COMUNE DI :

SANGUINETTO

P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE

Approvate con Delibera di G.R.V. n° 128 del 21/1/1997

IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL PROGETTISTA STUDIO FIRULLO URBANISTICA Arch. ROSARIO FIRULLO

anno di stesura: 1997

STUDIO FIRULLO – URBANISTICA
professionisti associati

Arch. Rosario Firullo Geom. Salvino Antico Arch. Marzio Dal Ci

INDICE

Art.	1	Contenuto delle tavole del P.R.G.	pag. 4
	2	Attuazione del Piano Regolatore Generale	5
	3	Piano Particolareggiato	6
	4	Contenuto del P.P.	6
	5	Piani di Recupero - Generalità	8
	6	Piani di Recupero - Formazione	8
	7	Piani di Recupero - Attuazione	9
	8	Piani di Recupero - Contenuto	9
	9	Piani di Recupero - Approvazione	10
	10	Piani di Lottizzazione - Generalità	11
	11	Piani di Lottizzazione - Contenuto	12
	12	Piani di Lottizzazione - Documentazione	12
	13	Oneri derivanti dalla lottizzazione	14
	14	Convenzione	14
	15	Attuazione dei P.d.L.	15
	16	Parcheggi, campo gioco, verde pubblico	15
	17	Indice di edificabilità fondiaria	17
	18	Indice di edificabilità territoriale	17
	19	Opere di urbanizzazione	18
	20	Superficie coperta	19
	21	Rapporto massimo di copertura	19
	22	Altezze dei fabbricati e numero dei piani	19
	23	Volumi	21
	24	Compensazione dei volumi	21
	25	Distanze da confini e da fabbricati	22
	26	Disposizioni varie relative all'edificabilità	23
	27	Edificazione lungo strade e zone di tutela	24
	28	Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte	25
	29	Norme per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere	25
	30	Programma pluriennale di attuazione	26
	31	Autorizz. a lottizzare, licenze di costr. e concess. edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme	26
	32	Poteri in deroga	26
	33	Zone territoriali omogenee	27
	34	Zone residenziali	27

ZONA "A" - CENTRO STORICO 29

- Grado di protezione 1 - Restauro filologico 33

- Grado di protezione 2 - Risanamento conservativo 33
- Grado di protezione 3 - Restauro propositivo 35
- Grado di protezione 4 - Ristrutturazione parziale A 36
- Grado di protezione 5 - Ristrutturazione parziale B 38
- Grado di protezione 6 - Ristrutturazione globale 39
- Grado di protezione 7 - Demolizione e ricostruzione 40
- Grado di protezione 8 - Demolizione senza ricostruzione 41
- Grado di protezione 9 - Ristrutturazione urbanistica 41
- Grado di protezione 10 - Adeguamento ambientale tipo A 42
- Grado di protezione 11 - Adeguamento ambientale tipo B 42
- Grado di protezione 12 - Ricomposizione planivolumetrica 43
- Nuovi edifici 44
- Vincoli di facciata 45
- Interventi coordinati 45
- Aree inedificabili 46
- Arredo urbano, manufatti, muri di recinzioni ecc. 46
- Destinazione d'uso 47
- Destinazione d'uso pubblico 49
- Destinazione d'uso privato 49
- Utilizzo dei sottotetti 50
- Parcheggi ed autorimesse 50
- Norme finali 51
- Tabella indici stereometrici 52

ZONA "A1" - EMERGENZE ARCHITETTONICHE 53
- Tabella indici stereometrici 54

ZONA "A2" - NUCLEI CON DEGRADATO TESSUTO URB. ED ED. 55
- Tabella indici stereometrici 56

ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO 57
- Tabella indici stereometrici 58

ZONA "B" - SPECIALE 59
- Tabella indici stereometrici 60

ZONA "C1" - ESPANSIONE RESIDENZIALE 61
- Tabella indici stereometrici 62

ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE 63
- Tabella indici stereometrici 65

ZONA "D" - INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO **66**
- Tabella indici stereometrici 67

ZONA "D1" - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-COMM. DI COMPLET. **68**
- Tabella indici stereometrici 69

ZONA "D2" - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-COMM. DI ESP. **70**
- Tabella indici stereometrici 71

ZONA "D3" - INDUSTRIALE SPECIALE **72**
- Tabella indici stereometrici 74

ZONA "D4" - AGRO-INDUSTRIALE ATTUALE **75**
- Tabella indici stereometrici 76

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA **77**
- Tabella indici stereometrici 80

ZONA "E" - RURALE **81**

ZONA "E2" - RURALE **83**

ZONA "E3" - RURALE **87**
- **Norme di carattere gen. che debbono trovare applicazione in tutte le sottozone E rurali** **89**
- **Caratteristiche edilizie delle costruzioni nelle zone agricole** **91**
- Tabella indici stereometrici 95

ZONA A SERVIZI PER ATTREZZ. PUBBLICHE E DI PUBB. INT. **96**
- **Verde pubblico** **97**
- **Parcheggi** **97**
- **Zona Di Vincoli Monumentali** **98**
- **Zona di vincoli ambientali** **98**
- **Zona di rispetto stradale e ferroviario** **98**
- **Zona di rispetto cimiteriale** **100**
- **Zona di verde privato (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)** **100**

NORME DI ATTUAZIONE DEL

PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

1) Il P.R.G. redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

   a) la rete delle principali vie di comunicazione strada le e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggi e ad altra attrezzatura viaria;

   b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

   c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quella da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;

   d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;

   e) le Norme di Attuazione del Piano;

   f) Regolamento Edilizio.

2) Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:

   - tavola P.1 in scala 1:5000 comprendente la zonizzazione del territorio comunale;

   - tavola P.3 in scala 1:2000 comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione;

   - tavola P.4 - P.5 - P.6 - P.7 - P.8 in scala 1:500 comprendente i nuclei urbani di antica origine classificati come zona "A " Centro Storico.

3) Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore. Le indicazioni delle tavole in scala 1:2.000 debbono intendersi valide esclusivamente per le zone all'interno dei centri urbani.

4) L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie debbono intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1) Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.

2) Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

3) Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 N. 61.

4) Gli strumenti attuativi del P.R.G. sono:

   1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

      a) il Piano Particolareggiato (P.P.);

      b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni;

      c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 della Legge 22.10.71 n.865;

      d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art. 28 della Legge 5.8.1978 n.457 (P.R.i.pu.);

      e) il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica (lottizzazione d'Ufficio) (P.di L.i.pu.);

2) i piani di iniziativa privata comprendenti:

a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);

b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

5) All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. il Comune dovrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 27 Giugno 1985 N. 61.

Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

1) Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.

2) Il Comune provvede alla formazione dei P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.

3) Il P.P. può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.

4) Il Sindaco può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiari, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.

5) Detto Piano dovrà essere adottato nei termini di 180 gg. dalla data di dichiarazione di cui sopra.

6) Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1) Il Piano Particolareggiato è formato da:

1) una cartografica in scala 1:200 e 1:500 riproducendo lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:

a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;

b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;

c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;

d) la viabilità con la relativa toponomastica;

e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolate;

f) altri eventuali vincoli.

2) Una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;

3) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riproducendo il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:

a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;

b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;

c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati;

e) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;

f) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;

g) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;

h) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;

i) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;

4) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;

5) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:

- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;

- le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;

6) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle opere occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITA'

1) I piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 5.8.78 n. 457 prevedono da disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2) I Piani di Recupero possono interessare solamente le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico.

3) Tali zone sono individuate con delibera di Consiglio Comunale che dovrà indicare anche le aree di minimo intervento.

Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE

1) I Piani di Recupero sono formati dall'Amministrazione Comunale; i privati, rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale delle unità minime di intervento, possono presentare proposte di Piano di Recupero.

Art. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE

1) I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzi e dal Comune nei seguenti casi:

   a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici e per gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni, anche avvalendosi degli I.A.C.P., nonché limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

   b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;

   c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, inserite nei P.P.A., in caso di inerzia dei medesimi.
   L'esproprio può aver luogo secondo quanto disposto dal VI comma dell'art.28 della Legge 5.8.78 n.457.

Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO

1) Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:

   a) stralcio della tavola di azzonamento del P.R.G. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;

   b) stralcio del P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità del P.P.A.;

   c) tavole dello stato di fatto in scala 1:200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socio-economica e tutte le superfetazioni esistenti;

   d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici o per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;

e) tavola dalla quale risulti l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art.4 del D.I. 2.4.68 n.1444;

f) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando ove necessario le connessioni con i comprensori contigui;

g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;

h) norme di attuazione del P.R., integrative ove necessario di quelle del P.R.G., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;

i) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi, dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso.

2) Nel caso con il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:

1) stato di fatto urbanistico in scala 1:500 dal quale risulti la viabilità attuale, l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;

2) piano di riassetto dell'isolato e del compatto, in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;

3) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.

3) I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente art. 4.

Art. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE

1) I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 52 e seguenti dalla Legge Regionale 27 Giugno 1985 N. 61.

2) Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decisele opposizioni presentate al piano ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10.2.1953 n.62.

3) Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsione del P.R.G.

4) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'art.31 della Legge 5.8.78 n.457.

5) Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purché sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzioni o atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.1.77 n. 10 e Regionale 27 Giugno 1985 N. 61.

Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITA'

1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Sindaco lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.

2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.R.G., o parte organica di esso.

3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione deliberata o variata col Programma Pluriennale di Attuazione o, con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n. 62.

4) Si dovrà, quando il Sindaco lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.

5) Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

1) Nella redazione del P.L. si deve:

   a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona dal P.R.G. salvo quanto previsto dal III comma dell'art. 2 delle presenti norme;

   b) prevedere le reti di servizio con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete comunale;

   c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.R.G.
   Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del P.R.G. nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;

   d) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno dei distretti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standard urbanistici di cui al D.I. 2 Aprile 1968 n. 1444 ed all'art. 25 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 N. 61.

Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

1) Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

   1) stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere e steso ad un raggio di almeno 200/500 ml. oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;

2) stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;

3) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;

4) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;

5) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;

6) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G. con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;

7) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione, (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica (pubblica e privata) e telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri.

8) Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici.
Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;

9) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;

10) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;

11) schema di convenzione;

12) tutti gli elaborati grafici di progetto, necessari in rapporto alle dimensioni del Piano tra quelli previsti al precedente art. 4 nonché dall'elenco catastale delle proprietà.

13) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante di olivo ai sensi del D.L. 27/7/45 n.475 modificato dalla legge 14/2/51 n. 144 e della legge 10/6/55 n. 987.

2) Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 N. 61.

Art. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art.20 della L.U.):

a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;

b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art.4 della Legge 29.9.64 n. 847 e secondaria previste dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n. 865, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27 Giugno 1985 N. 61.

Art. 14 - CONVENZIONE

1) Lo schema di convenzione di cui al punto 10 del precedente art.12 deve prevedere:

a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria
(precisate all'art. 4 della Legge n. 847 del 29.9.64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n. 865);

b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della Legge n. 847 del 29.9.64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n. 865);

d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;

e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

2) Gli oneri di cui alle lettere a) e c) e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 27 Giugno 1985 N. 61 e delle previsioni del P.P.A. nella cui validità la lottizzazione viene realizzata.

3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

Art. 15 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1) L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo la definitiva stipula della convenzione.

2) Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria secondo le disposizioni contenute nel relativo P.P.A.

Art. 16 - PARCHEGGI - CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO

1) In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:

a) per insediamenti di carattere residenziale

aa) mq. 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;

ab) mq. 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

In aggiunta a tali standard dovranno essere reperiti altri 3 mq./ab. da destinare a gioco e parco.
Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1000 mq. In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

b) per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico

Il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio.

c) per insediamenti a carattere industriale e artigianale
Il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi.

Per tutte le aree di cui al presente comma, è ammesso quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

2) Le aree di cui sopra, dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27.6.1985 N. 61.

3) Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ai punti a) e b) del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

4) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Sindaco, previo, ove necessario, Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

5) Per spazi di parcheggi si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.

6) Il verde a campo giochi per la residenza (5 mq./ab.) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune. Il parcheggio residenziale (3.5/ab.) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale ecc. di cui al punto b) può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario; lo standard per insediamenti a carattere produttivo deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario.

7) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune.

8) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute, sono computabili, e più precisamente:

a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;

b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili; quest'ultimi solo nel caso in cui vengono individuati all'interno del distretto di intervento;

c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.

9) Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

Art. 17 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

1) L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.

2) Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n. 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.
Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

1) L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di interventi e classificata come edificabile dal P.R.G.

2) Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definita dal P.R.G.

3) Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.

Art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Ai sensi della vigente disciplina urbanistica le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

A) Primaria

a) strade residenziali;
b) spazi di sosta e di parcheggio;
c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
d) rete idrica;
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato;

B) Secondaria

a) asili e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) uffici e delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere;
i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

2) Ai sensi della Legge Regionale 27.6.1985 n.61 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono così determinati:

C) Standard minimi (art. 25 L.R. 27.6.1985 n. 61 per 27 mq/ab)

Primari
3.5 mq. aree per parcheggi;
5.0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato;

3.0 mq. aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto al II, III e IV comma del precedente art.16.

Secondari

4.5 mq. aree per l'istruzione;
4.0 mq. aree per attrezzature d interesse comune;
10.0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.

3) Il P.R.G. individua le aree per soddisfare tale fabbisogno.

Art. 20 - SUPERFICIE COPERTA

1) Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti porticati e simili, con esclusione solo di poggioli sporgenti e gronde purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,20.

2) In caso contrario va computata la maggior sporgenza.

Art. 21 - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

1) Il rapporto massimo di copertura è dato dalla risultante tra la superficie massima coperta calcolata ai sensi dell'art. 20 e la superficie netta del lotto.

Art. 22 - ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

1) L'altezza degli edifici è misurata dal Piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura;

2) Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

3) Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.

4) Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti Norme, superiore a ml. 0,50, il piano di riferimento, ai fini sempre della

misurazione dell'altezza sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.

5) Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbia scala, ecc.).

6) Nelle zone classificate dal P.R.G. come zone "B" di completamento la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella del fabbricato più alto esistente nell'isolato. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza.

7) Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati sono destinati a servizi e disimpegni.
Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

8) Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.),con accesso diretto dal vano scala comune.

9) Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani. La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui agli artt. 70 e 71 del Regolamento Edilizio con altezza minima utile di ml. 2,70 altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie abitabile.
Potranno essere aggiunte ai minimi di cui sopra superfici con altezze inferiori.
Sulle pareti perimetrale è ammesso realizzare finestre solo quando queste ultime hanno un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,00. In caso contrario le finestre debbono essere praticate in falda.

10) Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.

11) Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali.

12) Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.

13) Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata dalla quota della sede stradale sino alla quota dell'imposta della struttura di copertura.

Art. 23 - VOLUMI

1) Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 20, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del precedente art. 22.

2) Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.

3) Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.

4) Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al quinto comma del precedente art. 22.
Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 22.

Art. 24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

1) Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

   1) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;

   2) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;

   3) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto.

La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;

4) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml.10,00;

5) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

6) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P.E. ed i P.d.L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Art. 25 - DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI

1) La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,20.

2) In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.

3) Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

4) Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml.1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

5) Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, è richiesto il consenso del confinante.

6) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00.

Art. 26 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'

1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zone di P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.

2) Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.

3) Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2.4.68 n. 1444.

4) Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G.

5) Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.

6) Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5,00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla Legge 11.6.1971 n. 426.

7) L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona.

8) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con .un massimo di 30 mc.

9) L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.

10) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. n. 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.

11) Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.

12) Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P.E., P.L. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.I. 2.4.68 n. 1444 mantenendo comunque un minimo di ml. 6,00.

Art. 27 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA

1) Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal D.I. 1.4.68 n. 1404 ed in particolare quanto stabilito dall'art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali.

2) Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.

3) Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.I. 1.4.68 n. 1404 vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.

Art. 28 – RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

1) E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. n. 52/1978.

2) Le aree scoperte dei lotti edificanti devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. ***Tali percentuali possono variare sino al 50% per le superfici pavimentabili, per permettere la costruzione di accessi ai garages posti ad una quota inferiore al ml. 1,20 del piano stradale purché siano dotati di vasche di stoccaggio acque pari a 30 litri per mq di superficie.*** Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenza arboree da porre a dimora.

3) *Tutte le superfici scoperte (percorsi pedonali, parcheggi, accessi carrabili etc.), dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152.*

(le modifiche e aggiunte in variante adottata sono indicate con carattere "***grassetto inclinato***")

(le modifiche e aggiunte in variante approvata sono indicate con carattere " *inclinato*")

4) Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'art. 27 della L.R. n° 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del P.R.G., le fasce di rispetto previste dallo stesso art. 27.

5) Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al titolo III del D.P.R. 11/7/80 n. 753 con particolare riguardo agli art. 40-47-49-54-58-59.

Art. 29 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE

1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla legge 10.5.76 n. 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

2) Qualora tale impianto non esista o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

   a) per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;

   b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dalla legge 10 Maggio 1976 n° 319 e successive modificazioni statali e regionali.

3) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10.5.1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

4) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare la integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso della acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

5) Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 30 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1) L'edificazione dei singoli comparti del territorio comunale sarà disciplinata dai P.P.A. che saranno adottati dal Comune ai sensi ed agli effetti dell'art. 13 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10, e della Legge Regionale 27 Giugno 1985 N. 61 se e in quanto il Comune sarà tenuto alla loro adozione.

Art. 31- AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1) L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzioni e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 18 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni.

2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, dalla licenza o concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 32 - POTERI IN DEROGA

1) Le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edi-

fici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della legge n. 1357 del 21.12.55 e dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765 nonché dagli artt. 74 e 80 della L.R. 27 Giugno 1985 N. 61.

Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1) Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, è suddiviso in:

ZONE "A" - Cioè parti interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

ZONE "B" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".

ZONE "C" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.

ZONE "D" - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali o artigianali o commerciali.

ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura.

ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc.

2) Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Art. 34 - ZONE RESIDENZIALI

1) Tali zone sono destinate alla residenza. Sono ammessi:

- negozi o botteghe;

- studi professionali o commerciali;

- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;

- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico-sanitari, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati;

- autorimesse pubbliche o private;

- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;

- banche;

- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;

- ospedali;

- macelli;

- stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;

- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

2) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

ZONA "A" - CENTRO STORICO

1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

2) Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

3) L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

4) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

5) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

6) Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:

   a) interventi di manutenzione ordinaria:
   quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

   b) interventi di manutenzione straordinaria:
   le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per 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 delle destinazioni d'uso;

   c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:
   quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi ti-

pologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).

7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

9) Si precisa che:
con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 Giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

12) Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

13) Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.

14) Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

15) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.

16) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

    1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

    2) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

17) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

18) Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice onnicomprensivo.

19) A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:

a) rinnovo;

b) ripristino;

c) sostituzione.

a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

20) Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:

grado1 - Restauro filologico;
grado 2 - Risanamento conservativo;
grado 3 - Restauro propositivo;
grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo B";
grado 6 - Ristrutturazione globale;
grado 7 - Demolizione e ricostruzione;
grado 8 - Demolizione senza ricostruzione;
grado 9 - Ristrutturazione urbanistica;
grado 10 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
grado 11 - Ristrutturazione parziale tipo B";
grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica.

GRADO 1 - RESTAURO FILOLOGICO

1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

4) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.

5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa del l'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.

2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;

i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabile, plastiche e simili;

o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;

p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:

c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il mimino di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;

e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.

3) E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate:
tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

5) E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc;);

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;

g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici ecce
denti le coperture;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aereati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;

l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;

o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.

2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece rispettare quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrature, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa.
Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc;).

3) E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

p) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;

q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

1) Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

2) L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

4) E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;

c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da edificare o da realizzare exnovo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore;

d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scu-

ro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;

g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm.5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniante

un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.

2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.

3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.

4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.
Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1) Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

GRADO 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1) Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico.

2) Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).

3) Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.

4) In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.

5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.
Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO " A "

1) Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.

2) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

GRADO 11 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO " B "

1) Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.

2) Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garages, ecc.) potranno liberamente esprimersi.

3) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.
Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA

Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.

La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) edifici adiacenti ad altre strutture:

la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale.

L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.

b) Per gli edifici isolati:

nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime.

La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.

c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.

d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle
schede di progetto.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n. 457.

Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolante, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.

L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n. 6.

NUOVI EDIFICI

1) Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.

2) Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.

3) Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.

4) Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml. 2,50.

5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante con cessione diretta.
Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:1000 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

VINCOLI DI FACCIATA

1) Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto cornicioni, finestrature, ecc.) da adempiere e rispettare.

2) Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:

   a) porte e finestre individuate con campitura a puntini sono rispondenti alla logica architettonica dell'edificio; esse devono essere conservate nella loro forma e nella loro posizione.
   Altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc., individuati con la stessa campitura a puntini sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;

   b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggioli, ecc., individuati con un asterisco, che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex-novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.

3) Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche.

4) Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata di cui ai punti a) e b),anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche-formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

5) Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

INTERVENTI COORDINATI

1) Inoltre le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali e per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.

2) Gli edifici per i quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche un prospetto d'insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

3) Salvo quanto diversamente previsto dalla tavola 13/6 a prog. 45 l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

AREE INEDIFICABILI

) Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

2) La previsione per la sistemazione di tali aree è:

a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;

b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.

3) In tali aree potranno essere realizzati garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.

4) Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

1) Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.

2) Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

3) La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietre di fiume.

4) Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

DESTINAZIONE D'USO

1) Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:

1- viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;

2- verde pubblico;

3- attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

B) destinazione d'uso privata:

1- verde privato;

2- superfici scoperte, pavimentate;

3- residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garages, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

2) I punti 1, 2 e 3 della lettera A) e B) vanno integrati con le destinazioni degli spazi scoperti.

DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO

1) Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

2) Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10,11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3 della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

DESTINAZIONE D'USO PRIVATO

1) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

   1) Edifici con grado di protezione 1 e 2:
   Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;

2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6
   E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.
   E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso:

- dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio;

- dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento.
  Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

  a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;

  b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

3) Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

1) E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di mt. 2.40; altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.

3) Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0.80 x 1.00 e tali aperture di aereazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

PARCHEGGI E AUTORIMESSE

1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrate.

2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

3) Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto à disposto dall'art. 18 della L.S. 765 salvo comprovati impedimenti tecnici.

NORME FINALI

1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

2) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.

5) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

7) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.

8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrate.

9) Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco nella tavola 13/4 a P 5 prog. 49.

ZONA "A" CENTRO STORICO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	Secondo indic. P.R.G.
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	Secondo defin. P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo defin. P.R.G.
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Secondo profili del P.R.G.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	In allineam. o secondo le prescriz. del P.R.G.
Distanza minima dai confini	ml.	----------
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G.
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	----------
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	----------
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi

ZONA "A1" - EMERGENZE ARCHITETTONICHE

1) Trattasi di zone o di nuclei di antica origine che con servano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali, o di edifici che presentano caratteristiche tipologiche ed architettoniche tipiche di periodi storici che risulta opportuno salvaguardare

2) Fanno parte integrante di tali nuclei le aree, in essi comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

3) L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

4) I gradi di protezione, le modalità di intervento e le destinazioni d'uso fanno riferimento a quanto previsto per la zona "A" Centro Storico le cui norme si intendono qui integralmente riportate.

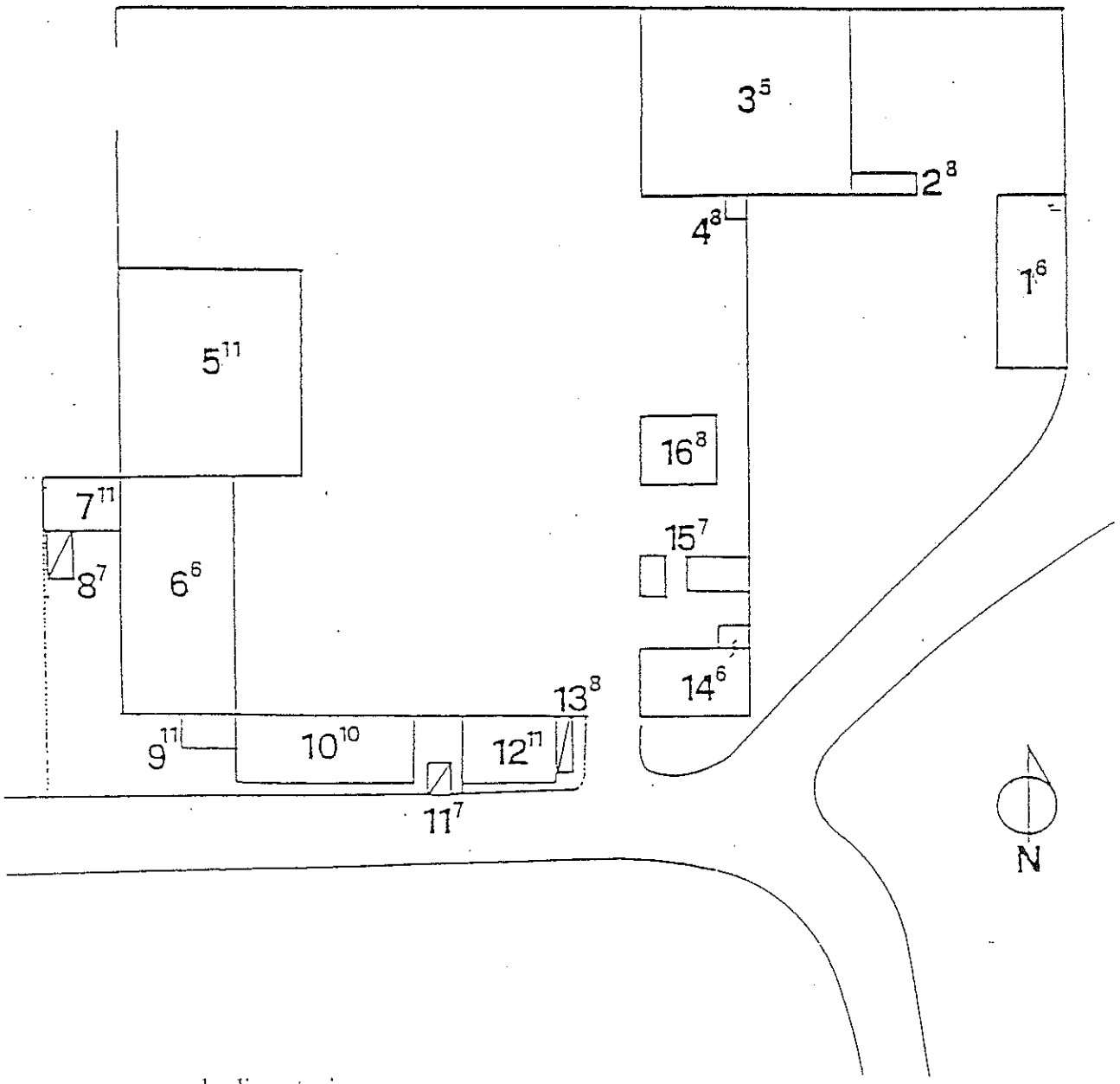
5) Per ciascun edificio valgono le norme di cui al grado di protezione assegnato con le prescrizioni particolari riportate nella scheda di analisi.

