



COMUNE DI ARRE

PROVINCIA DI PADOVA

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**
**APPROVATO CON D.G.R.V. N. 1767 DEL 06.06.2003
E CON D.G.R.V. N. 116 DEL 23.01.2004**

D.G.R.V. n. 1767 del 06.06.2003 e succ. n. 116 del 23.01.2004 approvazione P.R.G.:

Varianti successive:

- 1) Delibera C.C. n. 6 del 22.03.2004
- 2) Delibera C.C. n. 7 del 22.03.2004
- 3) Delibera C.C. n. 8 del 22.03.2004
- 4) Delibera C.C. n. 9 del 22.03.2004
- 5) Delibera C.C. n. 16 del 26.04.2004
- 6) Delibera C.C. n. 17 del 26.04.2004
- 7) Delibera C.C. n. 3 del 26.02.2005
- 8) Delibera C.C. n. 27 del 16.07.2005
- 9) Delibera C.C. n. 28 del 16.07.2005
- 10) Delibera C.C. n. 23 del 29.06.2006
- 11) Delibera C.C. n. 24 del 29.06.2006
- 12) Delibera C.C. n. 43 del 24.11.2006
- 13) Delibera C.C. n. 47 del 4.12.2007
- 14) Delibera C.C. n. 5 del 31.01.2008

INDICE

Art. 1	- Contenuto Del Piano Regolatore Generale	pag.	2
Art. 2	- Strumenti Di Attuazione.....	pag.	2
Art. 3	- Strumenti Urbanistici Attuativi	pag.	3
Art. 4	- Concessione In Diretta Attuazione Del Piano Regolare Generale	pag.	3
Art. 5	- Suddivisione Del Territorio Comunale.....	pag.	4
Art. 6	- Limiti Di Distanza	pag.	4
Art. 7	- Norme Per L'edilizia Esistente.....	pag.	5
Art. 8	- Zone Residenziali	pag.	6
Art. 9	- Zone Residenziali - Norme Di Carattere Generale	pag.	7
Art. 10	- Zona B.....	pag.	9
Art. 11	- Zona C2	pag.	10
Art. 12	- Zona Agricola - Sottozone E2 - E3	pag.	10
Art. 13	- Zona Agricola Ad Indirizzo Residenziale.....	pag.	11
Art. 14	- Zona D.....	pag.	11
Art. 15	- Zone A Parchi E Giardini Privati	pag.	12
Art. 16	- Aree Per Parcheggio.....	pag.	13
Art. 17	- Zone Parchi E Giardini Pubblici	pag.	14
Art. 18	- Aree Per Verde Pubblico Attrezzato Di Interesse Generale	pag.	15
Art. 19	- Zona Per Attrezzature Di Interesse Collettivo	pag.	16
Art. 19 bis	- Adempimenti di cui alla L.R. 37/99	pag.	21
Art. 20	- Aree Di Rispetto.....	pag.	23
Art. 21	- Insediamenti Produttivi Esistenti.....	pag.	24
Art. 22	- Attivita' Produttive Da Non Confermare.....	pag.	25
Art. 23	- Impianti Per La Distribuzione Dei Carburanti.....	pag.	25
Art. 24	- Disciplina Delle Strutture Soprasuolo E Sottosuolo Su Aree Del Demanio Comunale.....	pag.	25
Art. 25	- Poteri Di Deroga	pag.	26
Art. 26	- Edifici E Manufatti Vincolati Ai Sensi Della L.R. 61/85 Art. 28	pag.	26
Art. 27	- Edifici E Manufatti Vincolati Ai Sensi Della L.R. 24/85 Art. 10	pag.	29
Art. 28	- Zona A - Centro Storico	pag.	32
Art. 28 bis	- Zone E2 Di Tutela Storico-Ambientale	pag.	39
Art. 29	- Indagini Specifiche.....	pag.	39
Allegato	Allegato all' 28 N.T.A.	pag.	40
Allegato	Alle Norme Tecniche Di Attuazione E Al Regolamento Edilizio	pag.	46

Art. 1 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Tutto il territorio Comunale è soggetto alla disciplina urbanistica risultante dalle planimetrie e dalle norme di attuazione che insieme costituiscono il Piano Regolatore Generale del Comune di Arre.

Il Piano Regolatore Generale dispone:

- 1) la destinazione d'uso del suolo;
- 2) gli strumenti urbanistici per l'attuazione del Piano Regolatore Generale;
- 3) i caratteri dell'edilizia;
- 4) gli indici di fabbricazione;
- 5) le aree la cui urbanizzazione è soggetta esclusivamente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 11 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 , N. 61;
- 6) la tutela dei beni culturali ed ambientali;
- 7) la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 8) la viabilità

Tutti gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare le prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Art. 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- 1) piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- 2) piani di lottizzazione;
- 3) piani di recupero;
- 4) concessione edilizia;
- 5) denuncia di inizio attività.

E' comunque facoltà del Comune sentito il Consiglio Comunale, e successivamente all'approvazione del piano, di individuare aree da sottoporre a Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano per l'edilizia economica e popolare, Piano di Recupero, Piano per gli Insediamenti Produttivi.

L'individuazione di dette aree è configurata come variante parziale al P.R.G. ai sensi della L.R. 61/85 art. 50 comma 4 lett. a (come modificato dalla L.R. 21/98).

Art. 3 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona ed area conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, così come stabilito dalla L.R. 47/93.

Sono ammesse altezze o distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e nel successivo art. 6 nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

L'estensione dei suddetti strumenti viene definita dal Consiglio Comunale e dovrà comprendere, oltre le zone edificabili, anche gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche richieste dalla normativa vigente e comunque tutte le opere pubbliche che il Comune intenderà siano realizzate con detti strumenti.

Gli elaborati devono essere quelli stabiliti dalle vigenti "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" di cui alla L.R. 61/85 e sue modificazioni.

Gli strumenti attuativi devono indicare le superfici lorde di pavimento minime e massime da riservare a destinazioni d'uso.

Art. 4 - CONCESSIONE IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene a mezzo di concessione diretta sulle parti di territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria a norma degli artt. 9 e 109 della L.R. N. 61/85.

Art. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

L'intero territorio comunale è così suddiviso:

- Zona A - Centro Storico;
- Zona B;
- Zona C2;
- Zona Degradata da sottoporre a piano di recupero;
- Area di Tutela storico-ambientale;
- Zona Agricola - sottozona E2, sottozona E3;
- Zona Agricola ad indirizzo residenziale;
- Zona D;
- Zone per attrezzature di interesse collettivo: aree per l'istruzione;
- Zone per attrezzature di interesse collettivo;
- Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale;
- Aree di parcheggio;
- Insediamenti produttivi esistenti in zone improprie;
- Zone a parchi e giardini privati;
- Fasce o zona di rispetto;
- Viabilità esistente e di progetto.

Art. 6 - LIMITI DI DISTANZA

In tutte le zone ed aree per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti sono prescritte le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli o dagli strumenti urbanistici attuativi:

a) Distanza tra edifici.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze delle fronti con un minimo di ml. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a ml. 2.50 (due e cinquanta) esistente sul lotto contiguo; in ogni caso è prescritta una distanza minima di ml. 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti. Il distacco tra pareti contrapposte e finestrate non viene computato nelle

rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

b) Distanze dai confini di proprietà e alle aree pubbliche previste.

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati con un minimo di ml. 5 (cinque).

Sono ammissibili distanze dai confini diverse previa esecuzione di vincolo trascritto tra le parti interessate, fermo restando che non può essere modificata la distanza tra fabbricati prevista dalle norme di zona.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo.

E' sempre possibile la costruzione a confine con Concessione Edilizia a firma di entrambi i proprietari, salvo atto di assenso formale e fatte salve le distanze minime (tra pareti finestrate e non) prescritte dal D.M. 1444/68.

c) Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.

La distanza non deve essere inferiore a ml. 5.00 (cinque); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento. Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.

Art. 7 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE

In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso artigianali di cui al successivo art. 24, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente:

- a) non soggetti a concessione;
- b) di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani preesistenti;

nonchè, limitatamente agli edifici residenziali esistenti alla data dell'adozione del Consiglio Comunale gli interventi:

- c) di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria, per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc. 100 (cento) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data.

L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali, o per gli interventi volti alla destinazione d'uso residenziale, nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art. 6 fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano Regolatore Generale che non deve essere inferiore a ml. 3 (tre). L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative.

Non sono consentite modifiche nell'utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici salvo in quelle in numero eccedente rispetto al numero di unità abitativa o di superficie eccedente a quanto stabilito dal successivo articolo 9.

Per gli edifici esistenti di cui è prescritta la demolizioni dalle tavole di P.R.G. è ammessa la sola ordinaria manutenzione.

Art. 8 - ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali comprendono la zona residenziale C2, le zone residenziali B e la zona agricola ad indirizzo residenziale e le zone a parchi e giardini privati.

a) Zone residenziali C2 e B con obbligo di Piano attuativo:

le zone residenziali C2 e la zona B/14 si attuano per mezzo di strumenti urbanistici attuativi e tramite concessione edilizia diretta secondo quanto disposto al precedente art. 4.

Le condizioni per il rilascio della concessione in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale, derivanti dal combinamento disposto dagli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85, devono verificarsi nell'ambito dell'intera zona di espansione delimitata dal Piano Regolatore Generale.

b) Zone C2 soggette a Piano Attuativo vigente:

in dette zone residenziali valgono le norme urbanistiche di cui al Piano Attuativo.

c) Zone residenziali B:

nelle zone residenziali B non individuate da strumenti urbanistici attuativi o non individuate da schede di intervento la concessione può essere rilasciata in assenza di strumenti urbanistici attuativi purchè le aree siano già servite dalle strade e dai servizi tecnologici a rete (vedi art.4).

