



**COMUNE DI
PONTE SAN NICOLO'**

P.R.G.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VIGENTE A SEGUITO VARIANTE
"VALORIZZAZIONE PATRIMONIO ZONA D2/B"**

ADOTTATA CON DEL. C.C.
N. 53 DEL 09.11.2011

APPROVATA CON DEL. C.C.
N. 5 DEL 15.02.2012

2012

IL PROGETTISTA DELLA VARIANTE
arch. Roberto Bettio

COLLABORATORI:
dott. urb. Manfrin Mauro

FEBBRAIO 2012

IL SINDACO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - INDICE

ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE	3
ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.	4
ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	5
ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO	7
ART. 5 - ZONE B	10
ART. 6 - ZONE C1	13
ART. 6/1 – AMBITI P.RI.PR.	15
ART. 7 - ZONE C2	16
ART. 8 - ZONE D1	18
ART. 9 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE PRODUTTIVO	20
ART. 10 - ZONE D2	21
ART. 10 BIS – Z.T.O. D2/A	22
ART. 10 TER – Z.T.O. D2/B	23
ART. 11 - ZONE E1	25
ART. 12 - ZONE E2	26
ART. 13 - ZONE E3	28
ART. 14 " ZONE C1R " CENTRI RURALI RESIDENZIALI	29
ART. 15 - ZONE SIGNIFICATIVE	31
ART. 16 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI	32
ART. 17 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE	41

ART. 18 - MODI DI INTERVENTO	47
a) Intervento diretto:	47
b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio:	47
c) Piano particolareggiato	47
d) Piano per l'edilizia economica e popolare	48
e) Piano per insediamenti produttivi	48
f) Piani di recupero di iniziativa pubblica	49
g) Piani di recupero di iniziativa privata	50
h) Piano di lottizzazione	50
i) Progettazione unitaria	51
l) Individuazione delle modalità di intervento	52
ART. 19 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI	53
ART. 20 - TIPOLOGIE EDILIZIE	56
ART. 21 - REPERTORIO NORMATIVO	58
ART. 22 - CORSI D'ACQUA DI COMPETENZA DEL CONSORZIO BACCHIGLIONE BRENTA	59
ART. 23 - ALBERATE, FILARI LUNGO LE STRADE	59
ART. 24 - EMERGENZE ARBOREE PUNTUALI	61
ART. 25 - PALEOALVEI	62
ART. 26 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI	63
ART. 27- CENNI STORICI SULLA LEGGE 80/1980	65
ART. 28- ATTREZZATURE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE - REPERTORIO NORMATIVO	66

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G

COORDINAMENTO URBANISTICO

ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le norme di attuazione del P.R.G., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

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

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n° 15b del Piano Regolatore Generale del Comune di **PONTE SAN NICOLO'** - (Padova) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

ELAB. 13 - ZONIZZAZIONE 1:5000

- " 14.1 - PROGETTO 1:2000 ZONA PONTE S.NICOLO' E RONCAGLIA
- " 14.2 - PROGETTO 1:2000 ZONA RONCAIETTE
- " 14.3 - PROGETTO 1:2000 ZONA RIO
- " 15.a - REGOLAMENTO EDILIZIO
- " 15.b - NORME DI ATTUAZIONE
- " 15.c - REPERTORIO NORMATIVO
- " 16 - RELAZIONE DI PROGETTO

Quanto non modificato dalle presenti norme relativamente agli strumenti, generali o di dettaglio, si intende del tutto inalterato.

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

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 B
- ZONE C1
- ZONE C2
- ZONE D1
- ZONE D2
- ZONE E1
- ZONE E2
- ZONE E3
- ZONE C1R
- ZONE di rispetto e tutela
- ZONE per servizi
- ZONE per istruzione
- ZONE per attrezzature collettive
- ZONE per parco, gioco, sport
- ZONE per parcheggi

Per ogni zona o sottozona 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 ammissibili, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o quelle indicate nei grafici di progetto.

La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona.

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

4a) nelle zone residenziali quelle ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone (zone B, C1, C1R, C2), sono le seguenti:

D.P.: - la residenza di qualsiasi tipo;

- i pubblici esercizi;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani, di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici.

Il volume da destinare ad uso residenziale non può essere inferiore al 51% del volume totale consentito dal lotto.

4b) nelle zone produttive D1:

D.P.: - le attività artigianali ed industriali ;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali ammesse da strumenti attuativi approvati.
- la superficie da destinare ad attività artigianali ed industriali non può essere inferiore al 51% della superficie totale consentita dal lotto;

4c) nelle zone produttive D2:

- D.P.: - le attività commerciali di qualsiasi categoria ;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - studi professionali e commerciali;
 - laboratori e magazzini artigiani;
 - autorimesse;
 - residenza del custode o del gestore
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili.
 - il volume da destinare ad attività commerciale non può essere inferiore al 51% del volume totale consentito dal lotto;

4d) Zone E 2:

- D.P.: - gli edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);

la residenza per i conduttori del fondo, quando l'area di proprietà o di gestione non risulti, neppure parzialmente, compresa in Zone E3; o quando quest'ultima dislocazione non consenta la possibilità di un organico intervento.

4e) Zone E3:

D.P.: - gli edifici residenziali;

- gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti);
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire.

4f) Zone per servizi

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico, con possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 5 - ZONE B

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc./mq. e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

Destinazioni - Art. 4a

Interventi ammessi:

tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente, alla data di adozione e applicabile una sola volta.

tipo b): per gli ampliamenti, applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

tipo c): nuove edificazioni secondo applicazione degli indici fondiari di progetto (ricavato aumentando del 20% l'indice territoriale di progetto) nei lotti ineditati con indicazione di sedime dell'edificio o di allineamento alle preesistenze o secondo le indicazioni grafiche e quantità derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario (ricavato aumentando del 20% l'indice territoriale di progetto) nei lotti ineditati tipo A con un massimo di mc 600. e di tipo B con un massimo di mc 800.

tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- 1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1,80, e 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) espresse nelle tavole 1:2000 o possibilità ammesse nel repertorio.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze: indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento (dell'edificio o delle 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 - oltreché delle distanze da confini e strade 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 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5,00.
- 3) Da edifici: 3a) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante : ml. 10.