6) In tale zona l'altezza minima utile dei vani abitabili può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme per qualsiasi grado di protezione a cui è sottoposto l'edificio stesso.

7) Non sono ammessi aumenti di volume se non esplicitamente previsti dal P.R.G..

8) Per la corte Rangona viene effettuata una schedatura degli edifici esistenti cui il riferimento planimetrico trova esplicazione nella tavola di cui alla pagina seguente.

CORTE RANGONA



n grado di protezione
N Numero di scheda

Provincia di Verona
Comune di Sanguinetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO
"VENERA"

Tav.3

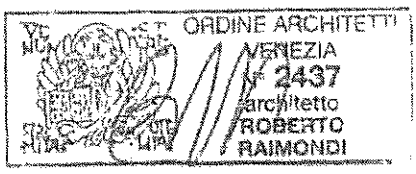
Planimetria di progetto
Opere di urbanizzazione e unità minime
di intervento

ottobre 2001

scala 1:500

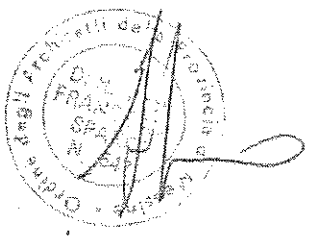
SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE



PROGETTISTI
Roberto Raimondi
n. 2437 Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia

Francesco Spanò
n. 647 Ordine degli Architetti della Provincia di Messina

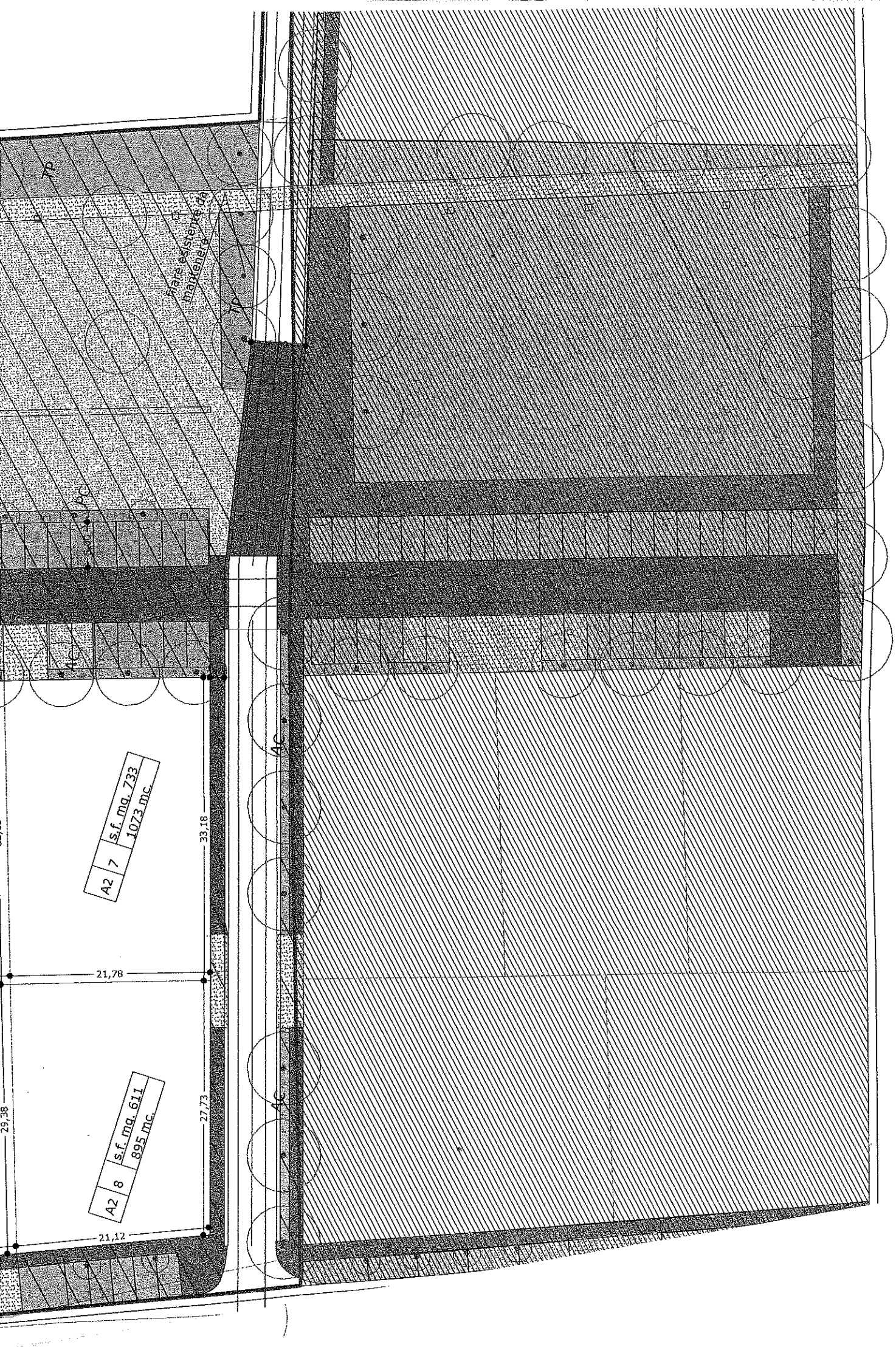


LEGENDA

- Limite dell'area interessata dall'accordo di programma
- Perimetro dell'area di intervento del comune di Sanguinetto
- ambito di intervento previsto nel comune di Casaleone
- limiti di zona

