche della zona.

Anche le aree verdi dovranno essere piantumate con essenze arboree di origine autoctona.

E' consentita l'apertura di nuovi accessi carrai lungo il perimetro dell'area produttiva, qualora successive modiche alla viabilità lo consentano, previo esame del relativo progetto da parte del Consiglio Comunale.

Recinzioni

Le recinzioni lungo le strade non dovranno superare l'altezza di ml. 2,50 e potranno essere realizzate con rete metallica e muretto di sostegno di altezza massima pari a 50 cm.

Le recinzioni lungo i confini con altre attività produttive non dovranno superare l'altezza di ml. 3,00 e potranno essere realizzate con rete metallica e muretto di sostegno di altezza massima pari a 50 cm. o essere chiuse.

Le recinzioni lungo le aree agricole non dovranno superare l'altezza di ml. 2,00 e dovranno essere realizzate esclusivamente con stanti e rete metallica.

Lungo le recinzioni dovranno essere messe a dimora delle siepi con essenze tipiche della zona. Dovranno anche essere messe a dimora delle alberature, con funzione di mascheramento, che dovranno pure essere scelte tra le specie autoctone.

Altezze

Le altezze massime ammesse per ogni singolo intervento sono riportate nelle schede relative ad ogni attività produttiva.

I limiti di altezza non si applicano agli impianti tecnologici come descritti al precedente articolo 2.

Distanze

I nuovi immobili dovranno rispettare le seguenti distanze:

- dai confini: ml. 5,00 o in aderenza previo accordo registrato e trascritto con il confinante;
- dalle strade comunali ml. 10,00;
- da altre strade (autostrada e strada statale): secondo le vigenti disposizioni di legge.

Tutela ambientale

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto delle leggi sull'inquinamento, dei regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana.

Le attività che intendono ampliarsi dovranno dimostrare di essere allacciate alla rete fognaria comunale, o di essere provviste di idoneo impianto di trattamento dei reflui o di conferire le proprie acque reflue ad appositi impianti all'uopo autorizzati.

Le Ditte dovranno presentare gli elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste. Tali elaborati dovranno essere ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal responsabile di settore dell'ULSS. Dovrà inoltre essere compilata la scheda informativa predisposta dal Settore Igiene Pubblica e Prevenzione Igiene e Sicurezza negli Ambienti di lavoro dell'ULSS n.15.

L'avvio dell'attività produttiva sarà in ogni caso subordinato all'ultimazione dei lavori relativi agli impianti sopra menzionati.

Tutela paesistica

Al fine di tutelare il paesaggio, i progetti degli insediamenti in oggetto dovranno essere corredati:

- da una opportuna documentazione grafica e fotografica che illustri le caratteristiche dell'ambiente circostante;
- che il volume del nuovo edificio abbia caratteristiche formali tali da potersi inserire nell'ambiente senza particolari alterazioni;
- l'uso appropriato di materiali, dei colori e dei particolari costruttivi e decorativi per quanto possibile ispirati alla tradizione locale;
- opportuna sistemazione paesaggistica con piantumazioni di essenze tipiche della zona;
- recinzioni mascherate da siepi;
- particolare cura nella manutenzione degli spazi esterni e dei parcheggi.

Modifica della ragione sociale

Qualora risulti che la Ditta ha modificato la propria ragione sociale, si potrà procedere al rilascio delle concessione edilizia solamente qualora risulti che non è stato modificato il tipo di attività produttiva.

Tempi di attuazione

La richiesta di concessione potrà essere presentata entro il periodo di validità della presente variante.

L'ampliamento dovrà comunque essere iniziato entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e completato entro tre anni dalla stessa data.

ALLEGATO

CONVENZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.11/87

L'anno il giorno del mese

tra

Il Sig. nato a il il quale
interviene in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di S. Giustina
in Colle (PD)

e

il Sig. nato a il, legale
rappresentante della Ditta, con sede in S. Giustina in
Colle, via

PREMESSO CHE:

1. La L.R. 5 marzo 1987 n. 11 stabilisce criteri e modalità per il rilascio delle concessioni edilizie per l'ampliamento dei fabbricati esistenti adibiti ad attività produttiva, localizzati in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona;
2. I presupposti della convenzione debbono essere:
 - a) l'esistenza in sito di un fabbricato adibito ad attività industriale, commerciale, artigianale o terziaria alla data dell'1.10.1983 di cui alla scheda progettuale relativa;
 - b) l'occupazione di un'area non destinata a pubblici servizi;
 - c) l'esigenza documentata di:
 - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva o aziendale;
 - aumento del numero di addetti;
 - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
 - applicazione delle leggi vigenti;
 - d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
 - e) destinazione a parcheggio e/o verde pubblico o ad uso pubblico di almeno il 10% della superficie di pertinenza, per le attività artigianali e di 0,80 mq/mq di superficie lorda di calpestio, per le attività commerciali;
 - f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
 - g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso e considerato e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area descritta in censo del Comune di S. Giustina in Colle (PD) alla sez. foglio mappali n., della superficie di mq catastali (mqreali), di proprietà della ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività produttiva alla data del 01.10.1983, di cui alla scheda progettuale relativa.

Art. 2 - Viene dato atto che l'area descritta al precedente art.1 è destinata dal vigente piano urbanistico generale del comune zona "....." e che la stessa non è destinata a servizi pubblici.

Art. 3 - La Ditta si impegna ad iniziare i lavori entro un anno dal rilascio della concessione e ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede la

concessione ad edificare (acquisita agli atti del Comune al nr..... di prot. in data) entro 3 anni dal rilascio della concessione.

Art. 4 - Viene dato atto che:

- 1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo esistente è di mq
- 2) la superficie coperta dell'immobile esistente è di mq
- 3) la superficie coperta del progettato ampliamento è di mq, che è inferiore al 100% della superficie dell'immobile esistente;
- 4) la superficie coperta dell'immobile esistente (mq.....) sommata a quella dell'ampliamento in progetto (mq.....) forma un totale di mq
- 5) la Ditta si impegna a portare il numero complessivo degli addetti da a entro 6 mesi dal rilascio dell'agibilità per l'ampliamento citato.

Art.5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area (salvo variazione dello strumento urbanistico), della superficie di mq, pari al% della superficie del lotto per le attività artigianali (o di 0,80 mq/mq di superficie lorda di calpestio per le attività commerciali a verde e parcheggio pubblico o ad uso pubblico), ed a sistemare tale area a proprie cure e spese.