3b) Da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga.

3c) Da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre.

3d) Altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo.

3e) Da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5,00 dai confini.

4) Dalle zone "F" : ml 5.00

Tipologia: per gli edifici esistenti alla data del luglio 2001, oggetto degli interventi ammessi di tipo a) e tipo b) è prescritta la tipologia unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare o, in alternativa, la tipologia a blocco con un massimo di tre alloggi.

ART. 6 - ZONE C1

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc./mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

Destinazioni - Art. 4a

Interventi ammessi:

tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione e applicabile una sola volta.

tipo b): per gli ampliamenti, applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

tipo c): nuove edificazioni secondo applicazione degli indici fondiari di progetto (ricavato aumentando del 20% l'indice territoriale di progetto) nei lotti ineditati con indicazione di sedime dell'edificio o di allineamento alle preesistenze o secondo le indicazioni grafiche e quantità derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario (ricavato aumentando del 20% l'indice territoriale di progetto) nei lotti ineditati di tipo A con un massimo di mc 600 e di tipo B con un massimo di mc 800.

tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

-1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1,80, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,70).

2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

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

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze: indipendentemente dal numero dei piani o dall' altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento (dell'edificio o delle 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 - oltreché delle distanze da confini e strade 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 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G.. Ove non esistano tali parametri la distanza minima non dovrà essere inferiore a mt. 5,00.
- 3) Da edifici: 3a) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante : ml. 10;
3b) Da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga.

3c) Da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre.

3d) Altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo.

3e) Da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5,00 dai confini.

4) Dalle zone "F" : ml 5.00

Tipologia: per gli edifici esistenti alla data del luglio 2001, oggetto degli interventi ammessi di tipo a) e tipo b) è prescritta la tipologia unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare o, in alternativa, la tipologia a blocco con un massimo di tre alloggi.

ART. 6/1 – Ambiti P.Ri.Pr.

Zone soggette a Piano di Recupero di iniziativa privata (P.di R.p):

Interventi ammessi, destinazioni d'uso ed altre prescrizioni come precisato al successivo art. 18 punto g) e nel Repertorio Normativo delle zone soggette a P. di R.

ART. 7 - ZONE C2

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc./mq..

Destinazioni - art. 4a.

Interventi ammessi:

tipo 1) Sull'esistente: con le norme delle zone B.ff

tipo 2) Con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tav. scala 1:2000 e del repertorio normativo conseguente.

tipo 3) Con intervento urbanistico preventivo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona, con la possibilità di modificare la rete stradale, 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 di cui all'art. 18.

Caratteri dell'edificazione:

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

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal P.R.G., nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Altezze, Superfici coperte, Distanze:

Con intervento diretto: indicazioni tavole P.R.G.

Con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli piani-altimetrici.

Parcheggi: Secondo standards regionali e nazionali.

Verde: Secondo P.R.G., comprese aree limitrofe di proprietà, da inserire unitariamente nella progettazione, e/o standards regionali e nazionali.

ART. 8 - ZONE D1

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

Destinazione d'uso: art. 4b)

Interventi ammessi:

tipo 1) con intervento diretto: Superficie coperta: 50% del lotto.

tipo 2) con intervento preventivo: Superficie coperta: 50% del lotto.

Per lotto superiore a 20.000 mq., è consentito un rapporto di copertura del 60%, previo studio planivolumetrico.

Tale norma è applicabile anche nel caso di più lotti aggregati, aventi superficie fondiaria complessiva non inferiore a 20.000 mq. ove si intendono adottare soluzioni progettuali unitarie, previa presentazione di progetto planivolumetrico.

Il progetto planivolumetrico, che dovrà essere approvato dalla Commissione Edilizia, dovrà indicare, in modo vincolante le dimensioni planivolumetriche, le altezze dei corpi di fabbrica, gli arredi delle aree private scoperte, la forma delle forature, il tipo di recinzione, di serramenti, di tamponamenti esterni e più in generale delle finiture dei corpi di fabbrica.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche per parti, nelle normative di attuazione.

Altezze: ml 12,50. Sono esclusi dalla limitazione di altezza i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 2474/1973, gli extra corsa degli ascensori, i silos e gli impianti tecnologici.

Distanze:

Con intervento diretto:

confini: ml. 5 o a confine.

strade: ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze.

da edifici: tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante: ml 10

Con intervento preventivo: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo

da edifici: tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante: ml 10

Distanze dalle zone "F" : ml 5.00

Parcheggi: normativa regionale e nazionale.

Verde:

Intervento diretto: normativa regionale e nazionale

Intervento preventivo: normativa regionale e nazionale.

In particolare l'Amministrazione può avvalersi della possibilità di ridurre la percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento mediante convenzione in cui si ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici di cui alle lettere a) e b) del punto 1 dell'art. 25 della L.R. 61/1985.

ART. 9 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE PRODUTTIVO

Per i fabbricati produttivi attivi alla data di adozione della presente variante sono sempre ammessi interventi edilizi volti all'adeguamento igienico sanitario di sicurezza, antiinquinamento nel rispetto delle superfici coperte e volumi esistenti.

Distanze da strade, confini, e fabbricati:
come da normativa o per la zona o sottozona di appartenenza.

ART. 10 - ZONE D2

Zone produttive a prevalente destinazione commerciale.