Le altre zone sono disciplinate dai successivi articoli.

Art. 9 - ZONE RESIDENZIALI - NORME DI CARATTERE GENERALE

Le zone residenziali B e C2 sono destinate agli insediamenti residenziali e alle funzioni complementari della residenza quali: servizi sociali, esercizi pubblici, sale di riunione per associazioni civili e religiose, commercio al minuto, attrezzature alberghiere e prealberghiere, uffici, agenzie bancarie, artigianato di servizio per la cura della persona (sarto, parrucchiere, calzolaio, lavanderia, ecc.), per la cura della casa (elettricista, idraulico, tappezziere, ecc.) e per la cura dei beni di consumo (ciclista, gommista, elettrauto).

Sono comunque escluse:

- a) industrie;
- b) tutte le attività artigianali anche sopra indicate, magazzini e depositi che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone;
- c) magazzini e depositi all'aperto;
- d) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone.

Nelle zone residenziali, a servizio delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni che diano luogo all'aumento delle unità abitative, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non sia inferiore a 2 (due) metri quadri lordi ogni 10 (dieci) metri cubi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, comunque in misura non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni nuova unità abitativa; il posto macchina in autorimessa deve avere una superficie

non inferiore a mq 12 (dodici); il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, non comprende il volume lordo delle autorimesse.

La modifica della destinazione d'uso residenziale comporta, anche in assenza di opere, l'obbligo di prevedere adeguati spazi a parcheggio pubblico o privato nei limiti minimi di 1 (uno) mq. per ogni 5 (cinque) mq di superficie lorda di pavimento.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie di parcheggio e manovra in relazione all'attività svolta.

Nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti o comunque interventi soggetti a concessione su edifici commerciali e/o direzionali esistenti o realizzabili in zone residenziali dovranno dotarsi di spazi a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in conformità al disposto dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Se tale rapporto è conseguito in aree private, ciò dovrà avvenire mediante impegnativa unilaterale e registrata di destinazione ad uso pubblico per l'orario di apertura dell'attività.

Superfici maggiori di standards potranno essere comunque imposte dal Piano Commerciale.

Per le attività commerciali, direzionali, artigianali nelle zone omogenee di tipo A, qualora sia dimostrabile la impossibilità di reperire i parcheggi di cui sopra o, quelli reperiti, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su parere conforme della Commissione Edilizia non siano realmente usufruibili, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione deciderà sui parametri che concorreranno a determinare il valore commerciale da corrispondere.

Le autorimesse sono consentite con pavimento a quota inferiore al piano strada ed al piano di campagna in tutte le zone di espansione e completamento o entro il sedime del fabbricato o esterno ad esso purchè completamente interrato rispetto all'attuale piano di campagna, mentre per gli edifici esistenti privi di adeguate autorimesse, entro il sedime del fabbricato se se oggetto di ristrutturazione, nell'area scoperta ove non sia prevista una ristrutturazione generale.

In quest'ultimo caso l'intervento massimo consentito non potrà superare i 30 mq. di superficie utile di calpestio, mentre il volume dovrà essere realizzato

in muratura, intonacato, tinteggiato con serramenti in legno e rivestimenti in legno, copertura in coppi e altezza fuori terra non superiori a 2.50 mt. (due e cinquanta).

Art. 10 - ZONA B

E' divisa in tre sottozone:

Sottozona B con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica:

- indice massimo di densità territoriale mc/mq 1.3 (uno e tre);
- altezza massima 8.50 (otto e cinquanta);
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 6;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 7;

Sottozona B con Densità fondiaria 1.3

Nella zona B, con D.F. 1.3 le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 1.3 (uno e tre);
- altezza massima ml. 8.50 (otto e cinquanta);
- per distacchi si applicano le norme del precedente art. 6;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 7.

Sottozona B1 con densità fondiaria 1.0

Nella zona B con densità fondiaria 1.0 le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima 6.50 (sei e cinquanta);
- per i distacchi si applicano le norme del presente art. 6;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 7.

Art. 11 - ZONA C2

Nella zona C2, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, sono subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, con i seguenti parametri urbanistico edilizi:

- indice massimo di fabbricabilità territoriale mc/mq 1.00 (uno);
- altezza massima ml. 8.50 (otto e cinquanta), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 6;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 7.

In applicazione del disposto di cui all'art. 21 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni si stabilisce che il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica delimita l'ambito territoriale del comparto o dei comparti di cui lo stesso risultà essere composto e costituenti le Unità Minime di intervento.

Nelle zone C2 con strumento urbanistico attuativo vigente valgono le norme previste dal Piano Attuativo approvato.

Successivamente alla decadenza di dette norme e per eventuali lotti residui non edificati, la densità fondiaria rimane quella prevista dal P.A.

Art. 12 - ZONA AGRICOLA - SOTTOZONE E2, E3

Per quanto riguarda l'edificazione in zona agricola si rimanda alla Legge Regionale del 05.03.1985 N. 24, "tutela e edificabilità delle zone agricole" e successive modificazioni.

Le abitazioni inoltre devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima ml. 6.50 (sei e cinquanta);
- distacco dalle strade secondo le prescrizioni di cui al D.M. 1 Aprile 1968, n. 1404 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli altri distacchi valgono le norme del precedente art. 6.

Gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare, oltre a quanto indicato nella L.R. 24/85, il distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle vigenti Leggi.

Per l'edilizia esistente le norme del precedente art. 7 si applicano limitatamente alle destinazioni d'uso non pertinenti all'attività agricola.

Nelle sottozone E2 l'ambito che garantisce la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, in cui potranno sorgere le nuove edificazioni, viene identificato dallo spazio localizzato dall'intorno degli edifici esistenti per una profondità di mt. 100 (cento).

Per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo individuati nelle planimetrie di P.R.G. si rimanda alle specifiche schede.

Art. 13 - ZONA AGRICOLA AD INDIRIZZO RESIDENZIALE

Nella zona agricola ad indirizzo residenziale le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 0.5 (zero e cinque);
- altezza massima 6.50 ml. (sei e cinquanta), per i distacchi valgono le norme di cui all'art. 6;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme dell'art. 7.

Art. 14 - ZONA D

La zona D è destinata alle attività artigianali e commerciali con i relativi uffici, nonché alle attrezzature di servizio, ai servizi di interesse pubblico ed impianti tecnologici relativi all'attività di cui sopra.

L'edificazione in tale zona è subordinata alla formazione di strumento urbanistico attuativo.

E' esclusa la destinazione d'uso residenziale; è ammesso l'alloggio del titolare o del custode con un massimo di 500 mc.

Gli impianti di trattamento, riciclaggio, separazione, smaltimento, ecc. devono essere espressamente autorizzati dal Consiglio Comunale e soggetti ad apposita convenzione.

In detta zona le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta non superiore a 1/2 (un mezzo) della superficie fondiaria;
- altezza massima ml. 12 (dodici);
- *altezza massima comprensiva di impianti tecnologici e speciali connessi all'attività produttiva ml. 20 (venti)*
- distacco minimo dalle strade ml. 10 (dieci);
- distacco minimo dai confini 1/2 (un mezzo) dell'altezza con un minimo di ml. 5 (cinque); quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza;
- distacco minimo tra fabbricati anche con pareti non finestrate ml. 10 (dieci).

Sono ammesse le pensiline con aggetto dai fabbricati inferiore o uguale a 5 m. senza che entrino nel computo della superficie coperta ma con l'obbligo dei distacchi di cui ai punti precedenti.

Sono altresì ammesse le tettoie aperte, di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per il ricovero di automezzi.

La superficie coperta delle tettoie dovrà servire un numero di posti auto non superiore a 1.5 (uno punto cinque) volte il numero degli addetti presenti per turno di lavoro.

Ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di automezzi in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 5 (cinque) di superficie lorda di pavimento.

Anche nelle Zone Artigianali le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti o comunque gli interventi soggetti a concessione e/o autorizzazione su edifici commerciali esistenti o realizzabili dovranno dotarsi di spazi a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.

Non sono compresi in questa norma i locali residenziali a servizio dell'attività produttiva.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività commerciale od artigianale svolta, fatte comunque salve le quantità minime previste dall' art. 25 della Legge Regionale 61/85, e successive modificazioni.

Per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 7.

Art. 15 - ZONE A PARCHI E GIARDINI PRIVATI

Nelle zone a parchi e giardini privati tutti gli immobili inclusi nella zona, sono soggetti alla conservazione dello stato di fatto; se hanno destinazione d'uso residenziale e non soggetti a vincolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 lettera a, b, e, c; se non residenziali, in tutto o in parte, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Se soggetti a vincolo sono ammessi oltre agli interventi di cui agli articoli relativi anche gli insediamenti di autorimesse secondo il dettato dell'art. 9 ultimo comma.

Art. 16 - AREE PER PARCHEGGI

Le aree per parcheggi sono destinate alla sosta dei veicoli.

Il Piano Regolatore Generale indica le aree pubbliche riservate ai parcheggi principali da realizzare a livello stradale e le presenti norme individuano la superficie di parcheggi privati a servizio delle destinazioni d'uso commerciali e direzionali.

Onde garantire un reale godimento nelle aree a parcheggio sia pubbliche che private si prescrive l'introduzione di vegetazione arborea.

Le specie arboree garantiscono l'ombreggiamento di tale area e conferiscono un aspetto estetico soprattutto apprezzabile per i punti di ristorazione.

La lista di specie riportata in allegato suggeriscono un elenco di essenze vegetali capaci di garantire il migliore ombreggiamento evitando, nello stesso tempo, gli inconvenienti derivati dalla loro presenza.

Le specie utilizzate rispondono quindi ai seguenti requisiti:

- 1) chioma espansa in senso orizzontale;
- 2) assenza di ramificazione bassa;
- 3) apparato radicale non eccessivamente superficiale;
- 4) assenza di frutti pesanti o appiccicosi e di elevata emissione di pollini o sostanze zuccherine;
- 5) tolleranza alla siccità ed al calore riflesso.