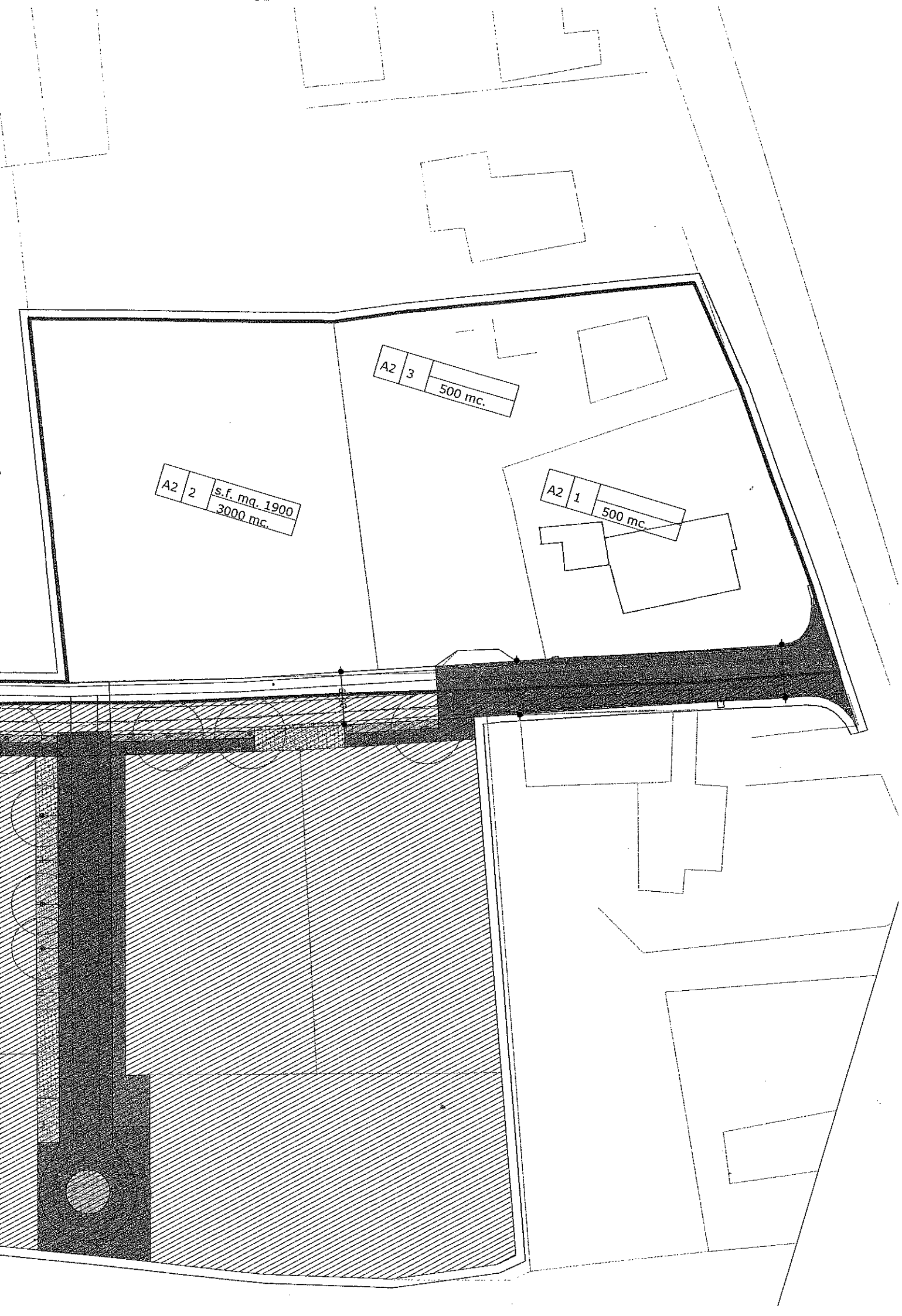
LOTTI-UNITA' MINIME DI INTERVENTO

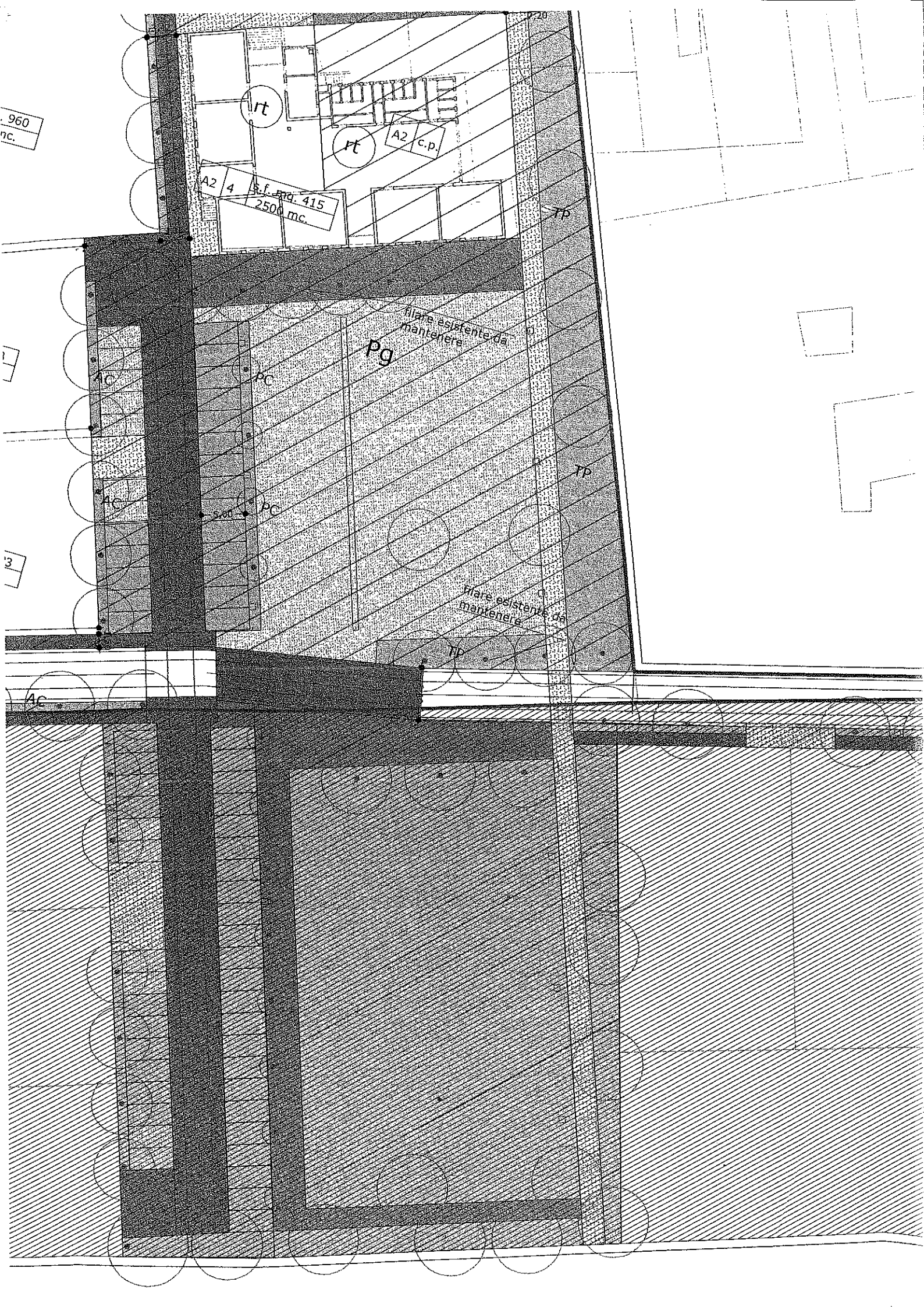
- lotti a destinazione residenziale
- spazi aperti e attrezzature di uso pubblico
- Pz - piazza
- Pg - piazza giardino



TP
fiare esistente da mantenere
TP
PC
AC
AC
AC
A2 7 s.f. mq. 733 1073 mc.
33,18
21,78
A2 8 s.f. mq. 611 895 mc.
27,73
29,38
21,12

fermata corriere
n.8 cassonetti - contenitori raccolta differenziata
Pz
rtc
rts
Ll
Ll
Ac
Ac
Ac


A2 3 500 mc.
A2 2 s.f. mq. 1900 3000 mc.
A2 1 500 mc.


rt
rt
A2
c.p.
A2
4
s.f. mq. 415
2500 mc.
Tp
filare esistente da mantenere
Pg
AC
PC
AC
PC
Tp
filare esistente da mantenere
Tp
AC

pavimentazione in cemento per accessi carrai ai lotti e aree pedonali

pavimentazione semipermeabile

SPAZI DI USO PUBBLICO VERDI

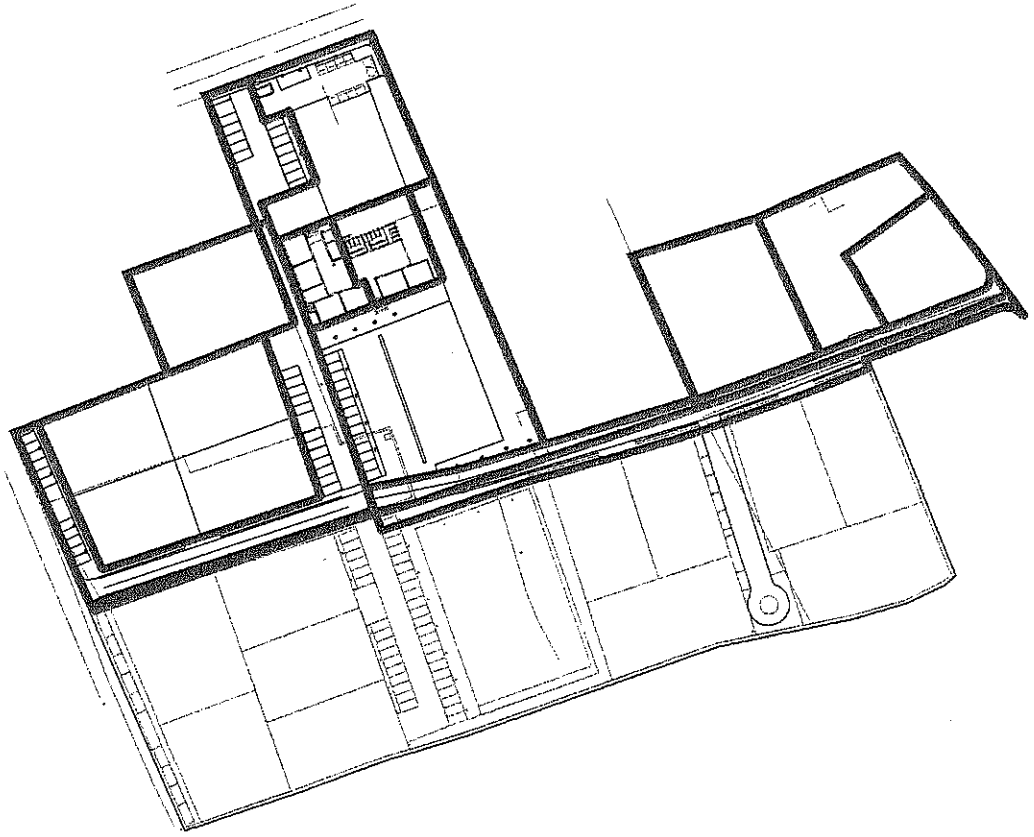
prato, prato alberato, aree boscate e cespugliate, spazi verdi attrezzati

PA = populus alba, AC = acero campestre, LI = liquidambar, PC = populus nigra "italica"

TP = tilia platyphyllos, GB = gingko biloba, SA = salix alba

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

punto luce per illuminazione stradale e/o pedonale



SCHEMA DI POSSIBILE SUDDIVISIONE IN STRALCI FUNZIONALI (SCALA 1:2000)

Roberto Raimondi
n. 2437 Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia

Francesco Spanò
n. 647 Ordine degli Architetti della Provincia di Messina

RAIMONDI

Ordine degli Architetti della Provincia di Messina - Dott. FRANCESCO SPANÒ N. 647

LEGENDA

Limite dell'area interessata dall'accordo di programma

Perimetro dell'area di intervento del comune di Sanguinetto

ambito di intervento previsto nel comune di Casaleone

limiti di zona

LOTTI-UNITA' MINIME DI INTERVENTO

lotti a destinazione residenziale

spazi aperti e attrezzature di uso pubblico

Pz - piazza

Pg - piazza giardino

TIPI DI INTERVENTO

rt ristrutturazione totale

ds demolizione senza ricostruzione

nuova edificazione ed ampliamento (caratteristiche delle unità di intervento)

ZTO	lotto n.	s.f. mq. .....
		mc. .....