Art.6 - La Ditta, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria dell'Istituto Bancario n. in data, articolata nei seguenti tempi ed importi:

- a) per il rispetto integrale degli articoli da 1 a 5, relativi all'ampliamento, €/mq. 10,33 (dieci/33) per un periodo di 4 anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
- b) per il rispetto integrale degli articoli da 7 a 10, relativi all'impegno ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione:....., l'importo pari al 50% dell'ammontare delle opere previste a scomputo oneri per un periodo di anni presunti, e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; ad ogni importo di €. (euro) di lavoro compiuto, su certificato del tecnico comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettere di svincolo parziale per l'importo di lavori eseguito.

Art.7 - La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in €., a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo art.8. La quota parte del corrispettivo viene determinata in €.

Art.8 - Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma, stabilita in €. di cui al primo comma del precedente articolo 7, la Ditta si impegna a realizzare la(e) seguente(i) opera(e) pubblica(che):.....in conformità al progetto che viene allegato alla presente convenzione per

formarne parte contestuale ed integrante, progetto composto dai seguenti elaborati:

- 1) corografica in scala 1:25000;*
- 2) planimetria in scala 1:1000;*
- 3) profili longitudinali e trasversali;*
- 4) relazione tecnico-finanziaria.*

Ai sensi degli art. 1197 e 1198 del Codice Civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art.9 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 7, il Comune esonera la Ditta dal pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art.10 - Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art.11 -Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1.6.1943, n. 666 e 28.1.1977 n. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Art. 15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E2a DI INTERESSE AMBIENTALE

Si tratta di zone di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei territori.

Destinazioni d'uso

- Edifici residenziali in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- Edifici pertinenziali e di servizio alle aree agricole, strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti per l'agricoltura, ecc..).

Interventi ammessi

- Edificazione di case di abitazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24;
- Restauro, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, ampliamento fino a 800 mc. degli edifici residenziali esistenti, purché stabilmente abitati da almeno sette anni, e degli annessi rustici;
- Nuova costruzione di annessi rustici secondo i seguenti parametri:
Superficie del fondo < 1 ha: 3%;
Superficie del fondo 1-5 ha: 2,5%;
Superficie del fondo > 5 ha: 2% fino ad un massimo di 2000 mq.
Per le sole aziende agricole definite vitali ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 24/85, è ammessa la realizzazione di annessi rustici fino ad un massimo del 5% della superficie del fondo.

Sono ammessi gli allevamenti di tipo intensivo qualora sia dimostrato il rispetto delle distanze previste dall'art. 6 della L.R. n. 24/85 e successive disposizioni regionali.

I parametri sopra citati si applicano anche nel caso in cui il titolare del fondo rustico non sia imprenditore agricolo a titolo principale.

Per la costruzione e l'ampliamento degli annessi rustici dovrà essere presentata, assieme alla domanda di concessione edilizia, una relazione tecnico-agronomica sottoscritta da tecnico abilitato (agronomo o perito agrario) che giustifichi l'intervento proposto;

- Per gli edifici esistenti ubicati in fregio alle strade e alle zone umide, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/1985, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne, nonché l'ampliamento fino a 800 mc. e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
L'ampliamento sarà autorizzato purché non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici

preesistenti o comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, ai sensi della L.R. n. 24/1985.

1. Altezze

Come da preesistenze limitrofe, fino ad un massimo di ml. 8.00. In caso di ampliamento di edifici aventi altezza superiore, sono consentiti altezze superiori in uniformità con l'edificio principale da ampliare.

2. Distanza tra edifici

La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10 (dieci). A tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a ml. 3.00 (tre) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

È in ogni caso prescritta una distanza minima di ml. 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

3. Distanza tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- c) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di ml. 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- d) a ml. 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze dello stesso edificio qualora il rapporto tra la profondità e la larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

4. Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5 (cinque).

Nel caso di realizzazione di locali accessori in aderenza a pertinenze situate nelle proprietà limitrofe, le nuove costruzioni dovranno avere un'altezza non superiore a quella delle costruzioni esistenti.

5. Distanze dal confine stradale

La distanza dal confine stradale da rispettare nella costruzione di nuovi fabbricati o nella integrale ricostruzione di quelli esistenti, non potrà essere inferiore a quanto stabilito dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

Non sono tenute al rispetto della distanza minima le sopraelevazioni necessarie per adeguare gli immobili alle prescrizioni igienico-sanitarie.

6. Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

La distanza minima da fiumi, canali e corsi d'acqua demaniali è di ml. 10,00, misurata dal limite delle arginature o, nel caso di corsi d'acqua privi di arginatura, dal ciglio superiore delle sponde.

Tale distanza potrà essere ridotta fino a ml. 5,00 con presentazione, contestualmente alla domanda di concessione, del Nulla Osta rilasciato dall'autorità competente.

Art. 16 - CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA.

L'edificazione residenziale in zona agricola dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

le operazioni di ristrutturazione e ripristino dovranno:

- garantire, per quanto possibile, la conservazione degli edifici nella loro integrità esterna;
- conservare, per quanto possibile, tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati;
- utilizzare materiali di finitura conformi alle tradizioni locali: manto di copertura in tegole laterizie a canale o in pietra; tipi di intonaco chiaro, scelti nella gamma delle terre naturali o mantenimento delle murature faccia a vista;
- escludere l'impiego di materiali impropri quali avvolgibili, coperture in eternit, ecc...

le operazioni di ampliamento dovranno:

- rispettare le indicazioni del comma precedente;
- predisporre i nuovi corpi di fabbrica senza snaturare il manufatto originario seguendo gli schemi di ampliamento allegati alla presente normativa.

le nuove costruzioni dovranno:

- adottare forme planimetriche semplici;
- adottare coperture regolari a due falde o a padiglione con manto in tegole laterizie a canale, con linea di gronda e di colmo a livelli il più possibile costanti;
- adottare per quanto possibile poggiosi in nicchia o contenuti entro la sagoma dell'edificio;
- escludere le scale esterne a meno che interessino scantinati;
- adottare possibilmente fori modulari tra loro con contorni semplici e serramenti con ante d'oscuro, porte e portoni (basculanti) in legno o rivestiti di legno; eventuali serramenti metallici dovranno essere realizzati in ferro o alluminio elettrocolorato;

- organizzazione dei volumi studiata secondo allineamenti omogenei con la natura del luogo;
- adottare intonaci a calce con finiture civili; le tinteggiature dovranno essere di tipo chiaro nella gamma delle tinte naturali.