Per essere resistenti alle condizioni ambientali sono state indicati specie soprattutto autoctone o esotiche, ma da tempo acclimatate. La scelta dovrà essere orientata al fine di garantire una certa uniformità in modo che tali aree possano essere facilmente riconoscibili e costituire un elemento "architettonico" ben definito.

Qualora il parcheggio assuma dimensioni elevate, le specie potranno essere diversificate al fine di garantire una certa variabilità all'interno di un'area altrimenti troppo omogenea.

La variabilità all'interno di queste aree può evitare il rischio di un'epidemia (alcuni parassiti o funghi attaccano solo alcune specie vegetali) e permettere un riferimento ed orientamento all'interno dell'area.

NORME

- Nei parcheggi è obbligatorio l'impianto di almeno 1 (uno) albero di 1^a o 2^a grandezza per ogni 2-4 posti macchina.
- Per parcheggi con un numero inferiore a 20 macchine va utilizzata una singola specie arborea; per parcheggi di maggiori dimensioni vanno alternate più specie (3-4 al massimo).

Art. 17 - ZONE PARCHI E GIARDINI PUBBLICI

Le aree per verde pubblico sono destinate alla formazione di parchi e giardini pubblici.

In dette aree sono ammesse soltanto attrezzature pubbliche per lo svago, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni, irrigue ed eventuali condutture energetiche.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 6.

Le delimitazioni segnate nelle tavole di Piano Regolatore Generale possono essere precisate in sede esecutiva, anche nell'ambito delle zone destinate a

verde pubblico attrezzato, senza alterare le quantità minime e i principi informativi del Piano Regolatore Generale.

a) Prescrizioni Particolari

Le aree pubbliche dovranno costituire un polo di riferimento sia d'immagine che di ricreazione. Le aree destinate a verde dovranno avere in prevalenza specie con marcate caratteristiche ornamentali.

La vegetazione dovrà avere in quest'area un'importante funzione climatizzante durante i mesi estivi dato il prevedibile afflusso dei cittadini.

NORME

La superficie libera da edifici o infrastrutture, quali viabilità di servizio all'area e parcheggi, dovranno essere sistemate a verde nella seguente misura:

- il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale è destinata a vegetazione erbacea ed arbustiva tappezzante (a prato);
- per il restante 50% (cinquanta per cento) si dovranno impiegare specie arboree a chioma per ottenere una copertura pari ad almeno 30% (trenta per cento) della superficie (aree non a prato);
- in prossimità delle superfici pavimentate si dovranno impiegare specie arboree a chioma per ottenere una copertura delle dette superfici per almeno il 50% (cinquanta per cento).

Area non a prato

- Si dovranno impiegare per l'80% (ottanta per cento) specie arboree a chioma per ottenere una copertura pari ad almeno il 50% (cinquanta per cento) dell'intera superficie.
- Potranno essere impiegate solamente alcune specie arboree ed arbustive caducifoglie. Si tratta di specie autoctone, delle loro varietà ornamentali e di specie esotiche da lungo acclimatate o storicamente parte del paesaggio locale.
- Sarà consentito l'impiego di solo alcune specie sempreverdi. Tali specie non potranno essere utilizzate in numero superiore ad 1 (uno) esemplare per ogni cinque esemplari a foglia caduca e la copertura delle chiome sempreverdi non potrà superare il 10% (dieci per cento) della copertura totale.

Art. 18 - AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE

Le aree per verde pubblico attrezzato sono destinate alle attrezzature sportive pubbliche o di interesse pubblico e per il tempo libero, le ultime due da convenzionarsi col Comune.

In dette aree è consentita la costruzione di edifici ed impianti per lo sport e il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.

Le delimitazioni segnate nelle tavole di Piano Regolatore Generale possono essere precisate in sede esecutiva, anche nell'ambito delle zone destinate a verde pubblico, senza alterare le quantità minime e i principi informatori del Piano Regolatore Generale.

La superficie coperta degli edifici non deve superare 1/7 (un settimo) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale per il verde pubblico attrezzato.

A tale prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini.

Le attrezzature devono avere a disposizione:

- aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo degli impianti e alla presunta affluenza degli utenti;
- aree sistemate a parco o giardino aperto al pubblico di superficie non inferiore a 1/3 (un terzo) della superficie complessiva dell'intervento.

Al rispetto di tale disciplina sono tenute anche le attrezzature sportive connesse alle attrezzature assistenziali e sociali e alle istituzioni religiose.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 6.

Per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 7.

Per le aree scoperte non a servizio della viabilità e del parcheggio valgono le norme di cui all'art. 17 lett. a.

Art. 19 - ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Le aree per servizi pubblici di quartiere sono destinate esclusivamente ai seguenti servizi pubblici o di interesse pubblico: istruzione, interesse comune (civici e religiosi), verde attrezzato, parcheggi e attrezzature sportive pubbliche.

Per servizi pubblici e/o di interesse pubblico si intendono: attrezzature amministrative, culturali, sociali.

Le aree non edificate, nè destinate a parcheggi o passaggi saranno sistemate a verde, con la piantumazione di alberature nella quantità minima di 1 (uno) esemplare ogni 100 (cento) metri quadri di superficie fondiaria.

Solo per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quelle specifiche delle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, per gli edifici con utilizzazione non conforme sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

Valgono inoltre le seguenti norme:

a) per l'istruzione:

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare gli indici e parametri stabiliti dalla legislazione vigente per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- distanza tra pareti contrapposte finestrate non inferiori a ml. 10 (dieci); per le aule la distanza minima è di ml. 12 (dodici);
- distanza dalle strade non inferiore a ml. 15 (quindici);
- distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5 (cinque).

b) Per servizi civici di interesse comune:

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta non superiore al 30% (trenta per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale per il servizio;
- altezza non superiore a ml. 10.50 (dieci e cinquanta);
- dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 6, fatta eccezione per la distanza dalle strade che sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia.

c) Per i servizi religiosi di interesse comune; ivi comprese le attrezzature sportive:

Le nuove costruzioni, ricostruzione ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta non superiore al 20% (venti per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale per il servizio compresa eventuale copertura stagionale di impianti sportivi;
- altezza massima ml. 10.50 (dieci e cinquanta) ad esclusione dei campanili delle chiese;
- dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 6, fatta eccezione per la distanza dalle strade che sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia.

d) Per il verde pubblico attrezzato:

Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche; gioco dei bambini e spazi di sosta nel verde e nuclei sportivi attrezzati.

Possono essere inoltre realizzate costruzioni unicamente ad uso servizi.

Gli impianti coperti e scoperti dei nuclei sportivi attrezzati devono rispettare i seguenti rapporti:

- impianti coperti, superficie coperta non superiore al 20% della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale;
- impianti scoperti, anche stagionalmente, superficie non superiore al 50% della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale;

e) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio utilizzando anche le aree contigue riservate al parcheggio dal P.R.G.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 6.

Per le aree scoperte non a servizio della viabilità parcheggio valgono le norme di cui all'art. 17 lettera a.

f) aree per servizi e attività funzionali e complementari alle zone produttive (artigianali, industriali e commerciali):

Sono aree destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di uso pubblico o per attività collettive.

In particolare, in queste aree possono essere realizzati uffici, attività sanitarie, centri per attività sociali, culturali, ricreative e assistenziali, attività in stretta relazione con l'area (banche, mense, ristoranti, locali ristoro, edicole, chioschi, sportelli postali, generi di monopoli, locali destinati ad uffici funzionalmente annessi all'attività produttiva, centri di gestione impianti di comunicazione e/o telecomunicazione, impianti di distribuzione carburante, stazioni di rifornimento autorimesse ad uso pubblico, sportelli pubblici per l'erogazione di servizi pubblici e collettivi, spazi anche scoperti destinati a mostre ed esposizioni), strutture ricettive e alberghiere, e comunque strutture complementari ed al servizio dell'area in questione.

Non potranno essere assentite attività e/o servizi che non risultano avere alcuna correlazione funzionale e asservente rispetto alla zona produttiva (artigianale, industriale e commerciale).

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante nel tessuto urbano e pertanto, per le nuove costruzioni e ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non superiore al 25% dell'area;
- altezza massima 10.50 mt. per le aree a Nord della Monselice-Mare, 23.00 mt per l'area produttiva del Conselvano a Sud della Monselice-Mare;
- distanza dalle strade di lottizzazione 5.00 mt;
- distanza minima dai confini 5.00 mt;
- distanza tra pareti finestrate 10.00 mt.

g) Aree per impianti per la telefonia mobile

Le infrastrutture per la telefonia mobile sono compatibili, nello spirito del D.Lgs. 198/2002, con qualsiasi destinazione urbanistica.

L'individuazione del sito e la collocazione delle infrastrutture è soggetta a rilascio di permesso di costruire con i seguenti limiti e prescrizioni:

- nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi beni culturali e ambientali dovranno distare non meno di 200 mt. (duecento metri)

dagli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 e dell'art. 28 della L.R. 61/85;

- le aree di pertinenza degli impianti e delle infrastrutture devono essere libere da edifici esistenti, accessibili dalla viabilità comunale, debitamente recintate con rete e siepe e le superfici non interessate da manufatti sistemate a verde. Le norme per le recinzioni e la sistemazione dell'area scoperta sono quelle della zona urbanistica in cui ricade l'area.
- i manufatti di h. > 2.50 mt. dovranno distare almeno 5 mt. dai confini con aree private, 7.50 mt. dalle strade comunali e 10 mt. dalle strade di grado superiore. Tenuto conto che gli impianti per la telefonia mobile sono equiparabili ad un servizio pubblico il P.R.G. ha individuato un sito in Zona F , di proprietà comunale, rispondente ai requisiti sopra elencati e deputati prioritariamente alla ricezione ed installazione degli impianti.

NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI:

Dovrà essere prodotta la seguente documentazione in triplice copia:

- a) relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti comprese le eventuali infrastrutture connesse e integrata dall'indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dalla installazione della infrastruttura;
- b) planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa cartografia del territorio circostante, con indicazione del punto di installazione e riportante la zona circostante con raggio di almeno 300 mt. all'impianto, in scala non inferiore a 1:5000. Inoltre dovrà risultare indicata anche la presenza di abitazioni presenti o in costruzione al momento della domanda, di luoghi di pubblico accesso, specificando i numero dei piani fuori terra di ognuno, della vegetazione esistente o di quella in progetto. Tutto ciò è richiesto al fine di una valutazione integrata degli impatti complessivi sul territorio e sulla sua destinazione urbanistica;

- c) documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali coni visuali;
- d) simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante.

La verifica del rispetto dei limiti previsti dalla normativa nazionale, D.M. 381/98, attesa la sua portata immediatamente precettiva, rappresenta una condizione obbligatoria per titoli abilitativi all'installazione di apparati con emissioni elettromagnetiche. In particolare il rilascio del provvedimento abilitativo comunale presuppone l'acquisizione da parte del Comune di una valutazione tecnico-scientifica. Ciò dovrà avvenire mediante presentazione a corredo dell'istanza di concessione da parte del gestore (o dell'installatore conto terzi) di uno studio sulle previste emissioni, la valutazione sull'attendibilità di esso da parte della A.R.P.A.V., il rilascio del parere favorevole, la valutazione d'intesa con le A.S.L., in relazione all'esistenza di ricettori particolarmente sensibili e, infine, il controllo (collaudo) dell'impianto in condizioni di funzionamento. Il parere dovrà contenere, inoltre, la valutazione del rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le emissioni di rumore causate dall'impianto, all'interno degli edifici.

E' facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, etc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al relativo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati, notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà il relativo elenco.

Art. 19bis – ADEMPIMENTI DI CUI ALLA L.R. 37/99

a) Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie nelle zone omogenee previste dal P.R.G. sono consentiti fino a una superficie max. di 150 (centocinquanta) mq.

Per gli esercizi esistenti alla data di adozione della presente variante è consentito l'ampliamento o trasferimento in locali superiori ai 150 mq previo rilascio di nuova autorizzazione per media struttura con un limite massimo di superficie pari o inferiore ai 250 mq non sarà però consentito usufruire dell'ulteriore possibilità di ampliamento riservata alle medie strutture.

Per i nuovi esercizi di vicinato e per gli ampliamenti degli esercizi esistenti di cui ai punti precedenti, qualora sia dimostrabile l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui all'art. 13 della L.R. 37/99 o, previo parere conforme della C.E., non siano realmente usufruibili è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione deciderà sui parametri che concorreranno a determinare il valore commerciale da corrispondere.

Sono fatti salvi i "criteri di programmazione commerciale" adottati dal Comune.

b) Medie strutture di vendita:

NUOVE STRUTTURE S < 1.000 MQ

L'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.000 mq è possibile nelle seguenti zone:

Zona A – Centro Storico

Sono individuate nella Tav. 13.1 con i limiti delle tavole 13.3.1 e 13.3.2 e delle N.T.A.. Più precisamente:

- area individuata nella tavola 13.3.1-A/9 soggetta ad obbligo di strumento attuativo;
- superficie massima commerciale: è quella individuata nella tabella allegata all'art. 28 delle N.T.A.;

Secondo le prescrizioni dell'art. 14 delle N.T.A..

NUOVE STRUTTURE S > 1.000 MQ

L'inserimento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, ma inferiore a 1.500 mq è possibile nelle seguenti zone:

- Piano di recupero come individuato nella tav. 13.1;
- Zona D secondo le prescrizioni dell'art. 14 delle N.T.A..

Nelle zone sopra indicate dovrà essere garantita la superficie a parcheggi di cui all'art. 13 comma 1 punto b) per le aree soggette a Piano attuativo e all'art. 13 comma 2 punto b) per le zone D.

Sono fatti salvi i "criteri di programmazione commerciale" adottati dal Comune.

c) Grandi strutture di vendita

L'insediamento di nuove strutture delle grandi strutture di vendita (maggiori di mq 1.500 di superficie di vendita) è consentito nella zona D purchè inserite in un P.U.A.

Art. 20 - AREE DI RISPETTO

Le aree di rispetto comprendono le fasce di rispetto del cimitero, delle strade, dei canali e degli elettrodotti.

Dette aree possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono fatta eccezione per le aree di rispetto dagli elettrodotti per i quali è consentita solo la manutenzione ordinaria delle linee o il loro interrimento.

Sono consentiti inoltre:

In dette aree è vietato ogni tipo di intervento fatta eccezione per la realizzazione di:

- parcheggi scoperti nell'area di rispetto del cimitero, semprechè non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburante nelle aree di rispetto delle strade, con i relativi servizi, nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 23;

- edifici non residenziali nelle aree di rispetto degli elettrodotti che non comportino la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere, qualora il livello di emissioni elettromagnetiche sia superiore agli standard nazionali previsti dall'art. 4, comma 2 del D.M. 381/98;
- reti idriche;
- reti fognarie;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce.

Relativamente ai nuovi accessi alle arterie stradali, si richiamano i disposti dell'art. 47 delle Norme del P.T.R.C.

Per gli edifici esistenti, gli ampliamenti, di cui al precedente art. 7 punto c), sono ammessi:

- nelle fasce di rispetto stradale se non comportano l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale;
- nelle altre aree di rispetto se l'intervento è consentito dalle specifiche norme di legge che ne disciplinano il rispetto.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 6.

Per gli edifici esistenti nelle aree di rispetto degli elettrodotti:

- Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno della fascia di rispetto come determinate precedentemente, è vietata ogni nuova edificazione residenziale, ed il cambio di destinazione d'uso finalizzato a ricavare locali residenziali eccezione fatta per le autorimesse e eventuali pertinenze che non comportino la permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere. E' vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale e cambio di destinazione d'uso comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere, qualora il livello di emissioni elettromagnetiche

sia superiore agli standard nazionali previsti dall'art. 4, comma 2 del D.M. 381/98.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. Sono fatte salve le circolari regionali in materia.

Art. 21 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

La cartografia del piano ha individuato 12 aree produttive esistenti. Nove di esse ai sensi dell'art. 126 della L.R. 61 e pertanto oggetto di specifica normativa, schema di convenzione e tavole grafiche. Tre di esse e più precisamente la n. 3, 9, e la n. 12 ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 61/85.

Anche per quest'ultime valgono le norme tecniche e lo schema di convenzione introdotte con la variante approvata dalla G.R.V. n. 780 del 01.03.1993 e le tavole grafiche specifiche introdotte nella presente variante.

Le attività censite di cui al presente articolo ricadono in zona impropria e pertanto la zona di appartenenza deve intendersi la prevalente zona contermine su cui l'attività insiste.

Al cessare dell'attività saranno ammessi gli interventi consentiti dal Piano Regolatore Generale per la zona di appartenenza.

Il recupero, ad usi compatibili, dei volumi esistenti attraverso interventi di ristrutturazione sarà consentito purché tali volumi non superino quelli derivanti dall'applicazione dell'indice di zona.

Art. 22 - ATTIVITA' PRODUTTIVE DA NON CONFERMARE

In tale area sono consentite solo opere di ordinaria manutenzione per il mantenimento delle attuali strutture.

Non sono consentiti ampliamenti ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso o comunque modifiche dello stato di fatto.

Art. 23 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

In tutte le zone ed aree, ad esclusione delle aree per servizi pubblici, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

I criteri i requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione dei carburanti nonché le Norme Tecniche per l'installazione di impianti di distribuzione carburanti sono quelli dell'Allegato 1 di cui alla delibera di Giunta Regionale Veneto del 07.12.1999 n. 4433 che qui si intende interamente riportato.

Art. 24 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

Le strutture realizzabili nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, chioschi e bar stagionali ecc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono definite dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare alla procedura di Legge per l'attuazione dell'opera.

Art. 25 - POTERI DI DEROGA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esercita i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Vedi art. 9 Regolamento Edilizio.

Art. 26 - EDIFICI E MANUFATTI VINCOLATI AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28

Appartengono a questa categoria tutti gli edifici, principale e/o annessi ai manufatti, che abbiano particolare significato per propri caratteri formali, siano essi riconducibili o meno alla locale tradizione tipologica.

La rilevanza dell'oggetto può essere definita dalla somma di tutte le parti componenti come pure solo dai particolari singoli; così pure può essere definito dalla storicità, dalla singolarità, dal giusto inserimento nel generale contesto territoriale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) risanamento conservativo;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) manutenzione ordinaria.

Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio e con le destinazioni di zona a cui appartiene.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a)** la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni, interni e del coperto; sono consentite parziali modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico;
 - il restauro degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.
- b)** Il consolidamento con sostituzione delle parti recuperabili mediante altre, non necessariamente dello stesso tipo, ma comunque con l'esclusione di materiali e tecnologie di tipo industrializzato.

In questa definizione non sono compresi gli elementi strutturali parzialmente industrializzati, come ad esempio: solai e travetti in c.a. o c.a.p. ed altri elementi in latero-cemento.

Non può essere modificata la posizione dei seguenti elementi:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale e rampe;
- tetto (con ripristino del manto di copertura originale).

c) L'eliminazione delle superfetazioni (parti aggiunte dell'edificio originario, siano esse di tipo stabile o precario, attuate in modo e con materiali non omogenei al suddetto edificio) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari adeguati alla destinazione d'uso del fabbricato, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, anche in blocchi unificati e/o dotati di impianti di condizionamento d'aria a ventilazione spinta.

e) L'esclusione di qualsiasi modifica planivolumetrica.