Destinazioni d'uso: art. 4c)

Interventi ammessi:

Intervento diretto: a) magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: 40%
superficie lotto comprese eventuali quantità punto b).

b) punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali:

If = 2,5 mc./mq. - Ic = 40%.

Intervento preventivo: a) magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: 50%
superficie lotto comprese eventuali quantità punto b).

b) punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali:

If = 3 mc./mq. - Ic = 50%.

Distanze:

Con intervento diretto:

confini: ml. 5 o a confine.

strade: ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze.

da edifici: tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,
limitatamente alla parte fronteggiante: ml 10

Con intervento preventivo: secondo norme di attuazione dello strumento
urbanistico attuativo

da edifici: tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,
limitatamente alla parte fronteggiante: ml 10 Comunque nel rispetto
del D.M. 1444/68

Distanze dalle zone "F" : ml 5.00

Altezze: ml 12.50. Sono esclusi dalle limitazioni di altezza i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 2474/1973, gli extra corsa degli ascensori, i silos, gli impianti tecnologici.

Parcheggi: normativa regionale e nazionale.

Verde:

Intervento diretto: normativa regionale e nazionale

Intervento preventivo: normativa regionale e nazionale.

In particolare l'Amministrazione può avvalersi della possibilità di ridurre la percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento mediante convenzione in cui si ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici di cui alle lettere a) e b) del punto 1 dell'art. 25 della L.R. 61/1985.

ART. 10 bis – z.t.o. D2/A

- Superficie territoriale: s.t. mq 60.000
- Edificabilità (superficie lorda di pavimento): s.l.p = max 0,25 mq / mq s.t.
- Rapporto di copertura: r.c. max 25% di s.t.
- Altezza edifici (esclusi volumi tecnici, vani extracorsa ecc): max m. 12,50
- Distanza tra fabbricati (fra pareti finestrate): min. m. 10,00
- Aree a servizi totali: min mq 1 / 1 mq di s.l.p.
- Verde pubblico / di uso pubblico: min. 10 % della s.t.
- Parcheggio pubblico / di uso pubblico: min. 50 % della s.l.p.
o le maggiori quantità richieste dalla L.R. n. 15/2004.
- Verde Privato: 10% della s.t.

- Parcheggi privati (compresi percorsi, manovre e carico/scarico) 10 % della s.t.
- Destinazioni d'uso: Tutte quelle descritte dall'art. 4 lett. C) delle presenti NTA comprese le medie e grandi strutture di vendita così come definite dall'art. 7 L.R. 15/2004 e per tutti i settori di cui al comma 4 della citata norma.
- I portici e le gallerie pubblici/di uso pubblico non concorrono alla determinazione dell'edificabilità e del rapporto di copertura fino ad una S.L.P. pari al 10% dell'edificabilità massima consentita.
- L'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, concordato con l'amministrazione comunale, che definisca l'organizzazione planivolumetrica, tipologica e formale della futura edificazione, e comprenda la viabilità di accesso all'area e le opere di innesto sulla viabilità esistente.
- Il Piano Urbanistico Attuativo PUA potrà interessare anche una parte dell'area, purché la superficie territoriale sia almeno pari al 50% della zona D2/A, in tal caso dovrà essere presentato un piano guida esteso a tutta l'area D2/A.

ART. 10 ter – z.t.o. D2/B

- Superficie territoriale: s.t. mq 2.200
- Edificabilità mc. 6.000
- Altezza edifici (esclusi volumi tecnici, vani extracorsa ecc): max m. 20,00
- Distanza tra fabbricati (fra pareti finestrate) secondo normativa nazionale con min. m. 10,00
- Aree a servizi totali: min mq 1 / 1 mq di s.l.p.

- Verde pubblico / di uso pubblico: min. 10 % della s.t.
- Parcheggio pubblico / di uso pubblico: min. 50 % della s.l.p.
o le maggiori quantità richieste dalla L.R. n. 15/2004.
- Verde Privato: 10% della s.t.
- Parcheggi privati (compresi percorsi, manovre e carico/scarico) 10 % della s.t.
- Destinazioni d'uso: Tutte quelle descritte dall'art. 4 lett. C) delle presenti NTA comprese le medie e grandi strutture di vendita così come definite dall'art. 7 L.R. 15/2004 e per tutti i settori di cui al comma 4 della citata norma. Commerciale, direzionale, artigianale che non siano inquinanti o rumorose, nella quantità non inferiore al 60% in termini volumetrici; residenza non superiore al 40% in termini volumetrici.
- I portici e le gallerie pubblici/di uso pubblico non concorrono alla determinazione dell'edificabilità e del rapporto di copertura fino ad una S.L.P. pari al 10% dell'edificabilità massima consentita.
- L'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata, concordato con l'amministrazione comunale, che definisca l'organizzazione planivolumetrica, tipologica e formale della futura edificazione, e comprenda la sistemazione della viabilità esistente, della previsione di percorso ciclopedonale, e l'innesto sulla viabilità esistente via Roma, e con L'ANAS.

ART. 11 - ZONE E1

Zone con produzione agricola tipica o specializzata.

Non presenti nel Comune.

ART. 12 - ZONE E2

Zone agricole produttive.

Destinazioni d'uso - Art. 4d)

Interventi ammessi: applicazione indici L.R. 5 marzo 1985, n. 24; la costruzione di annessi rustici, in tutte le aree a destinazione agricola, è ammessa nei limiti di superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell'1,5% del fondo rustico; potranno essere, altresì, ammessi gli ampliamenti di cui all'articolo 4 L.R. 24/85, mentre la costruzione di annessi rustici per un ulteriore 3,5%, quando necessaria, documentata da tecnici abilitati, come previsto dalla L.R. 24/85 e sua circolare esplicativa, sarà da accorparsi alle strutture esistenti, con l'eccezione degli annessi per i quali sono prescritte particolari distanze.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze tradizionali e/o alla morfologia ambientale circostante.