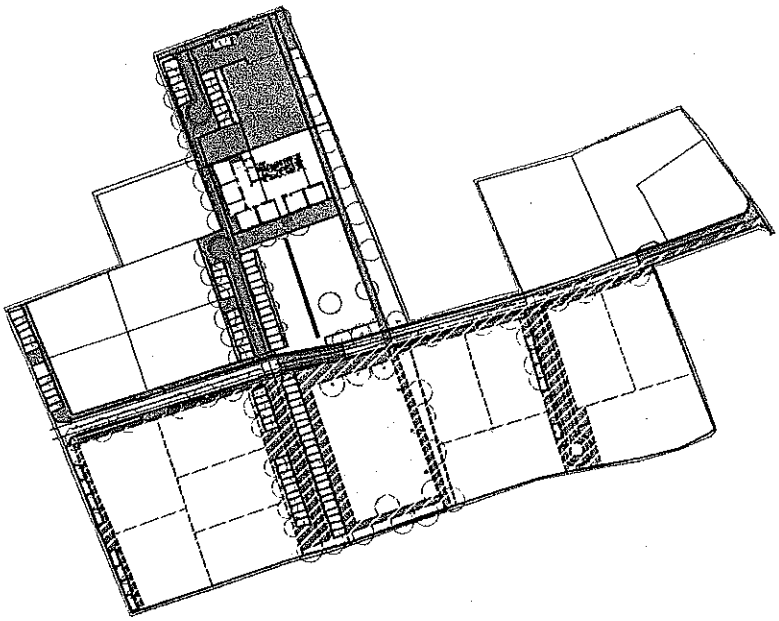
STRADA

senso di marcia

SPAZI DI USO PUBBLICO

superfici pavimentate per aree pedonali

pavimentazione in asfalto per strade di accesso ai lotti e marciapiedi



Provincia di Verona
Comune di Sanguinetto
PIANO PARTICOLAREGGIATO "VENERA"
ottobre 2001

relazione illustrativa
norme di attuazione

il sindaco
arch. Mario Mattioli

il segretario comunale
dott. Massimo Di Marco

progettisti
arch. Roberto Raimondi
Ordine degli architetti della Provincia di Venezia n.2437

Arch. Francesco Spanò
Ordine degli architetti della Provincia di Messina n.641

ORDINE ARCHITETTI
VENEZIA
N° 2437
architetto
RODOLFO
RAIMONDI

Ordine degli Architetti della Provincia di Messina
Dott. Arch. FRANCESCO SPANÒ N. 641

Provincia di Verona
Comune di Sanguinetto
PIANO PARTICOLAREGGIATO "VENERA"
ottobre 2001

Norme tecniche

CAPO I - SPAZI PUBBLICI

Art.1. - Quantità

SUPERFICIE TERRITORIALE	14.720 mq.
superfici di uso pubblico	5.973 mq.

Art.2. - Progetto degli spazi pubblici

- La suddivisione in unità di intervento rappresentata dal Piano Particolareggiato è indicativa dei possibili stralci funzionali all'edificazione all'interno dei lotti. Eventuali variazioni relative all'estensione di tali stralci e/o loro aggregazioni non costituiscono variante al Piano Particolareggiato
- I trattamenti dello spazio aperto previsti dal Piano Particolareggiato per gli spazi di uso pubblico sono da intendersi come indicativi e da approfondire in una successiva fase di progettazione; sono in ogni caso vincolanti le destinazioni d'uso e i criteri per gli interventi indicati nei successivi articoli 3 e 4.

Art.3. - Piazza (Pz)

Nella progettazione e realizzazione degli interventi dovranno essere osservati i seguenti criteri:
- la demolizione del fabbricato esistente precedentemente destinato ad asilo
- la localizzazione degli elementi di arredo -fermata autolinee, cabina telefonica e cassonetti- in una fascia prossima alla strada statale; l'area di parcheggio dei cassonetti dovrà essere schermata e trattata con pavimentazione impermeabile per facilitare le operazioni di pulizia; per questa ragione dovrà essere prevista la localizzazione di un pozzetto di raccolta delle acque di scolo.
- Dovranno essere tutelati i tigli esistenti lungo il margine est dell'area e prevista la messa a dimora di una siepe (arbustiva o arborea) lungo lo stesso limite est.
- I posti auto realizzati all'interno della piazza dovranno essere trattati con materiali semipermeabili (elementi grigliati in c.l.s.) e delimitato da alberature a filare lungo i bordi dell'area.

Art.4. - Piazza-giardino (Pg)

- Gli esemplari arborei d'alto fusto esistenti dovranno essere tutelati e dotati di superficie di pertinenza permeabile.
- Il trattamento delle superfici della piazza giardino dovrà il più possibile evitare utilizzo di materiali e tecniche che comportino l'impermeabilizzazione del suolo la quale non dovrà superare il 35% della superficie complessiva dell'ambito.
- I posti auto previsti nella piazza-giardino sono sovradimensionati rispetto alle normali necessità dell'insediamento residenziale. Nella loro progettazione si dovrà tener conto della diversa intensità di utilizzo prevedendo la pavimentazione di alcuni di essi e il mantenimento di una superficie più permeabile (prato, ghiaia, terra battuta) per quelli destinati ad un uso più saltuario.

Art. 5. - Centro Polifunzionale (C.p.)

- Gli interventi all'interno dell'unità individuata come "Centro Polifunzionale" dovranno avere le seguenti caratteristiche:

	mq. s.l.p.	mc.	h.max=9,50
tipo di intervento: ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione			
attività commerciali (art.21 L.R.37/99) s.l.p. max.	240 mq.		
sala civica e spazi di servizio (s.l.p. min.)	300 mq.		
altre attività amministrative e servizi complementari (art.21 L.R.37/99) max.		1850 mc.	
volume totale realizzabile		**4000 mc.**	

CAPO II – EDIFICI

Art.6. – Ambito di intervento

volume totale previsto nell'area dal PRG		10.000	mc.
incremento volume previsto dal Piano Particolareggiato	15%	1.500	mc.
VOLUME TOTALE PREVISTO DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO		11.500	mc.

Art.7. - Unità di intervento

- Il progetto prevede una superficie fondiaria pari a 8.002 mq.
- Ciascun lotto individuato dalla cartografia costituisce unità minima di intervento eventualmente accorpabile ad altre.
- Gli interventi all'interno delle singole unità dovranno avere le seguenti caratteristiche:

UNITA' E TIPI DI INTERVENTO	VOLUME MAX	H. MAX.	RAPPORTO DI COPERTURA MAX	DESTINAZONE D'USO	RAPPORTO DI PERMEABILITA' MIN
lotto 1 (incremento di volume per interventi di ampliamento, ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione)	500	6,5	0,4	residenza	0,35
lotto 2 (nuova edificazione)	3.000	6,5	0,4	residenza	0,35
lotto 3 (incremento di volume per interventi di ampliamento, ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione)	500	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 4 (porzione ovest dell'ex scuola; volume totale risultante da interventi di ristrutturazione totale o demolizione con ricostruzione)	2.500	9,5		s.l.p. 50% residenza , 50% terziario (commercio, pubblici esercizi, artigianato di servizio etc.)	
lotto 5 (nuova edificazione)	951	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 6 (nuova edificazione)	1.081	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 7 (nuova edificazione)	1.074	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 8 (nuova edificazione)	895	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 9 (nuova edificazione)	1.000	6,5	0,4	residenza	0,35
TOTALE MC.	**11.500**				

Art.8. - Distanze dei nuovi edifici dai confini e dalle strade

distanze dai confini con altri lotti edificabili = 5 ml.
distanze dalle strade = 5 ml. dal bordo della carreggiata
distanze dagli spazi pubblici = non inferiore ad h/2 (rispetto alla parte di fabbricato prospettante sullo spazio pubblico).

	mq. s.l.p.	mc.	h.max=9,50
tipo di intervento: ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione			
attività commerciali (art.21 L.R.37/99) s.l.p. max.	240 mq.		
sala civica e spazi di servizio (s.l.p. min.)	300 mq.		
altre attività amministrative e servizi complementari (art.21 L.R.37/99) max.		1850 mc.	
volume totale realizzabile		**4000 mc.**	

CAPO II – EDIFICI

Art.6. – Ambito di intervento

volume totale previsto nell'area dal PRG		10.000	mc.
incremento volume previsto dal Piano Particolareggiato	15%	1.500	mc.
VOLUME TOTALE PREVISTO DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO		11.500	mc.