In questo intervento deve essere mantenuto lo schema distributivo originario, come pure gli elementi distributivi verticali ed orizzontali. In tal senso sono ammesse solo modifiche di lieve entità e comunque non sostanziali, allo scopo di ottenere una migliore utilizzazione razionale degli spazi, senza alterare la originale geometria degli spazi più significativi.

f) La conservazione dei particolari e/o degli elementi di interesse storico, artistico, architettonico, le riprese o i piccoli rifacimenti delle finiture devono essere condotti in omogeneità agli stessi elementi originari. Non sono ammessi interventi di inserimento di nuovi elementi tipologici, strutturali o funzionali, come poggiali, rampe esterne, terrazze o coperture, volumi tecnici ecc., che sono da considerarsi superfetazioni.

Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari a rinnovare o modificare o sostituire parti od elementi di edifici (anche strutturali) nonchè a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici,

sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Presentazione dei progetti

Per gli interventi oggetto di Concessione Edilizia e, al fine di consentire un corretto esame delle domande, i progetti dovranno essere redatti ponendo particolare cura nella rappresentazione dello stato attuale. Per stato attuale si intende la presentazione di tutte le piante, i prospetti e le sezioni significative, la planimetria di tutta l'area in proprietà adiacente all'edificio, le fotografie dei prospetti e dei locali interni.

Le finiture esterne ed interne, nonché le superfici utili e i rapporti aeroilluminanti dei locali. La documentazione fotografica dovrà infine interessare la zone adiacente all'edificio e l'area di pertinenza.

Art. 27 - EDIFICI E MANUFATTI VINCOLATI AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10

Appartengono a questa categoria tutti gli edifici, principale e/o annessi ai manufatti, che abbiano particolare significato per propri caratteri formali, siano essi riconducibili o meno alla locale tradizione tipologica.

La rilevanza dell'oggetto può essere definita dalla somma di tutte le parti componenti come pure solo dai particolari singoli; così pure può essere definito dalla storicità, dalla singolarità, dal giusto inserimento nel generale contesto territoriale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) risanamento conservativo;
- 2) interventi di recupero;
- 3) manutenzione straordinaria;
- 4) manutenzione ordinaria.

Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio e con le destinazioni di zona a cui appartiene.

Tenuto conto della peculiarità dell'edificio rurale, le destinazioni d'uso compatibili si riferiscono anche alle superfici esistenti, quali fienili, solai attualmente non praticabili, soffitte, ecc. che possono rientrare in parametri abitabili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi mancanti e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni, interni e del coperto; sono consentite parziali modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico;
 - il restauro degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti recuperabili mediante altre, non necessariamente dello stesso tipo, ma comunque con l'esclusione di materiali e tecnologie di tipo industrializzato.

In questa definizione non sono compresi gli elementi strutturali parzialmente industrializzati, come ad esempio: solai e travetti in c.a. o c.a.p. ed altri elementi in latero-cemento.

Non può essere modificata la posizione dei seguenti elementi:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale e rampe;
- tetto (con ripristino del manto di copertura originale).

- c) L'eliminazione delle superfetazioni (parti aggiunte dell'edificio originario, siano esse di tipo stabile o precario, attuate in modo e con materiali non omogenei al suddetto edificio) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari adeguati alla destinazione d'uso del fabbricato, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, anche in blocchi unificati e/o dotati di impianti di condizionamento d'aria a ventilazione spinta.
- e) La conservazione dei particolari e/o degli elementi di interesse storico, artistico, architettonico, le riprese o i piccoli rifacimenti delle finiture devono essere condotti in omogeneità agli stessi elementi originari. Non sono ammessi interventi di inserimento di nuovi elementi tipologici, strutturali o funzionali, come poggiali, rampe esterne, terrazze o coperture, volumi tecnici ecc., che sono da considerarsi superfetazioni.

Interventi di recupero

Qualora il fabbricato o il complesso edilizio non sia più necessario alla conduzione del fondo è consentito il recupero funzionale ed economico dell'edificio anche con cambio di destinazione d'uso della parte non più funzionale.

Tale circostanza sarà riconosciuta automaticamente, a richiesta degli interessati; se:

- 1) l'edificio ricade in zona diversa da quella rurale
- 2) se il terreno di proprietà del titolare dell'immobile ricadente nel terreno comunale o comunque in un raggio di 500 mt (cinquecento) alla data di adozione della presente variante, è di superficie inferiore, per le colture in atto, alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24.

Tale recupero può essere finalizzato a scopi residenziali e alle funzioni complementari alla residenza come definite all'art. 9 comma I° delle norme tecniche di attuazione.

L'intervento di recupero deve essere realizzato alla stessa stregua e con le stesse modalità del risanamento conservativo e si deve riferire a tutti gli edifici e a tutta l'area di pertinenza.

Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari a rinnovare o modificare o sostituire parti od elementi di edifici (anche strutturali) nonchè a realizzare ed integrare i servizi igienico-santari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Presentazione dei progetti

Per gli interventi oggetto di Concessione Edilizia e, al fine di consentire un corretto esame delle domande di intervento sugli edifici vincolati, i progetti dovranno essere redatti ponendo particolare cura nella rappresentazione dello stato attuale. Per stato attuale si intende la rappresentazione di tutte le piante, i prospetti e le sezioni significative, la planimetria di tutta l'area in proprietà adiacente all'edificio, le fotografie di tutti i prospetti e dei locali interni significativi.

Le finiture esterne ed interne, nonchè le superfici utili e i rapporti aeroilluminanti dei locali. La documentazione fotografica dovrà infine interessare la zone adiacente all'edificio e l'area di pertinenza.

Art. 28 - ZONA A - CENTRO STORICO

a) Finalità e campo di applicazione

Le presenti norme sono dirette al recupero e alla valorizzazione dei caratteri del Centro Storico.

Sono sottoposti alle presenti discipline tutti gli interventi, compresi quelli di modifica della destinazione d'uso in assenza di opere, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria.

La Zona A - Centro Storico, definita dal perimetro nelle tavole di P.R.G. è suddivisa in:

- aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo e a verde pubblico attrezzato;

- aree a giardini privati;
- aree degradate soggette a piano di recupero;
- insediamenti produttivi esistenti in zone improprie;
- unità minime di intervento;
- aree agricole E2 di tutela storico-ambientale.

b) Aree di interesse collettivo

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo e a verde pubblico attrezzato, gli interventi sono risolti sulla base delle specifiche esigenze e normative delle strutture pubbliche così come indicato agli art. 16, 17, 18, 19, 25 delle N.T.A. e con progetto esteso all'intera area da utilizzare.

Le destinazioni d'uso possono variare purchè sia mantenuto l'interesse pubblico sull'area.

c) Unità minime di intervento

Le analisi di Piano hanno rilevato per queste aree una sostanziale uniformità e cioè sono tutte oggetto di recupero oltre che di salvaguardia.

Le presenti norme si pongono come obiettivo quello di conseguire l'omogeneità tipica dei centri storici della zona mediante il recupero dell'edificato esistente, coerente con la zona, e il controllo puntuale della nuova edificazione.

Tale obiettivo, evidenziato dalle tavole di piano si raggiunge, mantenendo sul fronte strada le quinte edificate, consentendo il riallineamento delle altezze, riqualificando le aree con le nuove costruzioni e i relativi servizi.

Nelle unità minime di intervento che possono comprendere una o più unità edilizie, ogni intervento dovrà riferirsi al complesso degli edifici esistenti e di nuova progettazione alle destinazioni d'uso esistenti o proposte e, all'organizzazione delle aree scoperte esistenti proposte ed è subordinato al rilascio di un' unica concessione edilizia.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle presenti norme e si attuano:

- 1) negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla categoria di appartenenza dell'edificio interessato come più avanti specificato;

2) negli edifici di progetto e negli ampliamenti sulla base delle indicazioni grafiche riportate nella tavola n. 13.3.2 e nel rispetto della tabella di edificabilità allegata al presente articolo.

Per questi ultimi edifici, l'ingombro planimetrico indicato nella tavola 13.2 è indicativo nel senso che, in sede di presentazione del progetto esecutivo, si potrà proporre una distribuzione planimetrica coerente con l'intervento nel suo complesso.

Sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'art. 18 della L.R. 61/85 secondo le prescrizioni di cui agli articoli 62 e 63 della stessa Legge.

3) Le zone degradate da sottoporre a piano di recupero sono soggette alla normativa prevista dall'art. 15 della L.R. 61 del 27 Giugno 1985.

Non sono consentiti interventi inferiori al 70% dei limiti massimi di copertura e/o volumetria.

C1) Destinazioni D'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni previste all'art. 9 delle presenti norme. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza devono assicurare la superficie minima di parcheggio (pubblico e/o privato) prevista all'art. 25 della L.R. 65/85.

C2) Densità fondiaria

E' quella evidenziata nella tabella riassuntiva per ogni singolo edificio.

C3) Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati, è quella evidenziata nella, tabella riassuntiva per ogni singolo edificio.

C4) Distanza dalle strade

Sono prevalenti gli allineamenti precostituiti siano essi in fregio alla strada o interni al lotto, anche in caso di sopraelevazione, ristrutturazione e nuova costruzione.

C5) Distanza dai confini

Quanto previsto all'art. 6 lettera b) delle presenti norme.

C6) Sistemazione area esterna

L'area libera da fabbricati, parcheggi e viabilità relativa, dovrà essere sistemata a verde (vedi R.E. art. 32, 38, 39).

Non sono ammesse tettoie, depositi, ripostigli esterni ai corpi di fabbrica con la sola esclusione di quanto previsto all'art. 9 penultimo comma delle N.T.A.