L'edificazione di annessi rustici dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- si dovranno adottare, per quanto possibile, coperture regolari a due falde con manto in tegole laterizie a canale;
- si dovranno organizzare i volumi secondo allineamenti omogenei con la natura del luogo;
- utilizzare materiali di finitura conformi alle tradizioni locali.

Art. 17 - ZONE SIGNIFICATIVE

Le tavole di Progetto di P.R.G. in scala 1:2000 indicano, per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi e caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici e nel Repertorio Normativo allegato.

Le composizioni e le ricomposizioni proposte graficamente e puntualmente per le varie sotto-zone, prevarranno, quando non contrastanti con un rilievo aggiornato dello stato di fatto o con fattori di non fattibilità, sulle norme generiche di zona.

Art. 18 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI

- 1) Perimetro zona omogenea A, B, C1, C2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, F: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
- 2) Perimetro zona omogenea C1/A: la zona omogenea agricola viene perimetrata da linea tratteggiata che definisce l'area entro cui possono essere effettuati gli interventi.
- 3) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L.R. 61/85, o secondo necessari affinamenti delle stesse;
- 4) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sotto-zone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- 5) Lotti inedificati di tipo A: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 700 mc.
- 6) Lotti inedificati di tipo B: come per i lotti tipo A, con volumetria predeterminata di 1200 mc.
- 7) Aree per l'istruzione: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessita' effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe.
- 8) Aree per le attrezzature di interesse comune: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio. Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento. Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza, poteva risultare incongruente con le necessita' reali o con le deroghe concesse dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri sono stati volutamente omessi

demandando a più accurati studi sull'area e sui singoli edifici; tale prassi riguarderà, in particolare, gli edifici pubblici.

- 9) Aree pubbliche a parco, gioco e sport: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del relativo repertorio. Volumetrie secondo necessità. Le quantità di tali aree all'interno di altre zone territoriali omogenee e' determinata secondo la legislazione vigente; In caso di aree di dimensioni troppo modeste e' consentita la monetizzazione ai sensi della L.R. 61/85.
- 10) Aree private a parco, gioco e sport: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del relativo repertorio. Volumetrie secondo necessità. In queste aree sono ammissibili volumi per attività di servizio e ristoro nella misura massima di 0,01 mc/mq.
- 11) Aree per parcheggi: ferma restante la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti. Le quantità non espresse dal P.R.G. saranno reperite, all'interno delle altre zone omogenee secondo le disposizioni legislative vigenti, anche attraverso vincolo di destinazione.
- 12) Aree di verde privato: tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, ricoveri attrezzi, gazebo, giochi, ecc.). Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precario, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 6. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti e le costruzioni evidenziate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G.; le volumetrie risulteranno dall'applicazione delle norme relative alle indicazioni grafiche (sedime di ampliamento o tipologia conseguente all'antica o sagoma limite edifici). Al fine di un corretto riutilizzo, sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti e le destinazioni delle zone limitrofe.
- 13) Aree di verde di rispetto o di tutela: tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati archeologici, riferimenti storici, valori ambientali, o in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. Tali aree sono:
- 1) Aree di rispetto stradale;
 - 2) Aree di rispetto cimiteriale;
 - 3) Aree di rispetto fluviale;
 - 4) Aree di rispetto ferroviario.

Queste aree individuano le fasce di rispetto per la realizzazione di nuovi edifici e sono determinate, per i punti 1, 3 e 4, dalle Normative di Attuazione relative alle singole zone omogenee, dalla legislazione nazionale e regionale o dagli Enti competenti (Enti di Bonifica, Ferrovie, etc.), e per il punto 2 dalle Tavole di Progetto n. 13.1 e 13.3.

In queste aree sono consentite solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti o interventi secondo le disposizioni della L.R. 24/85 art. 7.

- 14) Limiti di rispetto o di tutela: limite che distingue aree contigue di verde di rispetto o tutela di diverso carattere, tra quelle indicate al precedente punto 13).

Art. 19 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO: sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le soluzioni progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto, dei caratteri peculiari esistenti e dei materiali originari.

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO: sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l'ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne dell'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione del bene originario.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO 'A': sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile. E' ammesso il riutilizzo delle parti di sotto tetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO 'B': sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico e complessivo ridisegno planivolumetrico.

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE: sono consentiti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; e' ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, anche precarie limitatamente alle necessita' di creazione di elementi igienici e di servizio.

Grado 8 - DEMOLIZIONE: sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.

Grado 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: sono consentiti tutti gli interventi volti a sostituire o modificare sostanzialmente anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe. Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico inserimento delle nuove previsioni.

Sugli edifici con grado di protezione 1-2-3 i cambi di destinazione superiori al 50% dell'immobile saranno consentiti solo previa approvazione di Piano di Recupero.

Dalla data di adozione del presente P.R.G. gli edifici classificati con grado di protezione, non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali. Tali interventi anche se risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati dovranno essere revocati, semprechè i lavori non siano già iniziati.

I gradi di protezione potranno essere variati a seguito di adozione di strumento attuativo comprensivo di specifica analisi sui manufatti, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio; per tali ragioni e' stata riportata l'intera gamma di interventi ammissibili anche se non contemplati dal P.R.G. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria e' pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui e' prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici privati compresi in aree a destinazione pubblica.

Nelle aree limitrofe a quella con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

Sull'esistente non numerato, ed escluso dalle zone "A", sono, altresì, ammessi:

- a) ampliamenti secondo i sedimi indicati nelle tavole 1:2000 di P.R.G., seguendo la forma espressa nelle tavole - secondo altezze compatibili e integrabili all'esistente e alle aree ed edifici limitrofi - non superando, in ogni caso, l'altezza dell'edificio preesistente;
- b) sostituzione e adeguamento ai parametri di sottozona di P.R.G. e/o alle indicazioni tipologiche espresse nei grafici 1:2000;
- c) adeguamento alle destinazioni d'uso espressamente indicate nei grafici e/o nelle norme di sottozona di P.R.G..