Altezze: residenziali: massimo 2 piani e ml. 7,00; o conseguenti alle altezze preesistenti, in caso di ampliamenti.

Altre: conseguenti necessità tecniche.

Distanze strade: D.M. 1444, se non diversamente indicato in P.R.G.

Distanze da confini: ml. 5,00 o a confine, con consenso registrato e trascritto terzi confinanti; sono consentite, altresì, distanze inferiori a ml. 5,00 previo asservimento urbanistico registrato e trascritto per ml. 10,00 fra tutti i fabbricati da erigersi su lotti limitrofi;

Allevamenti: per i nuovi allevamenti si fa riferimento all'articolo 6 L.R. 24/85.

Tali allevamenti potranno essere costruiti solamente a sud del centro di Roncajette e di via Boccaccio.

ART. 13 - ZONE E3

Fasce agricole parzialmente edificate:

zone nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti per la classificazione a zone C1: pure risultando compromesse all'uso agricolo estensivo o intensivo.

Destinazioni d'uso - Art. 4e)

Interventi ammessi: Sono prescritti in tali zone gli interventi edificatori con destinazioni di cui all'art. 4e) derivanti dagli indici e dalle possibilità di ampliamento espresse dalla L.R. 24/85 art. 3 - 4 - 5 - 6 - 7, quando la proprietà agricola sia parzialmente compresa in tali fasce e consenta un intervento organico.

Caratteri dell'edificazione: conseguente alle preesistenze delle zone limitrofe, con particolare riferimento ai caratteri dell'edificazione rurale tradizionale.

Altezze: Residenziali: massimo 2 piani e ml. 7,00; o conseguenti alle altezze preesistenti, in caso di ampliamenti. Altre: conseguenti necessità tecniche.

Distanze dai confini: ml. 5 o a confine, previo consenso terzi, registrato e trascritto; sono consentite, altresì, distanze inferiori a ml. 5,00 previo asservimento urbanistico registrato e trascritto per ml.10,00 tra tutti i fabbricati da erigersi su lotti limitrofi.

Distanze da strade: limiti grafici della fascia, o comunque ml. 5 o in allineamento preesistenze limitrofe.

Distanze tra fabbricati: ml. 10 o progettazione unitaria con elementi in aderenza.

ART. 14 " ZONE C1R " CENTRI RURALI RESIDENZIALI

Destinazioni d'uso: Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali stabilite dal precedente art. 4a) con un max. di 200 mq. per le attività artigianali e commerciali; sono escluse le nuove stalle, gli allevamenti e le utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo.

Caratteri dell'edificazione: conseguente alle preesistenze delle zone limitrofe con particolare riferimento ai caratteri dell'edificazione rurale tradizionale.

Interventi: Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

L'edificazione deve inoltre rispettare le seguenti norme:

- densità fondiaria, per gli ampliamenti secondo quanto stabilito, zona per zona, dal repertorio normativo (da 0,50 a 1,00 mc/mq); gli indici fondiari sono ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di progetto di ciascuna zona;
- nuova edificazione secondo le indicazioni grafiche e quantità derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario (ricavato aumentando del 20% l'indice territoriale di progetto) nei lotti identificati tipo A con un massimo di mc 600 e di tipo B con un massimo di mc 800.

- è ammesso l'aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione ed applicabile una sola volta fino ad un massimo di 150 mc.;
- è ammesso l'ampliamento forfetario di mc 100 per le abitazioni esistenti alla data di adozione della presente variante al fine di consentire il recupero di situazioni degradate mediante omogeneizzazione dell'edificio principale, in deroga l'indice fondiario ed applicabile una sola volta.
- altezza edifici non maggiore a ml. 7,50;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 6;
- distanze dalle zone F mt. 5,00.

Tipologia: per gli edifici esistenti alla data del luglio 2001, oggetto di intervento di ampliamento è prescritta la tipologia unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare o, in alternativa, la tipologia a blocco con un massimo di tre alloggi.

Devono essere garantiti gli standards minimi di legge afferenti alla destinazione d'uso.

Sono fatti salvi i vincoli derivanti dai disposti della Legge Regionale 24/85.

ART. 15 - ZONE SIGNIFICATIVE

Le tavole 1:2000 di progetto di P.R.G. 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 e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

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

ART. 16 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI

- 1) Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
- 2) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionale 61/1985 o secondo necessari affinamenti delle stesse.
- 3) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- 4) Lotti inedificati tipo A: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti inedificati con applicazione di indici fondiari ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale con un massimo di mc 600. La volumetria si intende quella derivante dal lotto catastale di proprietà esistente alla data dell'adozione della variante al PRG che ha originato tale volumetria.
 - 4.1) Lotti inedificati di tipo A1: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti inedificati con volumetria predeterminata di mc. 600. La volumetria si intende asservita al lotto di proprietà esistente alla data del 24.02.2005.
- 5) Lotti inedificati tipo B: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti inedificati con applicazione di indici fondiari ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale con un massimo di mc 800. La volumetria si intende quella derivante dal lotto catastale di proprietà esistente alla data dell'adozione della variante al PRG che ha originato tale volumetria.

5.1) Lotti ineditati di tipo B1: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti ineditati con volumetria predeterminata di mc. 800. La volumetria si intende asservita al lotto di proprietà esistente alla data del 24.02.2005.

6) Aree per l'istruzione: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe.

7) 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 necessità 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.

7.1) “Area discarica suscettibile di riqualificazione ambientale e funzionale”

Area destinata ad attività di discarica di rifiuti solidi urbani, da attuarsi, in conformità alla normativa vigente.

In seguito all'esaurimento dell'attività di discarica, nella fase post-operativa sono ammesse attività di ricerca, studio a carattere sociale e/o sanitario da

parte di Enti Pubblici e/o con finalità pubbliche compatibili sotto l'aspetto ambientale con la natura di discarica dimessa.