C7) Categorie di intervento

Nelle aree a progettazione unitaria e nelle unità minime di intervento sono individuate dalle tavole di P.R.G. le seguenti categorie di intervento:

Ristrutturazioni parziali di tipo A

L'intervento di ristrutturazione parziale di tipo A riguarda edifici i cui caratteri principali testimoniano la loro compatibilità con il tessuto urbanistico e architettonico del Centro Storico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono quelli tendenti al recupero dell'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere, quali:

- a) il ripristino dei fronti esterni con il vincolo del mantenimento delle altezze e delle forometrie originali ed ove presenti allo stato di fatto, delle decorazioni di particolare pregio.
- b) Il ripristino dei collegamenti orizzontali e verticali, interni ed esterni.
- c) La ristrutturazione della distribuzione interna con il vincolo del mantenimento degli elementi distributivi di particolare importanza nella definizione del tipo edilizio.
- d) Il rifacimento o il consolidamento degli elementi strutturali con il vincolo del mantenimento delle murature portanti esterne od interne, e, ove esistenti, delle volte e del tetto a due falde.
- e) L'inserimento o la modifica degli elementi tecnologici ed igienico-sanitari che si rendessero necessari.
- f) E' prescritta la demolizione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'edificio originario con la possibilità di ricostruzione di pari volume qualora essa sia risolta organicamente con l'esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici e di linguaggio cui l'edificio è storicamente riferito.

- g) L'applicazione dell'art. 7 comma "c" potrà essere concessa purchè l'ampliamento sia risolto organicamente nelle norme di nuova edificazione.

Ristrutturazione parziale di tipo B

L'intervento di ristrutturazione parziale di tipo B, riguarda gli edifici pure compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, e di cui si vogliono recuperare i caratteri principali per renderli compatibili con il tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo B, sono quelli tendenti alla trasformazione dell'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto in parte, diverso dal precedente, che ne consenta destinazioni d'uso compatibili, con il vincolo del mantenimento degli elementi di particolare significato morfologico e tipologico ove esistenti.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il ripristino o la sostituzione dei fronti esterni anche con la modifica delle altezze al fine di consentire il risanamento igienico. Eventuali nuove forometrie dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche formali e di linguaggio dell'edificazione storica.
- b) il ripristino e/o la sostituzione dei collegamenti orizzontali e verticali, interne ed esterne;
- c) la ristrutturazione della distribuzione interna con il vincolo del mantenimento degli elementi di particolare pregio;
- d) il rifacimento od il consolidamento degli elementi strutturali con il vincolo del mantenimento delle murature portanti esterne od interne, e, ove esistenti, delle volte e del tetto a due falde;
- e) l'inserimento o la modifica degli elementi tecnologici ed igienico-sanitari che si rendessero necessari;
- f) è prescritta la demolizione delle superfetazioni con la possibilità di ricostruzione di pari volume, definite come parti incongrue all'edificio originario.

La ricostruzione dovrà risultare organicamente risolta all'esistente rispettando i caratteri tipologici e morfologici dell'edificazione storica a cui l'edificio va riferito.

- g) è consentito l'ampliamento del volume esistente nei seguenti casi:
- o nei limiti di previsione delle tavole di P.R.G. ove indicato e per il recupero dei volumi delle superfetazioni demolite;
 - o secondo le prescrizioni di cui all'art. 7 comma "C".

Ristrutturazione globale

Gli interventi di ristrutturazione globale, riguardano quelle particelle edilizie che, non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali, se non in quanto elementi della storia del paese.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente.

Il tipo d'intervento prevede:

- a) il ripristino o la sostituzione dei fronti esterni, con possibilità di variare le altezze e le forometrie, al fine di recuperare ed adeguare l'edificio alla morfologia urbana ed ai fabbricati limitrofi;
- b) il ripristino o la sostituzione dei collegamenti orizzontali e verticali, interni ed esterni;
- c) la ristrutturazione della distribuzione interna;
- d) il rifacimento o il consolidamento degli elementi esterni con l'obbligo di aggregare in un unico organismo edilizio il volume delle superfetazioni demolite;
- e) ricostruzione e/o adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- f) ricomposizione degli spazi scoperti.

Demolizioni e ricostruzioni

Gli interventi di demolizione e ricostruzione interessano quegli edifici la cui edificazione è avvenuta in modo così disordinato da non consentire un recupero se non del loro volume e degli allineamenti che comunque hanno valenza storica per il paese.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli volti a riassumere una funzionalità di organizzazione urbanistica compatibile con il tessuto storico e l'architettura del C.S.

L'intervento prevede:

- a) demolizione dell'edificato e di tutte le opere irrecuperabili;
- b) ricostruzione all'interno della nuova perimetrazione del sedime edificabile, secondo criteri formali e caratteristiche consone all'ambiente storico;
- c) ricostruzione degli spazi liberi in equilibrio con i nuovi organismi edilizi (corti, cortili, chiostrine, aree a giardino, orti, etc.);
- d) realizzazione di tutte le opere accessorie per accrescere la funzionalità degli spazi aperti (marciapiedi, percorsi pedonali, portici, passaggi coperti, parcheggi).

Demolizioni senza ricostruzioni

Gli interventi di demolizione riguardano gli edifici la cui edificazione è avvenuta in modo così poco ortodosso che non solo non sono compatibili con il tessuto urbanistico ma creano limiti e disagio ad una corretta utilizzazione dell'area.

Gli interventi di demolizione sono quelli volti a riassumere una funzionalità di organizzazione urbanistica ad una compatibilità formale con l'architettura del C.S.

Nuova costruzione

Tali interventi, riguardano quelle particelle di nuovo impianto che vanno a completare l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di nuova edificazione, sono quelli rivolti a completare il tessuto urbanistico nelle aree scoperte al fine di creare una corretta espansione urbana del paese saturando le aree fino ad oggi rimaste intercluse dalle quinte stradali. La nuova edificazione si realizzerà mediante un insieme sistematico di interventi edilizi sulla base delle indicazioni delle tavole di piano e nel rispetto della tabella riassuntiva e nella loro realizzazione è vincolante la sistemazione dell'area di proprietà e delle opere di urbanizzazione previste dalle tavole di P.R.G.

Disposizioni finali

E' sempre possibile, in certi casi auspicabile, l'accorpamento di due o più zone adiacenti in un unico piano di intervento, *comprensivo anche di trasposizioni volumetriche complessive, ricomprese in un progetto unitario realizzabile anche per stralci funzionali successivi.*

Al fine di un corretto esame dell'intervento proposto i progetti dovranno essere redatti ponendo particolare cura nella rappresentazione dello stato attuale.

Per stato attuale si intende la rappresentazione di tutte le piante, i prospetti e le sezioni significative, la planimetria di tutta l'area in proprietà adiacente all'edificio, le fotografie di tutti i prospetti e dei locali interni significativi.

Le finiture esterne ed interne, nonché le superfici utili e i rapporti aeroilluminanti dei locali.

La documentazione fotografica dovrà infine interessare la zona adiacente all'edificio e l'area di pertinenza.

La Commissione Edilizia potrà richiedere la presentazione di ulteriore documentazione o di elaborati, ovvero l'accesso all'area di intervento per una acquisizione diretta degli elementi necessari a formulare un parere motivato.

Art. 28 BIS - ZONE E2 DI TUTELA STORICO-AMBIENTALE

Nelle zone E2 di tutela storico-ambientale è vietata qualsiasi edificazione e l'abbattimento o il taglio di alberature di antico impianto. Sono altresì consentiti interventi tesi a mantenere e conservare gli elementi arborei ed arbustivi autoctoni e/o preservare le caratteristiche storiche del luogo.

Art. 29 - INDAGINI SPECIFICHE

La zona C2 con obbligo di strumento urbanistico attuativo a Sud del centro abitato, la zona C2, P.D.L. convenzionato e la zona industriale D1, che ricadono in aree con falda freatica subaffiorante in fase di piena normale e che sono soggette alle possibilità di esondazione causata dal cattivo funzionamento della rete di drenaggio superficiale delle acque, vengono assoggettati a verifica puntuale attraverso indagini specifiche prescritte dal D.M. 21.01.81.

**UNITA' MINIME DI INTERVENTO
ALLEGATO ALL'ARTICOLO 28 N.T.A.**

T A B E L L A D I E D I F I C A B I L I T A'

LEGENDA

- A** = RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A
- B** = RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B
- C** = RISTRUTTURAZIONE GLOBALE
- D** = DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- E** = DEMOLIZIONE
- F** = NUOVA COSTRUZIONE
- ES** = ESISTENTE

EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA MQ	ALTEZZA MAX. MT	
1	B	ES	6.50	
1A	F	160.00	6.50	
1B	F	250.00	6.50	
2	B	ES	6.50	
3	A	ES	ES	
4	B	ES	6.50	
4A	F	270.00	6.50	
5	E	-----	-----	
6	A	ES	ES	
7	A	ES	ES	
8	A	ES	ES	
9	A	ES	ES	
9B	C	ES	ES	
10	SOPPRESSO			
11	A	*	6.50	
11B	F	162.00	6.50	
12	A	*	6.50	
12B	F	198.00	6.50	
13	C	ES	6.50	
14	C	ES	6.50	
15	C	ES	6.50	

* La superficie edificabile coincide con il rapporto tra il volume di tutte le costruzioni (superfettazioni comprese) esistenti e l'altezza max.

EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA MQ	ALTEZZA MAX. MT	
16	C	ES	6.50	
17	A	ES	E	
17°	C	ES	6.50	
18	A	ES	E	
19	C	160.00	6.50	
19b	F	108.00	6.50	
20	C	ES	6.50	
20b	F	180	6.50	
21	C	ES	6.50	
22	A/C	ES	6.50	
23	A	ES	ES	
25	C	ES	6.50	
26	C	ES	6.50	
27	E	ES	ES	
27a	D	ES	6.50	
27b	F	75.00	6.50	
27c	F	84.00	6.50	
28	B	ES	6.50	
29	B	ES	6.50	
30	B	ES	6.50	
31	B	ES	6.50	

EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA MQ	ALTEZZA MAX. MT	
32	B	ES	6.50	
33	B	ES	6.50	
34	B	ES	6.50	
36	C	ES	6.50	
37	B	ES	6.50	
38	B	ES	6.50	
39	B	ES	6.50	
40	B	ES	6.50	
41	B	ES	6.50	
41 Bis	F	130.00	6.50	
42	C	ES	6.50	
42 Bis	C	340.00	6.50	
44	B	ES	6.50	
45	F	120.00	6.50	
46	F	240.00	6.50	
47	B	ES	6.50	
48	B	ES	6.50	
50	C	ES	6.50	
51	D	80	6.50	
52	D	80	6.50	

EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA MQ	ALTEZZA MAX. MT	
53-54-55	D	*	6.50	
56	B	ES	6.50	
57	B	ES	6.50	
58	B	ES	6.50	
59	B	ES	ES	
60	B	ES	6.50	
61	B	ES	6.50	
62	B	ES	6.50	
63	B	ES	6.50	
65	F	800.00	9.60	
66	F	390.00	9.60	
67	F	264.00	6.50	
68	F	430.00	6.50	
69	F	250.00	6.50	
70	F	310.00	6.50	
71	C	ES	6.50	
72	C	144.00	6.50	
R	C/F	740.00	6.50	
I	C	390.00	9.60	
F	A	ES	ES	

* La superficie edificabile coincide con il rapporto tra il volume di tutte le costruzioni (superfettazioni comprese) esistenti e l'altezza max.

A L L E G A T O

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Elenco delle specie arboree, arbustive e siepi da impiegare secondo le N.T.A.

NORME GENERALI PER IL RISPETTO DEI REQUISITI SPAZIALI DELLE ALBERATURA NEI LUOGHI PUBBLICI

Lunghezza minima aiuola per:

pianta 1 ^a grandezza	m	3
piante 2 ^a e 3 ^a grandezza	m	1.5-2.5

Distanza minima soggetti dai fabbricati:

1 ^a grandezza	m	6
--------------------------	---	---

Distanza minima soggetti di 1^a grandezza

dal cordolo del marciapiede	m	1.5
-----------------------------	---	-----

Distanza minima dal tronco dei soggetti
arborei dagli incroci e dai lampioni

1 ^a grandezza	m	5
2 ^a grandezza	m	3
3 ^a grandezza	m	2

Distanza di sicurezza dai servizi tecnici
del sottobosco

2 ^a - 3 ^a grandezza	m	1.5
Arbusti + siepi	m	0.5

La scelta della specie in fase di progettazione può risultare condizionata da situazioni ambientali, in particolare pedologiche e microclimatiche non prevedibili in fase di stesura della normativa.

Le liste proposte vanno quindi ritenute obbligatorie per le specie arboree mentre devono essere considerate indicative per quelle arbustive.

PARCHEGGI - Alberature

*	<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
*	<i>Albizzia julibrissin</i>	Durazzo-Gaggia
*	<i>Celtis australis</i>	Bagolaro
*	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frassino meridionale
*	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino comune
*	<i>Fraxinus excelsior</i> "Wetshofs glorie"	
**	<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
*	<i>Ginkgo biloba</i> (esemplare maschio)	Ginkgo
*	<i>Ginkgo biloba</i> "Autumn glory"	
*	<i>Gleditsia triacanthos</i> "Skyline"	
*	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Spino di Giuda
**	<i>Liquidambar styraciflua</i> "Aurea"	
**	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Liquidambar
***	<i>Malus florentina</i>	Meli ornamentali
***	<i>Malus floribunda</i> "John Downie"	
***	<i>Malus floribunda</i>	
***	<i>Malus prunifolia</i>	
***	<i>Malus x purpurea</i>	
**	<i>Nyssa silvatica</i>	
**	<i>Prunus cerasifera</i> "Nigra"	Pruno ornamentale
***	<i>Pyrus betulifolia</i>	Peri ornamentali
***	<i>Pyrus canescens</i>	
**	<i>Quercus robur</i> "Fastigiata"	Farnia
	<i>Sophora japonica</i> "Regent"	
*	<i>Sophora japonica</i>	Sofora
*	<i>Zelkova carpinifolia</i>	
*	<i>Zelkova crenata</i>	Zelkowa

-
- * alberi 1^a grandezza
 ** alberi 2^a grandezza
 *** alberi 3^a grandezza

ARBUSTI per schermo

<i>Abelia grandifolia</i>	
<i>Berberis buxifolia</i>	Crespino
<i>Berberis darwinii</i>	
<i>Berberis hookeri</i>	
<i>Berberis tumbergii</i> "Atropurpurea"	
<i>Berberis tumbergii</i> "Aurea"	
<i>Berberis vulgaris</i>	
<i>Cornus alba</i>	Corniolo
<i>Cornus mas</i>	
<i>Cornus mas</i> "Aurea"	
<i>Cornus sanguinea</i>	
<i>Cotoneaster divaricatus</i>	Catognastro
<i>Cotoneaster multiflorus</i>	
<i>Cotoneaster salicifolius</i>	
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino
<i>Crataegus crus gallis</i>	
<i>Forsythia</i>	Forsizia
<i>Ligustrum</i> so.	Ligustro
<i>Mahonia aquifolium</i>	Maonia
<i>Nandina domestica</i>	
<i>Osmanthus fragnans</i>	
<i>Photinia x fraseri</i>	Fotinia
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lauro
<i>Pyracantha</i> sp.	Piracanta
<i>Rosa canina</i>	Rosa
<i>Rosa hyonis</i>	
<i>Rosa multiflora</i>	
<i>Rosa rubiginosa</i>	
<i>Taxus baccata</i>	Tasso
<i>Viburnum opulus</i>	Viburno
<i>Weigelia</i> sp	Weigelia

AREE PUBBLICHE

Specie arboree

Diametro maggiore ai 10 m

Da impiegare nelle zone a prato con sestri di 10-12 m

<i>Acer platanoides</i> "Crimson king"	Acero riccio
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di Monte
<i>Aesculus carnea</i>	
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ippocastano
<i>Carya ovata</i>	
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino
<i>Cedrus atlantica</i> "Glauca"	Cedro
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro
<i>Fagus sylvatica</i> "Asplenifolia"	
<i>Fagus sylvatica</i> "Lancinata"	
<i>Fagus sylvatica</i> "Pendula"	
<i>Fagus sylvatica</i> "Purpurea"	Faggio
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frassino
<i>Fraxinus angustifolia</i> "Pendula"	
<i>Fraxinus excelsior</i> "Pendula"	
<i>Fraxinus excelsior</i>	
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Juglans nigra</i>	Noce
<i>Juglans regia</i>	
<i>Liriodendron tulipifera</i> "Aureomarginatum"	
<i>Liriodendron tulipifera</i> "Fastigiatum"	
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Liriodendron
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia
<i>Quercus robur</i> "Atropurpurea"	
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Quercus robur</i> "Fastigiata"	
<i>Quercus robur</i> "Variegata"	
<i>Salix babilonica</i>	Salice
<i>Taxodium distichum</i>	Cipresso calvo
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio
<i>Zelkova carpinifolia</i>	
<i>Zelkova crenata</i>	Zelkova

Diametro inferiore ai 10 m

Lungo i viali pedonali, nelle aree pavimentate, nelle aree a prato

<i>Abies concolor</i>	Abete
<i>Abies concolor</i> "Candicans"	
<i>Acer campestre</i>	Acero
<i>Acer palmatum</i> "Atropurpurea"	
<i>Acer palmatum</i> "Dissectum"	
<i>Acer palmatum</i>	
<i>Albizia julibrissin</i>	Durazzo
<i>Alnus cordata</i>	Ontano cordato
<i>Amelanchier laevis</i>	
<i>Betula pendula</i>	Betulla
<i>Corylus maxima</i>	Nocciolo
<i>Crataegus mnogyina</i>	Biancospino
<i>Fraxinus ornus</i>	Frassino
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Liquidambar
<i>Malus sp.</i> (varietà da fiore)	
<i>Morus alba</i>	
<i>Morus alba</i> "Pendula"	
<i>Picea pungens</i> "Glauca"	Abete
<i>Prunus cerasifera</i>	Pruni orn.
<i>Prunus dulcis</i>	
<i>Prunus seratina</i> "Amanogawa"	
<i>Pyrus betulifolia</i>	Peri orn.
<i>Pyrus nivalis</i>	
<i>Pyrus salicifolia</i>	
<i>Salix caprea</i>	Salice
<i>Taxus baccata</i>	Tasso

ALBERATURE STRADALI

VIALI PRINCIPALI

Aiuola larghezza minima 3 m

Alberature con diametro della chioma superiore ai 10 m

<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
<i>Acer platanoides</i> "Emerald King"	
<i>Acer platanoides</i> "Charles F. Irish"	
<i>Acer platanoides</i> "Summer shade"	
<i>Acer platanoides</i> "Gingko biloba"	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte
<i>Aesculus x carnea</i>	Ippocastano
<i>Aesculus x carnea</i> "Briotti"	
<i>Aesculus hippocastanum</i>	
<i>Aesculus hippocastanum</i> "Baumanii"	
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro
<i>Fagus sylvatica</i>	Faggio
<i>Fagus sylvatica</i> "Atropurpurea"	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino comune
<i>Fraxinus excelsior</i> "Eureka"	
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Spino di giuda
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Inermis"	
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Shademaster"	
<i>Juglans regia</i>	Noce
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Liquidambar
<i>Liquidambar styraciflua</i> "Burgundy"	
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Liriodendron
<i>Sophora japonica</i>	Sofora
<i>Tilia americana</i> "dentata"	Tiglio
<i>Tilia cordata</i>	
<i>Tilia platyphyllos</i>	
<i>Tilia tomentosa</i>	
<i>Tilia x vulgaris</i> (intermedia)	
<i>Tilia x vulgaris</i> "Pallida"	
<i>Zelkova serrata</i>	Zelkova
<i>Carya ovata</i>	
<i>Quercus palustris</i>	Quercia americana
<i>Quercus palustris</i> "Crownright"	
<i>Quercus petraea</i>	Rovere
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Quercus rubra</i>	Quercia rossa