Art. 20 - MODALITA' DEGLI INTERVENTI

I modi per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

- a) Intervento edilizio diretto: e' ammesso in tutti i casi nei quali l'area sia dotata di opere di urbanizzazione e non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo;
- b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio: in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente (anche se indicativamente), essere considerate ai fini delle progettazione stessa. Le aree occupate da strade di P.R.G. comprese all'interno di aree di espansione soggette a Piano Urbanistico Attuativo vengono computate, a tutti gli effetti, come superficie territoriale del Piano stesso;
- c) Piano Particolareggiato: e' uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica. Dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti dalla L.R. 61/85; sono ammesse modeste variazioni di perimetro, di altezze e distanze, ferme restando le quantità volumetriche o di superficie espresse dal P.R.G..
- d) Piano per l'edilizia economica e popolare: questo strumento verrà redatto ai sensi della Legge 167/62 e successive modificazioni e integrazioni. Eventuali modifiche, successive all'approvazione, che non incidono nei perimetri approvati e nelle quantità complessive, saranno attuabili previa approvazione in Consiglio Comunale.
- e) Piano per gli insediamenti produttivi: questo strumento attuativo di iniziativa pubblica, redatto ai sensi della Legge 865/71, potrà applicarsi a tutte le aree produttive elencate nel presente P.R.G..
- f) Piano di recupero di iniziativa pubblica: questo strumento, previa delimitazione delle zone di degrado, e' redatto ai sensi della Legge 457/78. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.
- g) Piano di recupero di iniziativa privata: modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica. Il Piano di recupero potrà essere proposto dai privati anche per aree non perimetrate come zone di degrado del P.R.G., previa analisi preliminare dello stato di fatto e dei motivi del degrado. Il P. di R. privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

- h) Piano di lottizzazione: previa definizione degli ambiti di cui all'art. 16 L.R. 61/1985, il Piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G., e indicano, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o sottozona. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso.
- Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa. Il Piano di Lottizzazione potrà essere redatto anche per zone ad intervento diretto, qualora si ravvisasse la necessità di modificare le tipologie, le altezze, le distanze, i rapporti di superficie, i perimetri, ecc., previsti dal P.R.G., fermi restando i dimensionamenti volumetrici o di superficie. La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno, (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.
- i) Progettazione unitaria: indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro, indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.
- Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e quindi, elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. Sono consentite lievi modifiche nelle perimetrazioni fermo restando l'impianto tipologico e la capacità edificatoria prevista.
- l) Individuazione delle modalità di intervento: le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire dall'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici sono definite dal Repertorio Normativo;
- m) Unità minime di intervento: negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive l'obbligo della redazione dello strumento attuativo, l'esecuzione diretta dei lavori dovrà pure prevedere la contemporanea esecuzione delle opere edilizie, delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico, nonché la cessione delle aree pertinenti a servizi individuate nelle tavole di progetto del P.R.G..

Le aree occupate da strade di P.R.G. comprese all'interno di aree di espansione soggette a Piano Urbanistico Attuativo vengono computate, a tutti gli effetti, come superficie territoriale del Piano stesso.

Art. 21 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:2000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o ai grafici di progetto.
- b) Fronte commerciale con portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.
- c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.
- d) Limite massimo sedime: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.
- e) Coni visuali significativi: prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando le possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.
- f) Percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
- g) Filari alberi di alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.
- h) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.
- i) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

l) Piste ciclabili: si tratta di percorsi, il cui tracciato e' indicativo, che collegano punti significativi all'interno del territorio comunale. Saranno risolti in fase progettuale tenendo presente gli schemi allegati e la necessita' di separarle dalla viabilità automobilistica.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b), c), f), h), del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n.384 del 27.4.1978.

Art. 22 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensioni e ubicazione. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

- 1) Consequente all'antica: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G.. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.
- 2) Isolata o unifamiliare: tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento urbanistico attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unita'.
- 3) Bifamiliari: tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo: sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unita' contigue.
- 4) Schiera: tipi edilizi determinati da unita' architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); e' ammessa l'interruzione (minimo ml. 2,00) tra parti con pareti cieche e con minimo di 4 unita'; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento urbanistico attuativo.
- 5) In linea, a cortina, a corte: edifici continui, con numero di piani prescritto in sotto-zona, o nello strumento urbanistico attuativo. Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso.
Edificazione: con intervento preventivo secondo gli indici di P.R.G..
Edificazione diretta con adeguamento agli allineamenti, spessori massimi di ml. 12,00, altezza dei piani fuori terre (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.

- 6) A blocco: tipi edilizi risultanti dalla applicazione degli indici di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.
Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggior quota altimetrica.
Distanze dalla strada: secondo P.R.G..
Distanze minime dai confini: ml. 5,00 o a confine.
In caso di nuovi interventi, applicazione degli indici di zona o delle prescrizioni di strumento attuativo.
- 7) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali (particolari costruttivi e materiali d'uso).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 23 - MODIFICHE E INTERVENTI NEL SISTEMA IDROGRAFICO

Qualsiasi modifica al sistema idrografico, comprese modifiche di arginature, tombamenti, modifica degli scoli esistenti, realizzazione di ponti, deve essere sottoposta ad autorizzazione del Sindaco, sentito parere favorevole della Commissione Edilizia ed ottenere il nulla-osta del Consorzio di Bonifica competente.

Poichè le problematiche maggiori dell'intero territorio sono legate alle difficoltà di deflusso delle acque superficiali in occasione di eventi metereologici estremi, e' indispensabile che venga lasciato un opportuno margine di rispetto nei confronti della rete idrografica naturale ed artificiale principale (15 m a norma dell'art.27 della L.R. 61/85) costituita dai fiumi Tergola e Vandura e dal Rio Orcone.

Per quanto riguarda l'idrografia superficiale minore che assume una fondamentale importanza ai fini di prolungare i tempi di scorrivazione in occasione degli episodi di piena, si rileva la necessita' di evitare qualsiasi intervento di soppressione o di restringimento di tali aste di deflusso.

Nel settore Nord del territorio comunale, caratterizzato da fenomeni di subsidenza presumibilmente connessa ad intenso emungimento delle acque sotterranee, si suggerisce un accurato approfondimento degli studi per le fondazioni degli edifici, come peraltro previsto dal D.M. 21.1.1987; inoltre si rileva l'opportunità di accurate scelte per le attività insediative di tipo agricolo ed industriale, in relazione alla suscettività di inquinamento delle acque sotterranee.