E' ammessa, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza di edifici, igienico – sanitaria, ambientale, ecc, la costruzione di edifici da destinarsi a servizi per attività di ricerca, studio, ecc. nella quantità di 0,5 mq di superficie coperta/1000 mq di superficie con destinazione ad "Area discarica suscettibile di riqualificazione ambientale e funzionale" e con i seguenti parametri:

- 5,00 mt. dai confini;
- 10,00 mt. dai fabbricati;
- 10,00 mt. dalle strade;
- 7,50 mt. di altezza max.

Qualunque attività post-operativa è comunque subordinata all'approvazione favorevole, da parte dell'Amministrazione Comunale da formalizzarsi con convenzione in atto pubblico.

7.2) "Area per servizi collegati alla discarica"

Per l'area 70.a "area per servizi collegati alla discarica" su cui insiste un fabbricato con grado di protezione "4" è consentito il recupero del medesimo con destinazione d'uso compatibili e collegate alla destinazione d'uso "Area discarica suscettibile di riqualificazione ambientale e funzionale": uffici, servizi, alloggio del custode/gestore nella quantità massima di mc 600.

Gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione favorevole, da parte dell'Amministrazione Comunale da formalizzarsi con convenzione in atto pubblico.

8) Aree pubbliche a parco gioco e sport: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie secondo necessità.

Per le aree private ad uso pubblico con la medesima destinazione è consentito il recupero della cubatura esistente con destinazione d'uso conforme a quella di zona, l'ampliamento e le nuove costruzioni per una superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie territoriale.

Per i fabbricati destinati a servizi l'altezza massima non potrà superare i ml. 10,00.

Distanze:

dai confini: ml. 5,00.

dalle strade: ml. 7,50.

Parcheggi: secondo affluenza con un minimo di 1 mq. ogni 20 mq. di superficie coperta.

9) Aree per parcheggi: ferma restando 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, fino al 40%, delle superfici necessarie. E' ammesso il reperimento su più piani anche interrati.

10) 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.

Accorpamenti e recuperi dell'esistente, 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 ampliamento, o tipologia conseguente all'antica o sagoma limite edifici).

Al fine di un corretto riutilizzo dei fabbricati esistenti, sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti e le destinazioni delle zone limitrofe, a condizione che tali cambiamenti alleggeriscano il carico urbanistico e/o favoriscano la riduzione degli scarichi inquinanti.

E' sempre ammesso, nel rispetto delle distanze da confini, fabbricati, strade etc., di cui alle zone residenziali l'ampliamento, per una sola volta per singola unità immobiliare degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante e non soggetti a grado di protezione, per una volumetria massima di mc 150, per adeguamenti igienico-sanitari o per dotazione di garage, senza che ciò comporti l'aumento della superficie coperta esistente.

Quando l'edificio non risulti classificato con grado di protezione sono ammessi interventi che costituiscono pertinenza quali gazebo, tettoia, piscina ecc. nei limiti di cui all'art. 81 del R. E. vigente

- 11) Aree di verde di rispetto o 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. Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così distinte:

- 1) Aree di rispetto storico archeologico (contraddistinte dalla lettera A); in tali aree non è consentita alcuna nuova edificazione; gli ampliamenti degli edifici esistenti, saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza. In tali aree sono ammesse, altresì, tutte le costruzioni necessarie per lo studio scientifico, lo scavo e il ripristino delle testimonianze, comprese le coperture e le strutture museografiche e di ricostruzione degli elementi.
- 2) Aree di rispetto stradale (contraddistinte dalla lettera S).
- 3) Aree di rispetto cimiteriale (contraddistinte dalla lettera C).
- 4) Aree di rispetto fluviale (contraddistinte dalla lettera F).
- 5) Aree di rispetto elettrodotti (contraddistinte dalla lettera E); tali aree sono riferite alla DPA distanza di prima approssimazione (DM 29 maggio 2008) come calcolata dagli enti gestori delle linee elettriche per gli elettrodotti la cui tensione è ricompresa tra i 132 Kv e i 380 Kv. Rispetto a quanto riportato nelle tavole di P.R.G. l'area di rispetto può essere precisata sulla scorta del rilievo topografico finalizzato all'esatto posizionamento dell'elettrodotto esistente.

All'interno delle fasce di rispetto è necessario acquisire il nulla osta dell'ente gestore dell'elettrodotto

Nel caso in cui intervengano lo spostamento, l'interramento o la modifica delle caratteristiche dell'elettrodotto le fasce di rispetto afferenti vanno intese, nei limiti di legge, automaticamente annullate, modificate o ridotte.

Per le zone edificabili, previste nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, l'edificabilità è comunque consentita nel rispetto della normativa vigente in materia alla data del rilascio del permesso a costruire.

6) Fascia di rispetto dalle discariche (contraddistinta con le lettere D).

Tale fascia di rispetto è stabilita in m 250 dal perimetro dell'area destinata alla raccolta di rifiuti secchi e non putrescibili della discarica di Roncayette.

Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 3 comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380 del 2001.

7) Fascia di rispetto Depuratore (contraddistinta con le lettere Dp)

Per gli impianti di depurazione è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità su tutta l'area destinata all'impianto e al suo ampliamento.

La fascia di rispetto è stabilita di 100 m. In ogni caso la profondità dell'area di rispetto non può essere inferiore a 100 m dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

- Gli interventi ammessi nelle aree di cui ai punti 2) 3) e 4) sono regolamentati dalle disposizioni regionali in materia.

12) Limiti di rispetto o tutela: limite che distingue aree contigue di verde di rispetto o tutela di diverso carattere, tra quelle indicate al precedente punto 11).