Art.7. - Unità di intervento

- Il progetto prevede una superficie fondiaria pari a 8.002 mq.
- Ciascun lotto individuato dalla cartografia costituisce unità minima di intervento eventualmente accorpabile ad altre.
- Gli interventi all'interno delle singole unità dovranno avere le seguenti caratteristiche:

UNITA' E TIPI DI INTERVENTO	VOLUME MAX	H. MAX.	RAPPORTO DI COPERTURA MAX	DESTINAZONE D'USO	RAPPORTO DI PERMEABILITA' MIN
lotto 1 (incremento di volume per interventi di ampliamento, ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione)	500	6,5	0,4	residenza	0,35
lotto 2 (nuova edificazione)	3.000	6,5	0,4	residenza	0,35
lotto 3 (incremento di volume per interventi di ampliamento, ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione)	500	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 4 (porzione ovest dell'ex scuola; volume totale risultante da interventi di ristrutturazione totale o demolizione con ricostruzione)	2.500	9,5		s.l.p. 50% residenza , 50% terziario (commercio, pubblici esercizi, artigianato di servizio etc.)	
lotto 5 (nuova edificazione)	951	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 6 (nuova edificazione)	1.081	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 7 (nuova edificazione)	1.074	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 8 (nuova edificazione)	895	9,5	0,4	residenza	0,35
lotto 9 (nuova edificazione)	1.000	6,5	0,4	residenza	0,35
TOTALE MC.	**11.500**				

Art.8. - Distanze dei nuovi edifici dai confini e dalle strade

distanze dai confini con altri lotti edificabili = 5 ml.
distanze dalle strade = 5 ml. dal bordo della carreggiata
distanze dagli spazi pubblici = non inferiore ad h/2 (rispetto alla parte di fabbricato prospettante sullo spazio pubblico).

ZONA "A2" - NUCLEI CON DEGRADATO TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO

1) Trattasi di zone occupate da edilizia minore site nella Frazione Venera il cui tessuto edilizio ed urbanistico risulta notevolmente degradato.

2) Gli edifici esistenti in tali ambiti sono stati schedati e sulla base degli intrinseci valori di storia, di cultura e di arte è stato attribuito a ciascuno di essi un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la morfologia e la tipologia dell'edificio stesso.

3) I gradi di protezione, le modalità di intervento e le destinazioni d'uso fanno riferimento a quanto previsto per la zona "A" Centro Storico le cui norme si intendono qui integralmente riportate.

4) Per ciascun edificio valgono le norme di cui al grado di protezione assegnato con le prescrizioni particolari riportate nella scheda di analisi.

5) In tale zona l'altezza minima utile dei vani abitabili può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme per qualsiasi grado di protezione a cui è sottoposto l'edificio stesso.

6) Fanno parte integrante di tali nuclei le aree, in essi comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

7) In alcune di tali aree funzionalmente collegate con l'edilizia circostante sono ammesse nuove costruzioni secondo gli indici previsti nel rispettivo lotto dalle tavole di P.R.G.

8) E' ammesso l'intervento diretto in quanto esistono le principali opere di urbanizzazione.

ZONA "A2" NUCLEI DEGRADATI		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	Secondo previsioni di P.R.G.
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	Secondo previsioni di P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo previsioni di P.R.G.
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Secondo previsioni di P.R.G.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Secondo previsioni di P.R.G.
Distanza minima dai confini	ml.	Secondo previsioni di P.R.G.
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Secondo previsioni di P.R.G.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Secondo previsioni di P.R.G.
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	Secondo previsioni di P.R.G.
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	Secondo previsioni di P.R.G.
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO

1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.

3) Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

4) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

5) La distanza dalle strade viene fissata in ml.5.00 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

6) Nella sottozona B3 oltre alla residenza sono ammessi an che laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco possono coesistere con la residenza a condizione che non risultino molesti, quali: piccole officine, piccoli laboratori artigianali di falegnameria ed altri.

ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO		1	2	3
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	----------		
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	1,20	2,00	0,7 resid. 1,3 artig.
Superficie minima del lotto	mq.	----------		
Superficie massima del lotto	mq.	----------		
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	30%		
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2	4	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50	13,00	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi quinto comma norma di zona)		
Distanza minima dai confini	ml.	5,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00		
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	70%		40%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	30%		60%
Cavedi	--	Esclusi		
Cortili chiusi	--	Esclusi		

ZONA "B" – SPECIALE

1) Trattasi di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.

2) In tale zona gli edifici esistenti ***aventi destinazione residenziale, rilevabili da certificazione catastale,*** possono essere ampliati nella misura massima del 20% del volume attuale, con la possibilità di raggiungere comunque gli 800 mc.

3) In caso di nuova edificazione residenziale deve essere applicato l'indice di edificabilità pari a 0,80 mc/mq considerando anche i terreni ricadenti nella fascia di rispetto di cui al punto 5) e di quella di rispetto stradale. Nel calcolo della cubatura ammessa devono essere compresi tutti gli edifici esistenti, con esclusione solamente di quelli non residenziali, purché risultanti da apposita certificazione catastale.
In caso di nuova edificazione non è applicabile l'ampliamento degli edifici esistenti previsto al precedente punto 2).

4) La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanza diversa allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

5) Nella zona sita lungo Via Pistore, data la sua vicinanza con un allevamento suinicolo indicato come "attività da trasferire", in attesa del trasferimento di tale attività, per motivi igienico sanitari ***nelle aree residenziali ricadenti in una fascia di ml. 150 dai fabbricati costituenti l'allevamento e indicati nella tavola N°13/10 – P10 – 49 ALLEGATO VIA PISTORE,*** sono ammessi soltanto interventi di ristrutturazione sull'edificato esistente, di cui all'art. 31 della Legge n. 457/1978.

6) Per gli edifici non residenziali sono ammessi solamente interventi di manutenzione, ristrutturazione e di cambio d'uso da agricolo a residenza. E' vietato l'insediamento di nuove attività di allevamento di qualsiasi tipo nonché di attività moleste per gli insediamenti abitativi.

(le modifiche e aggiunte in variante sono indicate con carattere "***grassetto inclinato***")

ZONA "B" SPECIALE		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	0,80 (solo per i lotti inedificati)
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	----------
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Fabbricato più alto dell'isolato
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi ultimo comma norma di zona)
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	30%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "C1" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediati vi, nelle quali esistono le principali opere di urbanizzazione primaria.

2) Ove fosse necessario incrementare o completare le opere di urbanizzazione esistenti l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione che contenga norme atte ad assicurare la contemporanea esecuzione delle opere stesse.

ZONA "C1" ESPANSIONE RESIDENZIALE		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	1,20
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	600
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	20%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.

2) Esse si suddividono in due sottozone:

sottozona a): parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.

sottozona b): parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi soggette a pianificazione territoriale da predisporsi con gli strumenti attuativi previsti dal P.R.G.

3) L'edificazione è comunque subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

4) Il P.R.G. detta per ogni sottozona particolari norme tendenti al corretto uso del territorio, confermando per gli strumenti attuativi già approvati le norme che non risultano in contrasto con tale corretto uso del territorio. Pertanto, con riferimento agli strumenti attuativi individuati nella tav. 5 prog.7 di P.R.G., si prescrive quanto segue:

strumenti attuativi individuati con il n. 1 e 4:
vengono confermati gli indici stereometrici previsti dal la precedente normativa che vengono riportati, per una corretta ed univoca lettura, in tabella alla sottozona a) mentre, in considerazione delle mutate previsioni urbanistiche, viene eliminata la fascia di rispetto stradale il cui mantenimento risulterebbe lesivo del corretto uso del territorio.

strumenti attuativi individuati con il n. 2 e 3:
vengono annullati gli strumenti attuativi approvati e non ancora convenzionati, in quanto, considerate le mutate previsioni urbanistiche risulta, più opportuno rivedere le precedenti pianificazioni.
Pertanto tali aree vengono assoggettate alla nuova normativa di P.R.G. con gli indici stereometrici riportati in tabella per la rispettiva sottozona.

5) L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo cosi come previsto dalla tav. 13/1 P1 prog. 40 ed alla stipula della conven-

zione di cui all'art.14 delle presenti norme che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.

6) La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, bi nati, a schiera e isolati.

7) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

8) L'intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsione del P.R.G. Le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del P.R.G.

9) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27.6.1985 N. 61.

10) Nella zona C2/b individuata con il n. 2 e perimetrata con triangoli, lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere dettagliate soluzioni progettuali in ordine a tipologie, collocazioni delle aree a standards, arredi urbani, schermature arboree, materiali, percorsi ciclabili e pedonali, al fine di rapportare correttamente i nuovi volumi alle caratteristiche dell'adiacente Centro Storico e per un corretto inserimento a livello ambientale degli interventi.

"P.R.G. di VARIANTE PARZIALE N. 12"

ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE		a	b	c
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	1,10	1,20	1,00
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	1,50	---	---
Superficie minima del lotto	mq.	600	---	--- ---
Superficie massima del lotto	mq.	---		
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	25%	30% 40% *(solo per P.di L."Convento")*	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2		
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50	7,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00		
Distanza minima dai confini	ml.	H/2 min. 5,00	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00		
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	70%		
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	30%		
Cavedi	--	Esclusi		
Cortili chiusi	--	Esclusi		

ZONA:"C/2 -b - di Espansione Residenziale"

P. di L. di Iniziativa Privata

CONVENZIONATI

P. di L. denominato: "ZINETTI"

Convenzionato il: 11.10.1984

NORME P.R.G. Zinetti

ZONA "C" RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE :

- Lotto minimo: la superficie fondiaria di ciascun lotto non potrà essere inferiore a mq. 600.
- Area coperta massima: 25% del lotto a disposizione.
- Indice di edificabilità fondiaria: I,5 mc./mq.
- Indice di edificabilità territoriale: I,I mc./mq.
- Altezze: l'altezza non può essere superiore a ml. 8,50, 2 piani, è ammessa la compensazione dei volumi.
- Distanze:
  a) dalle strade la distanza non potrà essere inferiore a ml. 5. Semprechè in sede di studio ed esame dei piani di attuazione, non si ritenga di dover fissare distanze superiori.
  b) dai confini : I/2 dell'altezza con un minimo di ml.5 , o contatto per case a schiera .
  c) la distanza minima tra i fabbricati è fissata in ml.IO.
- Obblighi diversi:
  a) sono vietati i cortili chiusi e gli edifici ad " U ".
  b) sono obbligatori gli allineamenti delle facciate.
  c) è possibile costruire a confine semprechè questa possibilità sia prevista dai piani di attuazione e semprechè venga progettato e costruito un edificio che presenti una soluzione architettonica [illegible] .
  d) sono vietate le costruzioni accessorie (garages ed altro) fuori del perimetro dell'edificio progettato o costruito.