**Art. 24 - AREA DI PRELIEVO IDROPOTABILE E AREA SOGGETTA A
SUBSIDENZA**

In quest' area tutte le acque reflue di origine civile, industriale e agricola, non dovranno essere scaricate direttamente nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee, secondo quanto previsto dalla legge statale 319/76 e successive modificazioni.

L'Ufficiale sanitario competente definirà il grado di accettabilità delle acque e stabilirà gli adeguati sistemi di depurazione ai sensi della L.R. 33/85.

Non è consentito l'insediamento di allevamenti zootecnici intensivi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85.

In questa zona, interessata da fenomeni di subsidenza, è prescritto l'impiego di tecnologie costruttive particolari, come le fondazioni a platea, o tutte quelle altre prescrizioni tecniche ritenute opportune dall'Amministrazione Comunale.

Art. 25 - AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

Tali aree sono definite dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico. Oltre alle aree perimetrate nella tavola 13.1, sono considerati Ambiti Naturalistici di Livello Regionale le fasce di 150 m. dagli argini dei Fiumi Tergola e Vandura, ad esclusione delle zone interne ai centri abitati.

In queste aree l'azione di Regione, Provincia e Comune e' volta a garantire gli obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi. In questo ambito, con specifici programmi, si dovranno definire le opportune misure per garantire la permanenza delle configurazioni tipiche del paesaggio (alberature di confine, terrazzamenti, stagni, sorgenti, trame arative, ecc.) e l'arricchimento dell'ambiente attraverso interventi che prevedano il rinforzo o la creazione di quinte arboree-arbustive autoctone lungo il perimetro delle zone coltivate, delle zone umide e dei corsi d'acqua al fine di pervenire ad una maggiore articolazione del paesaggio che permetta tra l'altro la ricostruzione di habitat residui per specie animali e vegetali tipiche del paesaggio agrario storico che l'assetto monocolturale tende a far scomparire.

Il programma o variante al P.R.G. dovrà prevedere inoltre opportune misure per il controllo e l'abbattimento dei tassi di inquinamento agricolo dovute alla emissione di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti di sintesi, favorendo con incentivi l'applicazione dell'agricoltura biologica e tradizionale.

Si potranno infine predisporre interventi atti a consentire l'inserimento di attività turistico-ricreative compatibili con il rispetto dell'ambiente e delle attività agricole e zootecniche in atto (attività agrituristiche, attività di artigianato tradizionale di matrice agricola, formazione di percorsi ciclopedonali nell'ambiente rurale, musei della civiltà contadina, ecc.).

I progetti relativi a singole opere o interventi pubblici o privati la cui realizzazione possa avere, per specifica natura, dimensioni o localizzazione, un impatto ambientale importante, sono soggetti alla Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del punto d dell'art. 30 della L.R. 33/85.

**Art. 26 - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL
CARBURANTE**

La materia è regolata dal provvedimento del Consiglio Regionale n. 720 del 14 aprile 1983.

Art. 27 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Fermo restando il generale divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare gli edifici esistenti, previsto dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni, all'interno della zona di rispetto cimiteriale è in ogni caso consentito:

- installare chioschi amovibili, con superficie coperta non superiore a mq. 40, adibiti alla vendita di fiori e arredi sacri o ad altre attività strettamente connesse alla presenza della struttura cimiteriale;
- eseguire gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, così come definiti dall'art. 31, lett. a), b), c), e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, che non comportino alterazioni dei volumi, delle superfici e delle destinazioni d'uso;
- eseguire gli interventi di cui all'art. 7, lett. a) e b) della L.R. 5 marzo 1985 n. 24, al fine di adeguare gli edifici esistenti alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- realizzazione di aree a standards (parcheggi, giardini pubblici, impianti sportivi a cielo aperto);

procedere all'accorpamento dei volumi accessori e delle superfetazioni ricadenti nella zona di rispetto e esistenti sulla medesima proprietà, purché non comporti alcun incremento della superficie coperta e del volume originari del fabbricato principale e delle relative pertinenze, complessivamente considerati, e non sopravanzano verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Art. 28 - REPERTORIO NORMATIVO

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo, di cui agli elaborati 15.2a, suddiviso per sotto-zona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto.

Le dimensioni, nelle zone di completamento residenziali (A, B e C1) e produttive (D1, D2, D3, D4, D5 e D6), risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e dei parametri di sotto-zona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia ed urbanistica, tenuto conto dei parametri e delle previsioni delle tavole di P.R.G..

Nelle zone residenziali (C2) o produttive (D1, D2, D3, D5 e D6) di nuova formazione le dimensioni espresse dai repertori (volume di progetto e/o sup. coperta) sono, invece, le massime consentite.

Art. 29 - ATTREZZATURE, SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE - REPERTORIO NORMATIVO

	lf mc/mq	lc %	h.max. m.
a) AREE PER L'ISTRUZIONE			
1 - asili nido	--	--	--
2 - scuola materna	--	--	--
3 - scuola elementare	--	--	--
4 - scuola dell'obbligo	--	--	--
5 - scuola superiore o specializzata	--	--	--
6 - università	--	--	--
7 -			
8 -			
se istituti privati	2	30	7.50

b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ISTITUZIONI RELIGIOSE

9 - chiese	--	--	--
10 - centri religiosi e dipendenze	2	30	10
11 - conventi	2	30	10
12 - patronato ed altre attrezzature	--	30	9
13 -			

ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

14 - museo	--	--	--
15 - biblioteca	--	--	--
16 - centro culturale	--	30	10
17 - centro sociale	--	30	--
18 - sale riunioni, mostre, ecc.	--	30	10
19 -			
20 -			

lf lc h.max.

	mc/mq	%	m.
ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.			
21 - cinema	--	30	--
22 - teatro	--	30	--
23 - sala manifestazioni	--	30	7.5
24 - sala da ballo	2	30	7.5
25 - spettacoli viaggianti	--	--	--
26 -			
ISTITUZIONI ASSISTENZIALI			
27 - case per anziani	2	30	10
28 -			
29 -			
ISTITUZIONI SANITARIE			
30 - farmacia	2	30	7.5
31 - servizio sanitario di quartiere	--	--	--
32 - centro sanitario poliambulatoriale	--	--	--
33 - casa di cura	--	--	--
34 - ospedale	--	--	--
35 -			
36 -			
SERVIZI AMMINISTRATIVI			
37 - municipio	--	--	--
38 - delegazione comunale	--	--	--
39 - uffici pubb. o di interesse pubb. in genere	3	50	--
40 - banche, borse, sportelli bancari	3	50	--
41 -			
42 -			

lf	lc	h.max.
mc/mq	%	m.

SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

43 - carabinieri	3	50	--
44 - pubblica sicurezza	3	50	--
45 - vigili del fuoco	3	50	--
46 - caserme	3	50	--
47 - carceri	3	50	--
48 - guardia di finanza	3	50	--
49 - guardia forestale	3	50	--
50 -			
51 -			

SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

52 - ufficio postale	3	--	--
53 - telefono pubblico	3	--	--
54 - impianti telefonici	3	--	--
55 - radio e televisione	3	--	--
56 -			
57 -			

SERVIZI COMMERCIALI

58 - centro vendita o supermarket	2.5	40	10
59 - mercato	--	50	--
60 - esposizioni e fiere	--	50	--
61 - cantine sociali	--	30	--
62 - centro commerciale	--	50	--

SERVIZI TECNOLOGICI

63 - impianti idrici	--	--	--
64 - impianti gas	--	--	--
65 - impianti enel	--	--	--
66 - impianti metano	--	30	--
67 - impianti depurazione	--	--	--
68 - impianti incenerimento	--	--	--

If	lc	h.max.
mc/mq	%	m.

69 - impianti trattamento rifiuti	--	--	--
70 - pubbliche discariche	--	--	--
71 - uffici societa' gas metano	--	40	--

ATTREZZATURE RICETTIVE

72 - albergo	2.5	25	--
72a- club	1	25	7.5
72b- ristorante, trattoria, bar	1	25	7.5

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

73 - stazione ferroviaria	--	--	--
74 - stazione autolinee extraurbane	--	20	--
75 - stazione rifornimento e servizio	--	10	--
76 - porto	--	--	--
77 - porto turistico	--	--	--
78 - autoporto	--	20	--
79 - aeroporto	--	--	--
80 -			
81 -			

c) AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

82 - area gioco bambini	--	--	--
83 - giardino pubblico di quartiere	--	--	--
<i>Dovranno essere reperiti 3200 mq di attrezzature di interesse collettivo.</i>			
84 - impianti sportivi di base	--	--	--
<i>Dovranno essere reperiti 2400 mq di parcheggio per ogni area.</i>			
85 - impianti sportivi agonistici	--	--	--
86 - parco urbano	--	--	--
87 - campi da golf	--	--	--
88 - campi da tennis	--	--	--
89 - piscine	--	--	--
90 - galoppatoi	--	--	--
91 - percorsi attrezzati	--	--	--
92 - parchi extraurbani	--	--	--

If lc h.max.
mc/mq % m.

93 - attrezzature sportive private

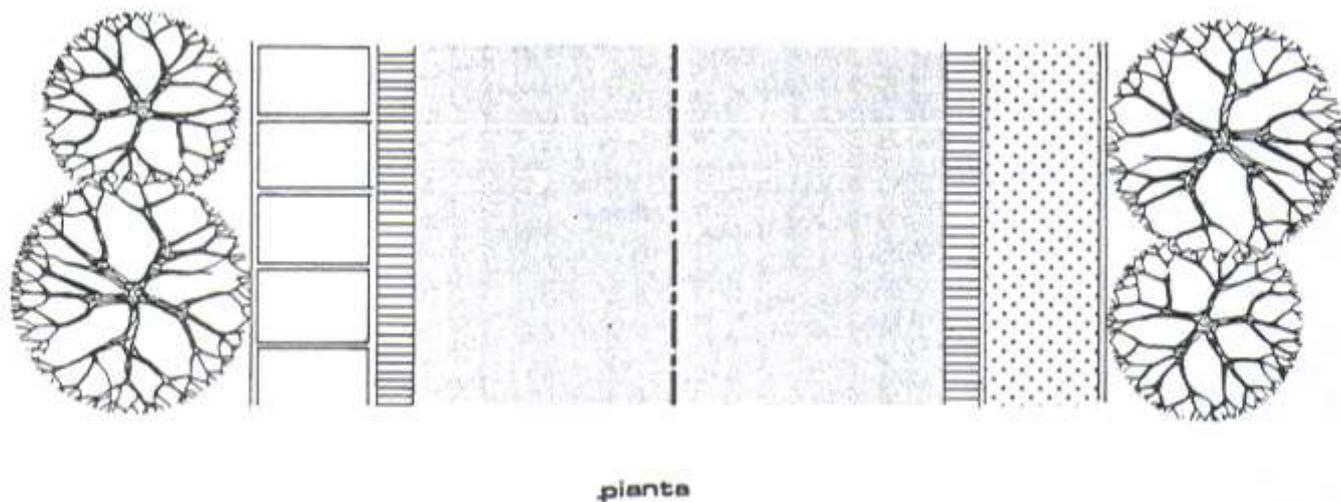
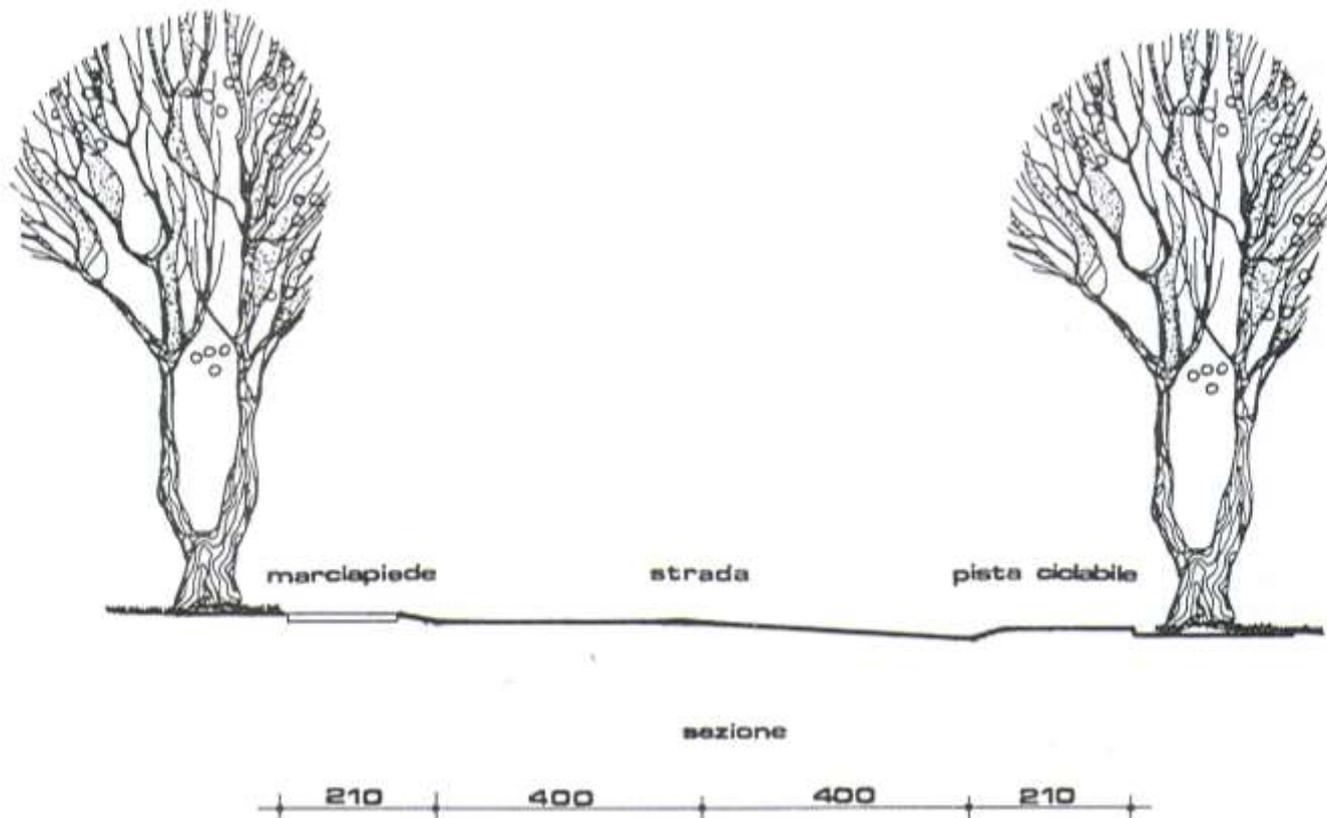
di uso pubblico	0,16	10%	7,5
94 -			