13) Aree di preparato: Le aree sottoposte dalla vigente legislazione a tutela ambientale (150 m. dai fiumi), e tutte le altre aree identificate con la medesima grafia del P.R.G. sono considerate zone di preparato.

In queste zone saranno ammesse nuove costruzioni a servizio delle aree a parco solo dopo l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo generale, rispetto alla zona, che definisca le destinazioni, gli accessi, le

viabilità, l'uso del suolo nonché i caratteri e le dimensioni delle edificazioni necessarie.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente (concessi dalla normativa generale o dai grafici di P.R.G.) saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura agricola, con particolare riferimento a materiali e forme degli edifici classificati dal P.R.G. stesso.

Gli interventi dovranno tendere ad alleggerire il carico urbanistico e favorire la riduzione e/o eliminazione degli scarichi inquinanti.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone agricole.

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

- 1) Da confini: ml 5 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto.
- 2) Da strade: secondo quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada e nel rispetto degli allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G.; ove però non esistano tali parametri la distanza minima non dovrà essere inferiore a mt. 5.
- 3) Da edifici:
 - 3a) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parete fronteggiante: ml 10 nel rispetto del D.M. 1444/68.
 - 3b) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga.

3c) da pareti cieche: in aderenza o a ml 5 e senza finestre.

3d) altre distanze: purchè con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga, o con strumento urbanistico attuativo.

3e) da edifici ricadenti in zone produttive: ml 5,00 dai confini.

4) dal limite di zona: ml 5,00

Altezze: ml 7,50 / due piani

ART. 17 - 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 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Grado 2 - RESTAURO FILOLOGICO

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

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'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, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

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 sottotetto, 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 oltreché alle diverse necessità di 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 complessivo ridisegno planivolumetrico.

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Sono consentiti tutti 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti 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 e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

Grado 8 - 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; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualità residenziali.

Grado 9 - DEMOLIZIONE

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.

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

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

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, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati. Tali atti dovranno essere revocati.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

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

Sull'esistente non numerato, ad esclusione dalle zone "A", sono, altresì, ammessi:

- a) stralciato
- b) 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;
- c) sostituzione e adeguamento ai parametri di sottozona di P.R.G. e/o alle indicazioni tipologiche espresse nei grafici 1:2000;

d) adeguamento alle destinazioni d'uso espressamente indicate nei grafici e/o nelle norme di sottozona di P.R.G..

Costruzioni da completare

stralciato

Garage

Le abitazioni che alla data di adozione della presente variante risultano sprovviste di garage o con garage insufficiente possono realizzare tale locale di servizio, in deroga agli indici fondiari, fino ad un massimo di mq. 25. Questo intervento dovrà, ove possibile, essere realizzato in adiacenza in modo da costituire un tutt'uno con l'edificio principale. Tale norma si applica nelle zone residenziali (B, C1, C2) e nelle zone C1R.

Pertinenze

Le pertinenze (tettoie, pergolati, caminetti isolati) devono rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dai confini e non comportano l'obbligo del rispetto della distanza minima di ml. 10,00 tra fabbricati che non ingenerino intercapedini che siano fonte di danno o comunque di apprezzabile pericolo.

Ristrutturazione:

Nelle zone B, C1 e C1.R è altresì consentito realizzare l'intervento di ristrutturazione mediante intervento di demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi, area di sedime, a quello preesistente.

E' sempre consentita la demolizione e successiva ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistici delle Z.T.O. di appartenenza (distanza dai confini, strade, altezza massima, indici di edificabilità, tipologia, ecc).

Nelle predette zone omogenee, qualora nel lotto sia possibile eseguire l'ampliamento del fabbricato esistente, lo stesso è consentito nel rispetto dei parametri (distanze dai confini, distanza tra fabbricati, altezza, ecc) prescritti per la zona omogenea di riferimento.

ART. 18 - MODI DI INTERVENTO

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

a) *Intervento diretto:*

in tutti i casi nei quali l'area: sia dotata di opere di urbanizzazione; non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico; non esistano deroghe ad altezze e distanze previste dalle norme generali di zona.

b) *Strumento urbanistico attuativo obbligatorio:*

indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi alla adozione del P.R.G., 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 della progettazione stessa.

c) *Piano particolareggiato*

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella Legge 61/1985 e dall'allegato regolamento; sono ammesse variazioni di perimetro e di normative di attuazione, di P.R.G., comprese le modifiche di altezze e distanze, ferme restando le quantità volumetriche o di superficie espresse dal P.R.G.; le destinazioni d'uso potranno essere variate, e compensate, nei limiti di maggiore o minore percentuale pari al 30% di quelle previste.

Nel caso di P.P. in zona "A", lo strumento attuativo potrà consentire oltre alle previsioni di P.R.G. e al recupero e ai mutamenti d'uso delle volumetrie o delle superfici esistenti, ragionati e limitati incrementi volumetrici tesi:

- a) al risanamento igienico;
- b) alla riqualificazione degli spazi abitabili (anche scoperti);
- c) alla ricomposizione spaziale a livello urbano;
- d) alla ricomposizione formale e architettonica del singolo edificio.

d) Piano per l'edilizia economica e popolare

Questo strumento verrà redatto ai sensi della legge 167/1962 e successive modificazioni e integrazioni, e consentirà le modifiche di normative già espresse nel precedente comma per il P.P., ferme restando le quantità volumetriche espresse dal P.R.G.. Eventuali modifiche, successive all'approvazione, che non incidono nei perimetri approvati e nelle quantità complessive, saranno attuabili previa approvazione in consiglio comunale.

Le quantità di PEEP necessarie al dimensionamento decennale, qualora non totalmente assolute in aree specificamente indicate, potranno essere reperite in zone diverse, ove percentualmente indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G..