VIALI PRINCIPALI

Aiuola larghezza minima 1.5-2 m

Alberature con diametro della chioma superiore ai 10 m

<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
<i>Acer platanoides</i> "Emerald Queen"	
<i>Acer platanoides</i> "Globosum"	
<i>Acer platanoides</i> "Olmstedt"	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte
<i>Acer pseudoplatanus</i> "Leopoldii"	
<i>Alnus cordata</i>	Ontano
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino comune
<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frassino
<i>Fraxinus excelsior</i> "Diversifolia"	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino
<i>Fraxinus excelsior</i> "Hessei"	
<i>Fraxinus oxycarpa</i> "Wetshof's glorie"	
<i>Gingko biloba</i> "Autumn glory"	
<i>Gingko biloba</i> "Fastigiata"	
<i>Gingko biloba</i>	Gingko
<i>Gingko biloba</i> "Lakeview"	
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Skyline"	
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Sunburst"	Spino di Giuda
<i>Liquidambar styraciflua</i> "Moraine"	Liquidambar
<i>Liquidambar styraciflua</i> "Palo alto"	
<i>Liquidambar styraciflua</i>	
<i>Malus sp.</i> (varietà da fiore)	Melo
<i>Quercus petraea</i> "Columnaris"	Rovere
<i>Quercus robur</i> "Fastigiata"	Farnia
<i>Sophora japonica</i>	Sofora
<i>Tilia x eurochlora</i>	Tiglio
<i>Zelkova carpinifolia</i>	

VIALI SECONDARI

Piante con diametro inferiori ai 10 m

Chioma tonda o arrotondata

<i>Albizzia julibrissin</i>	Durazzo
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
<i>Malus sp.</i> (varietà ornamentali)	Meli ornamentali
<i>Malus florentina</i>	
<i>Malus floribunda</i> "John Downie	
<i>Malus floribunda</i>	
<i>Morus alba</i> "Fruitless"	Gelso
<i>Prunus cerasfera</i>	
<i>Prunus nigra</i>	
<i>Prunus pissardi</i>	Pruni ornamentali
<i>Sophora japonica</i>	Sofora

Chioma conica, ovoidate o piramidale

<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio
<i>Acer platanoides</i> "Columnare"	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte
<i>Acer pseudoplatanus</i> "Erectum"	
<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	Carpino Comune
<i>Gingko biloba</i> "Fastigiata"	Gingko
<i>Liquidambar petraea</i> "Columnaris"	Rovere
<i>Liquidambar petraea</i>	Rovere
<i>Liriodendron tulipifera</i> "Fastigiatum"	Liriodendron
<i>Pyrus betulifolia</i>	Peri ornamentali
<i>Pyrus nivalis</i>	
<i>Pyrus x canescens</i>	
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Quercus robur</i> "Fastigiata"	
<i>Tilia cordata</i> "Swedish upright"	Tiglio

VERDE PRIVATO

Alberature con diametro della chioma superiore ai 10 m

<i>Acer platanoides</i> "Charles F. Irish"	Acero riccio
<i>Acer platanoides</i> "Crimson king"	
<i>Acer platanoides</i> "Emerald Queen"	
<i>Acer platanoides</i>	
<i>Acer platanoides</i> "Summer shade"	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte
<i>Aesculus carnea</i>	Ippocastano
<i>Aesculus hippocastanum</i> "Baumanii"	
<i>Aesculus hippocastanum</i>	
<i>Aesculus x carnea</i> "Briotti"	
<i>Aesculus x carnea</i>	
<i>Carya Ovata</i>	
<i>Carya Ovata</i>	
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino
<i>Cedrus atlantica</i> "Glauca"	Cedro dell'Atlante
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro
<i>Fagus sylvatica</i> "Asperifolia"	Faggio
<i>Fagus sylvatica</i> "Lancinata"	
<i>Fagus sylvatica</i> "Pendula"	
<i>Fagus sylvatica</i> "Purpurea"	
<i>Fraxinus angustifolia</i> "Pendula"	Frassino
<i>Fraxinus angustifolia</i>	
<i>Fraxinus excelsior</i> "Eureka"	
<i>Fraxinus excelsior</i> "Pendula"	
<i>Fraxinus excelsior</i>	
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Inermis"	Spino di Giuda
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Shademaster"	
<i>Gleditsia triacanthos</i>	
<i>Juglans nigra</i>	Noce
<i>Juglans regia</i>	
<i>Liquidambar styraciflua</i> "Burgundy"	Liquidambar
<i>Liquidambar styraciflua</i>	
<i>Liriodendron tulipifera</i> "Aureomarginatum"	Liriodendro
<i>Liriodendron tulipifera</i> "Fastigiatum"	

<i>Liriodendron tulipifera</i>	
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia
<i>Quercus palustris</i> "Crownright"	
<i>Quercus palustris</i>	
<i>Quercus petaea</i>	
<i>Quercus robur</i> "Atropurpurea"	
<i>Quercus robur</i> "Fastigiata"	
<i>Quercus robur</i> "Variegata"	
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Quercus rubra</i>	
<i>Salix babylonica</i>	Salice piangente
<i>Sophora japonica</i>	Sofora
<i>Taxodium distichum</i>	Cipresso Calvo
<i>Tilia americana</i> "Dentata"	Tilia
<i>Tilia cordata</i>	
<i>Tilia platyphyllos</i>	
<i>Tilia tomentosa</i>	
<i>Tilia x vulgaris</i> (intermedia)	
<i>Tilia x vulgaris</i> "Pallida"	
<i>Zelkova carpinifolia</i>	
<i>Zelkova crenata</i>	

Alberature con diametro inferiore ai 10 m

<i>Abelia grandifolia</i>	
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre
<i>Acer palmatum</i> "Atropurpurea"	
<i>Acer palmatum</i> "Dissectum"	
<i>Acer palmatum</i>	
<i>Acer platanooides</i> "Columnare"	Acero riccio
<i>Acer pseudoplatanus</i> "Erectum"	Abete
<i>Abies concolor</i> "Candicans"	
<i>Abies concolor</i>	Abete
<i>Albizzia julibrissin</i>	Durazzo
<i>Alnus cordata</i>	Ontano cordato
<i>Amelanchier laevis</i>	
<i>Betula pendula</i>	Betulla
<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	Carpino
<i>Crataegus crus gallis</i>	Biancospino

<i>Crataegus monogyna</i>	
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
<i>Gingko biloba</i> "Fastigiata"	Gingko
<i>Liquidambar styraciflua</i> "Columnaris"	Liquidambar
<i>Liquidambar styraciflua</i>	
<i>Liriodendron tulipifera</i> "Fastigiatum"	Liriodendro
<i>Malus sp.</i> (varietà da fiore)	Meli ornamentali
<i>Morus alba</i> "Fruitless"	Gelso
<i>Morus alba</i> "Pendula"	
<i>Morus alba</i>	
<i>Picea pungens</i> "Glauca"	
<i>Prunus cerasifera</i>	Pruni orn.
<i>Prunus dulcis</i>	
<i>Prunus nigra</i>	
<i>Prunus pissardi</i>	
<i>Prunus seratina</i> "Amanogawa"	
<i>Pyrus betulifolia</i>	Pero ornamentale
<i>Pyrus nivalis</i>	
<i>Pyrus salicifolia</i>	
<i>Pyrus x canescens</i>	
<i>Sophora japonica</i>	Sofora
<i>Taxus baccata</i>	Tasso
<i>Tilia cordata</i> "Swedish upright"	Tiglio

Siepi

<i>Abelia grandifolia</i>	Crespino
<i>Berberis buxifolia</i>	
<i>Berberis darwinii</i>	
<i>Berberis hookeri</i>	
<i>Berberis tumbergii</i> "Atropurpurea"	
<i>Berberis tumbergii</i> "Eretca"	
<i>Berberis vulgaris</i>	
<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino
<i>Chaenomeles sp.</i>	
<i>Cornus alba</i>	Corniolo
<i>Cornus mas</i> "Aurea"	
<i>Cornus mas</i> "Variegata"	

<i>Cornus sanguinea</i>	
<i>Corylus maxima</i> "Atropurpurea"	Nocciolo
<i>Cotoneaster divaricatus</i>	
<i>Cotoneaster multiflorus</i>	
<i>Cotoneaster salicifolius</i>	
<i>Crataegus crus gallis</i>	
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino
<i>Crataegus oxycanta</i>	
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Olivagno
<i>Fagus sylvatica</i> "Atropurpurea"	Faggio
<i>Fagus sylvatica</i>	
<i>Forsythia sp.</i>	Forsizia
<i>Hebe buxifolia</i>	
<i>Ligustrum sp.</i>	Ligustro
<i>Mahoniaa aquifolium</i>	
<i>Nandina domestica</i>	
<i>Osmanthus fragnans</i>	
<i>Photinia x fraseri</i>	Fotinia
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lauro
<i>Pyracantha sp.</i>	Piracanta
<i>Rosa canina</i>	
<i>Rosa hyonis</i>	
<i>Rosa multiflora</i>	
<i>Rosa rubiginosa</i>	
<i>Salix purpurea</i> "Gracilis"	Salice
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilla
<i>Taxus baccata</i>	Tasso
<i>Viburnum opulus</i>	Viburno
<i>Weigelia sp.</i>	