d) AREE PER PARCHEGGI

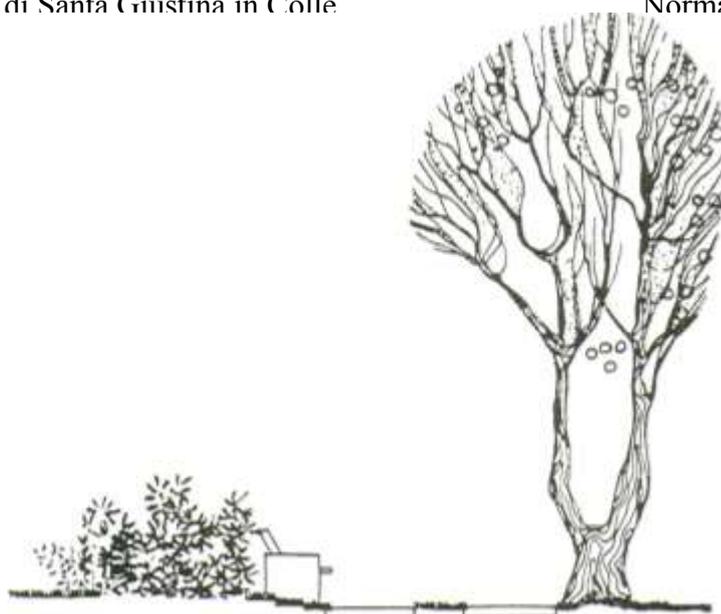
95 - area parcheggio	--	--	--
96 - autorimessa	2	30	--
97 - autosilos	2	30	--
98 -			
99 -			

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono espressamente indicati, potranno essere realizzati volumi secondo necessita', purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.