Queste ultime quote potranno risultare, in alternativa all'esproprio e all'applicazione del P.E.E.P., dalla disponibilità di edilizia convenzionata.

e) Piano per 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) Piani di recupero di iniziativa pubblica

Previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetriche, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione 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.

Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltreché nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate.

La progettazione urbanistica dovrà, altresì, riguardare, pure se indicativamente, l'intero comparto definito dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.).

L'Amministrazione potrà, quando ne rilevi la necessità, recepire, in alternativa alla stesura diretta dei P.di R., le proposte dei privati, trasformando le proposte in P.di R.Pu. (apportando modifiche non sostanziali, inserendo elementi pubblici o di uso pubblico).

Gli aumenti non quantificati o quantificabili relativi alle necessità di garages, volumi tecnici verticali, magazzini o altro, sono espressi, ove ammessi, nel repertorio di sottozona.

Qualora nel repertorio di P.R.G. le volumetrie risultassero difformi da quelle rilevate o applicabili allo stato di fatto reale, saranno da applicare le quantità esprimibili secondo le modalità di cui al successivo art. 21.

Qualora le indicazioni grafiche relative agli ampliamenti dei fabbricati esistenti o alle prescrizioni di trasformazione degli immobili stessi non risultassero, del tutto o in parte, quantificate nei repertori specifici, il P. di R. svilupperà ugualmente le indicazioni di progetto, con particolare riferimento alla ricomposizione spaziale della zona, anche in eccedenza fino al 20% delle quantità conteggiate nello strumento generale.

g) Piani di recupero di iniziativa privata

Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica oltre alle zone di degrado individuate e perimetrate con apposita grafia nel P.R.G. e per le quali valgono le prescrizioni del Repertorio Normativo. 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 di 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 del comparto di cui all'art. 18 legge 61/1985 il piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la 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 e 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 verdi primari (di cui all'art. 26 della L.R. n°6 1/1985) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1000 di superficie, verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

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 e architettonico.

In tale sede dovranno essere definiti i rapporti convenzionali inerenti la cessione delle aree a standard pubblici previsti all'interno del perimetro di progettazione unitaria e derivanti o dal PRG o da impegni/obblighi unilaterali dei privati proprietari.

1) 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 verranno definite in sede di P.P.A., (anche in affinamento delle scelte di P.R.G.); tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché la cessione delle aree pertinenti a servizi individuate dal P.P.A. nel medesimo comparto.

ART. 19 - 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 delle preesistenze o dei 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 la 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 o ciclabili ed a scalinata: 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 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; in sede esecutiva possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.
- l) Sagoma limite edifici: linea indicativa all'interno della quale devono trovare posto le volumetrie calcolate ai sensi delle norme di P.R.G..

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. 20 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione 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 attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.

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 unità continue.

4) Schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml. 2) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.

5) In linea, a cortina, a corte: edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento 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, altezza dei piani fuori terra (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 dei confini: ml. 5 o a confine.

7) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro del 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.

ART. 21 - REPERTORIO NORMATIVO

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo di cui agli elaborati 15c), suddiviso per sottozona 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 (B e C1) e produttive (D1 e D2), risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e dei parametri di sottozona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia e urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di P.R.G..

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

ART. 22 - CORSI D'ACQUA DI COMPETENZA DEL CONSORZIO BACCHIGLIONE BRENTA

Il territorio agricolo (zone E2 – E3 – C1.R) è sottoposto al Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale, (PGBTTR) redatto dai competenti consorzi ai sensi della L.R. 3/1976 e successive modifiche e integrazioni. Tutti i condotti a cielo aperto non possono essere soggetti a tombinatura, salvo che, su conforme parere del Consorzio di Bonifica competente e della Commissione Edilizia Comunale. Qualora la tombinatura sia imposta da particolari esigenze igienico-sanitarie non altrimenti risolvibili, vanno comunque mantenuti i filari alberati esistenti. E' consentita, previo parere della Commissione Edilizia, la sola costruzione di ponti di accesso ai fondi o ai lotti della dimensione congrua alla portata del condotto e della larghezza strettamente necessaria al passaggio. I filari alberati esistenti vanno mantenuti e potenziati, nel caso sia necessario intervenire sul corso d'acqua per garantire la manutenzione idraulica i filari alberati vanno conservati su almeno una delle due sponde del corso d'acqua.

ART. 23 - ALBERATE, FILARI LUNGO LE STRADE

Nel caso di filari esistenti è fatto obbligo agli enti competenti di provvedere al reimpianto e al completamento dei filari. Gli interventi di manutenzione dovranno preservare l'integrità volumetrica della pianta evitando capitozzature.

Nelle strade esistenti con prescrizione del filare l'ente proprietario dovrà provvedere all'impianto dello stesso. Tale intervento potrà essere effettuato contemporaneamente al primo intervento manutentivo sulla strada.

Nella progettazione e realizzazione di nuove strade va prevista la piantumazione di specie arboree autoctone in banchina, nei tratti già tombinati, o sul ciglio fosso lato campagna nei tratti provvisti di fosso di guardia. Le piante vanno distanziate secondo necessità di tracciato, legata al massimo sviluppo delle specie piantumate.

Per l'attuazione di quanto sopra va previsto l'accorpamento alla sede stradale (in fase di espropriazione o cessione bonaria) di una idonea fascia di terreno.

ART. 24 - EMERGENZE ARBOREE PUNTUALI

Stralciato

ART. 25 - PALEOALVEI

Si individuano le divagazioni fluviali dei corsi d'acqua, in particolare del Bacchiglione, dei quali resta traccia sia come fossati veri e propri o elementi di separazione dei campi. Alcuni sono del tutto scomparsi come due anse del Bacchiglione a sud di Roncaiette. Gli ambiti individuati sono inedificabili. Vanno mantenuti gli elementi di riconoscibilità presenti quali siepi e cortine arboree. Sono vietate le alterazioni della conformazione dei suoli. Vanno ripuliti eventuali cavità presenti nella traccia.

ART. 26 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

In tutte le zone ed aree è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare nel rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Regionale di razionalizzazione della rete di distribuzione di carburante - allegato al provvedimento di consiglio regionale n. 1068 del 16.03.1990.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato, ecc...) anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi di ristoro, servizi igienici, ecc..

Le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Municipale, su richiesta dell'interessato e sentita al C.C.E., prima della presentazione della domanda di concessione edilizia.

L'ubicazione dell'impianto ed i collegamenti con la sede stradale saranno definiti avute presenti le esigenze e la sicurezza del traffico nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- edifici ad un piano;
- distacco minimo dai confini m. 5 (cinque);
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti m. 10 (dieci);

Per gli impianti preesistenti, in sede di eventuale rinnovo della concessione all'impianto, il Sindaco può imporre modifiche nella sistemazione dell'area e/o

l'adeguamento alle norme sui distacchi al fine di migliorare l'organizzazione dell'impianto stesso anche in relazione alle esigenze della viabilità e alla tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

ART. 27- CENNI STORICI SULLA LEGGE 80/1980

All' interno delle aree perimetrare Centro Storico dalla L.R. 80/1980 valgono le destinazioni di zona previste per ogni Z.T.O., le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici dovranno essere realizzati con caratteristiche tipologiche tradizionali quali:

- 1) l'adozione di forme planovolumetriche semplici, in armonia con contesto edificato;
- 2) l'adozione di copertura a due falde (pendenza max. 30- 35 %); è ammesso il tetto a quattro falde di un impianto tecnologico tripartito.
E' ammesso una cornice di gronda solo nelle parti orizzontali di una dimensioni massima (esclusa la grondaia) di cm. 35 e manto di copertura in coppi;
- 3) l'adozione di intonaco alle facciate con coloritura di uso tradizionale;
- 4) l'adozione di serramenti con ante d'oscuro, porte, portoni (anche basculanti), in legno.

Per gli interventi di ristrutturazione il progetto dovrà essere corredata da una breve analisi storica e ricondotto per quanto possibile, alle caratteristiche sopra citate

ART. 28- ATTREZZATURE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE - REPERTORIO NORMATIVO

		l f	l c	h. max.
a) AREE PER L'ISTRUZIONE		mc./mq.	mc./mq.	m.
	1. asilo 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

		l f	l c	h. max.
b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		mc./mq.	mc./mq.	m.
	ISTITUZIONI RELIGIOSE			
	9. chiese	--	--	--
	10. centri religiosi e dipendenze	2	30	10
	11. conventi	2	30	10
	12. attività parrocchiali – patronato	--	--	7,50
	13.			
	ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE			
	14. museo	--	--	--
	15. biblioteca	--	--	--
	16. centro culturale	--	30	10
	17. centro sociale	--	30	--
	18. sala riunioni, mostre, ecc	--	30	10
	19. centro diurno per disabili	--	30	10
	20.			
	ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC			
	21. cinema	--	30	--
	22. teatro	--	30	--
	23. sala manifestazioni	--	30	7.50
	24. sala da ballo	2	30	7.50
	25.			
	26.			
	ISTITUZIONE ASSISTENZIALI	l f	l c	h. max.
	27. case per anziani	2	30	10
	28. istituti assistenziali in gestione	0,5	30	10

	pubblica o privata			
	29.	--	--	--
	ISTITUZIONE SANITARIE			
	30. farmacia	2	30	7,50
	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 pubblici in genere	3	50	--
	40. Banche, borse, sportelli bancari	3	50	--
	41.			
	42.			
	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.	--	--	--
	SERVIZI TECNOLOGICI			
	63. impianti idrici	--	--	--
	64. impianti gas	--	--	--
	65. impianti ENEL	--	--	--
	66. mattatoi	--	30	--
	67. impianti depurazione	--	--	--

68. impianti di incenerimento	--	--	--
69. servizi ecologici	--	--	--
70. area discarica suscettibile di riqualificazione ambientale e funzionale	--	--	--
70.A area per servizi collegati alla discarica	--	--	--
71. uffici società gas metano	--	40	--
ATTREZZATURE RICETTIVE			
72. albergo	3,5	25	13,5
72a. Club	1	25	7,5
72b. Ristorante, trattoria, bar	1	25	7,5
72c. albergo e/o pensione (*)	Volume lordo max: mc 6000	25	15,00
ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO			
73. stazione ferroviaria	--	--	--
74. stazione autolinee extraurbana	--	20	--
75. stazione rifornimento e servizio	--	10	--
76. porto	--	--	--
77. porto turistico	--	--	--
78. autoporto	--	20	--
79. aeroporto	--	--	--
80.			
81.			

(*) Il solo piano terra potrà avere anche destinazione commerciale; Soggetta a previsione di "Progettazione Unitaria"; Via Torino è priva di edificabilità; Distanze da strade e fabbricati secondo quanto previsto da DM 1444/1968

	l f	l c	h. max.
e) AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT	mc./mq.	mc./mq.	m.
82. area gioco bambini			
83. giardino pubblico di quartiere			
84. impianti sportivi di base			
85. impianti sportivi agonistici			
86. parco urbano			
87. campi da golf			
88. campi da tennis			
89. piscine			
90. galoppatoi			
91. percorsi attrezzati			
92. parchi extra urbani			
93. attrezzature sportive private di uso pubblico			
94.			

	l f	l c	h. max.
d) AREE PER PARCHEGGI	mc./mq.	mc./mq.	m.

	95. area parcheggio	--	--	--
	96. autorimesse	2	30	--
	97. autosilos	2	30	--
	98.			

		l f	l c	h. max.
	ALTRI SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	mc./mq.	mc./mq.	m.
	99. cimiteri	--	--	--

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