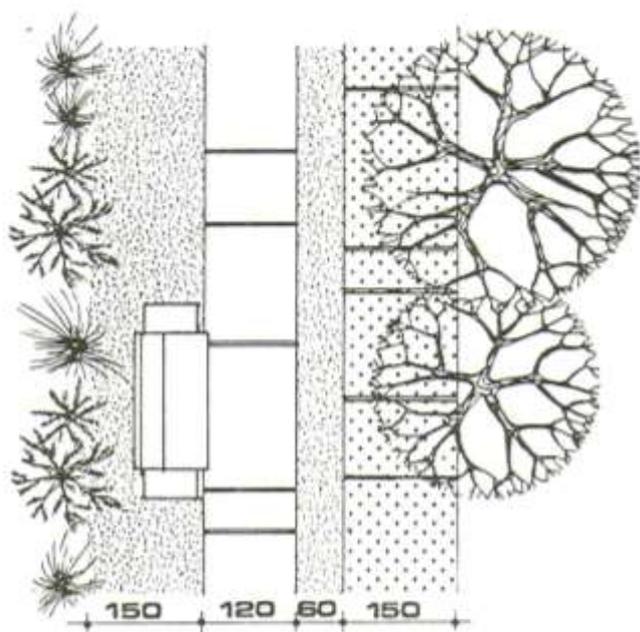
SCHEMI INDICATIVI ALLEGATI ALLA NORMATIVA



SCHEMA DI STRADA CON PISTA CICLABILE



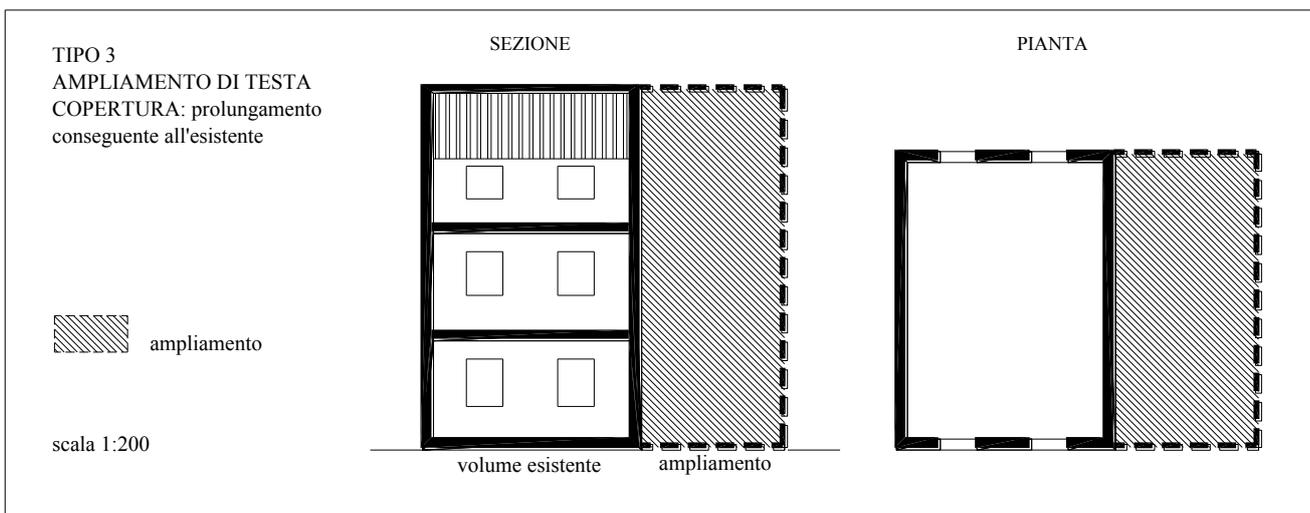
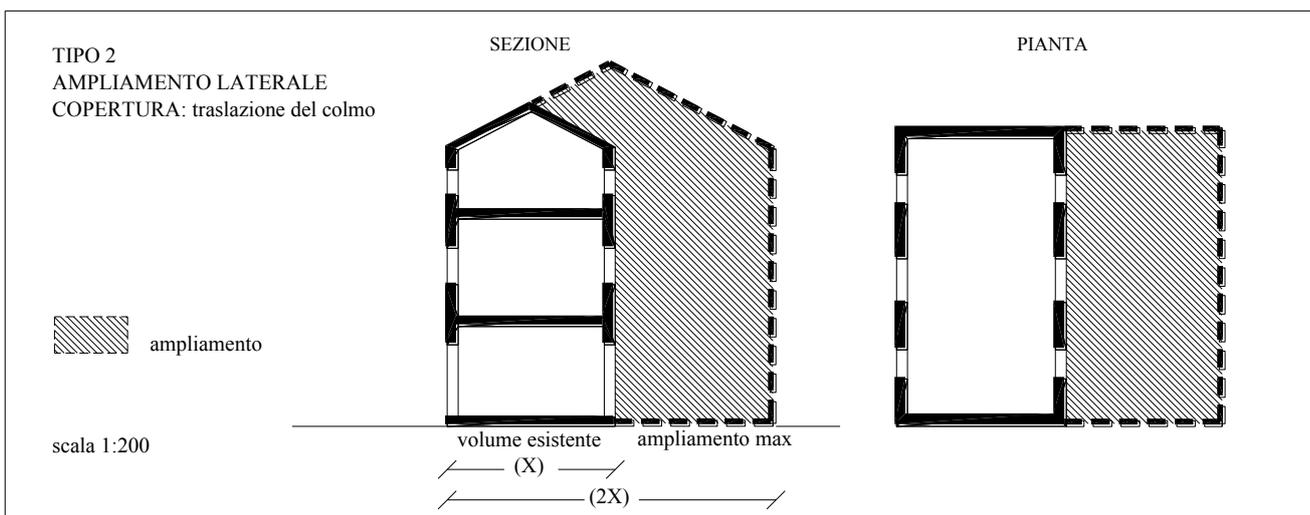
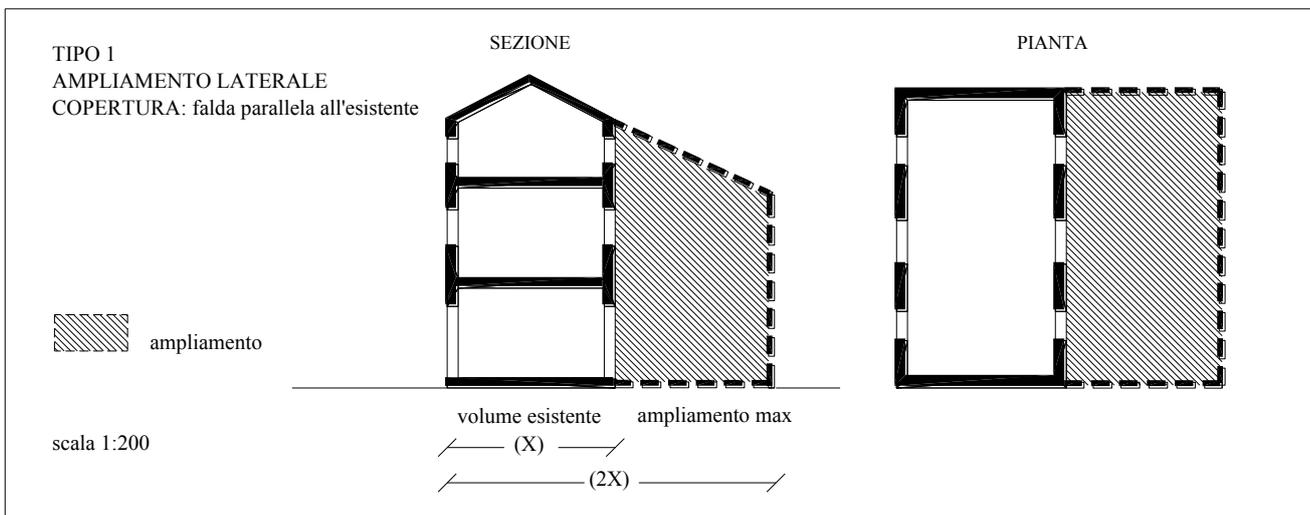
sezione



pianta

SCHEMA DI PERCORSO PEDONALE CON PISTA CICLABILE

AMPLIAMENTI AMMESSI NEGLI EDIFICI PROTETTI



SOPRAELEVAZIONI AMMESSE