ZONA:"C/2 -a - di Espansione Residenziale"

P. di L. di Iniziativa Privata

CONVENZIONATI

P. di L. denominato: "MASAGLIE"

Convenzionato il: 11.04.1992

ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE		a	b	c
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	1,10	1,20	1,00
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	1,50	---------	---------
Superficie minima del lotto	mq.	600	---------	--------- -----
Superficie massima del lotto	mq.	----------		
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	25%	30%	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2		
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50	7,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00		
Distanza minima dai confini	ml.	H/2 min. 5,00	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00		
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	70%		
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	30%		
Cavedi	--	Esclusi		
Cortili chiusi	--	Esclusi		

ZONA:"C/2 -b - di Espansione Residenziale"

P. di L. di Iniziativa Privata

CONVENZIONATI

P. di L. denominato:
"PROLUNGAMENTO VIA XXV APRILE"

Convenzionato il: 20.05.1994

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROLUNGAMENTO VIA XXV APRILE .

TABELLA PARAMETRICA:

P.R.G.:	PROGETTO:
zona B/1 - Completamento " C/2b - Estensiva	zona C/2b - Estensiva
AT: individuata a livello di P.R.G.	mq. 4537
AU2: individuata a livello di P.R.G.	----------
AU1: 8.5 mq./ab. più le strade	verde = mq. 180 parcheggio = mq. 126, strade = mq. 560
AF: ----------	mq. 3569
it: 1,2	1,2
if: ----------	1,525
R.C. 30%	30%
numero massimo dei piani 2	2
altezza massima dei fabbricati ml. 7.50	ml. 7.50
distanza minima dal ciglio stradale -ml. 5.00	ml. 5.00
distanza minima dai confini ml. 5.00	ml. 5.00
distacco minimo tra fabbricati diversi - ml. 10.00	ml. 10.00
distacchi minimi tra corpi di uno stesso edificio - ml. 10.00	ml. 10.00
destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo mc/mq. 70%	70%
destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati: massimo mc/mq. 30%	30%
cavedi: esclusi	esclusi
cortili chiusi: esclusi	esclusi

(AT) - mq. 4537 * (it) 1.2 volume edificabile mc. 5444 : 150 mc/ab. = abitanti convenzionali n°36.

(AU1) - Superficie Verde Attrezzato, Parcheggio, strade (180+228+560) = mq. 968, salvo più precisa quantificazione da frazionamento

(AF) - Volume edificabile mq. 3569 * (if) 1.525 = mc. 5444

STANDARDS:

DIMENSIONAMENTO: - L.R. 61/85		di P.R.G.	di Progetto	
standards primari	Parcheggio 3.5 mq. /ab.	mq. 126	mq. 228	cessione
	Verde 5.0 mq./ab.	mq. 180	mq. 180	cessione
standards secondari	Istruzione 4.5 mq./ab.	mq. 162	mq. 504	monetizzazione
	Att. comunali 4.5 mq./ab.	mq. 162		monetizzazione
	Verde Secondario 5 mq/ab.	mq.180		monetizzazione
standards aggiuntivo	art. 26-L.R.61/85 - 3 mq./ab.	mq. 108	mq. 108	monetizzazione

ZONA:"C/2 -b - di Espansione Residenziale"

P. di L. di Iniziativa Privata

CONVENZIONATI

P. di L. denominato: "GIULIA"

Convenzionato il: 31.03.1995

TABELLA PARAMETRICA	Lottizzazione "**GIULIA**"
P.R.G.	PROGETTO
zona C2/b - Estensiva	zona C2/b - Estensiva
AT: individuata a livello di P.R.G.	mq. 17386.00
AU2: individuata a livello di P.R.G.	————————
AU1: 8,5 mq./ab. più le strade	verde = mq. 695.00 parcheggio=mq. 487.00 strade = mq. 3825.00 + 506.00
AF: ————————	mq. 11873.00
it: 1.20	1.20
if: ————————	1.757
R.C. 30 %	30 %
numero massimo dei piani 2	2
altezza massima dei fabbricati 7.50 ml.	7.50 ml.
distanza minima dal ciglio stradale 5.00 ml.	5.00 ml.
distanza minima dai confini 5.00 ml.	5.00 ml.
distacco minimo tra fabbricati diversi 10.00 ml.	10.00 ml.
distacchi minimi tra corpi di uno stesso edificio 10.00 ml.	10.00 ml.
destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini : minimo mc./mq. 70 %	70 %
destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati: massimo mc./mq. 30 %	30 %
cavedi : esclusi	esclusi
cortili chiusi: esclusi	esclusi

ZONA:"C/2 -b - di Espansione Residenziale"

P. di L. di Iniziativa Privata

CONVENZIONATI

P. di L. denominato: "CASTELLO"

Convenzionato il: 15.01.2002

Lottizzazione " **CASTELLO** "

P.R.G.	PROGETTO
Zona C2/b - Estensiva	Zona C2/b - Estensiva
S.T. : Individuata a livello di P.R.G.	mq. 18.634
S.U. 2^ : Individuata a livello di P.R.G.	mq. 1.394 + monetizzazione e scorporo
S.U. 1^ : 8,5 mq/ab più le Strade	Verde : mq. 757 Parcheggio : mq. 530 Strade : mq. 5.541
S.F. : /	mq. 10.412
I.T. : 1,20	1,20
I.F. : /	2,14
R.C. 30%	30%
Numero massimo dei piani 2	2
Altezza massima dei fabbricati 7,50 ml.	7,50 ml.
Distanza minima dal ciglio stradale 5,00 ml.	5,00 ml.
Distanza minima dai confini 5,00 ml.	5,00 ml.
Distacco minimo tra fabbricati diversi 10,00 ml.	10,00 ml.
Distacchi minimi tra corpi di uno stesso edificio 10,00 ml.	10,00 ml.
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini : min. 70%	70%
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati : max. 30%	30%
Cavedi : esclusi	esclusi
Cortili chiusi : esclusi	esclusi

ZONA:"C/2 -b - di Espansione Residenziale"

P. di L. di Iniziativa Privata

CONVENZIONATI

P. di L. denominato: "MASAGLIE 2"

Convenzionato il: 07.05.2003

Lottizzazione
"MASAGLIE 2"

P.R.G.	PROGETTO
Zona C2/b - Estensiva	Zona C2/b - Estensiva
S.T.: Individuata a livello di P.R.G.	mq. 33.120
S.U. 2^: Individuata a livello di P.R.G.	Monetizzata
S.U. 1^: 8,5 mq./ab. Più le strade.	verde: mq. 1.325
	Parcheggio: mq. 930
	Strade: mq. ~~7.949~~ 7925
S.F.: /	mq. ~~22.916~~ 22.940
I.T.: 1,20	1,2
I.F.: /	1,73
R.C.: 30%	30%
Numero massimo dei piani: 2	2
Altezza massima dei fabbricati: 7,50 ml.	7,5 ml.
Distanza minima dal ciglio stradale: 5,00 ml	5,00 ml.
Distanza minima dai confini: 6,00 ml.	5,00 ml.
Distacco minimo tra fabbricati diversi: 10,00 ml.	10,00 ml.
Distacchi minimi tra corpi di uno stesso ed.: 10,00 ml.	10,00 ml.
Destin. delle sup. scoperte a colture o giardini: min.70%	70%
Destin. delle sup. scoperte a passaggi pavim.: max.30%	30%
Cavedi: esclusi	esclusi
Cortili chiusi: esclusi	esclusi

ZONA: "C/2-c – di Espansione Residenziale"

P. di L. di Iniziativa Privata

CONVENZIONATI

P. di L. denominato: **"CASTELLO BIS"**

Convenzionato il: **22.01.2008**

P.R.G.	PROGETTO
Zona C2/c- Estensiva	Zona C2/c- Estensiva
S.T.: Individuata a livello di P.R.G.	mq. 5206 (ambito variato) – mq. 4.720 (x calcolo ab. conv.)
S.U. 2^: Individuata a livello di P.R.G.	Monetizzata (mq. 544) – ceduta (mq. 282)
S.U. 1^: 8,5 mq/ab. Più le strade	verde: mq. 161
	Parcheggio: mq. 112
	Strada: mq. 617
S.F.: /	mq. 4.084
I.T.: 1,00	1,00
I.F.: /	1,185
R.C.: 30%	30%
Numero massimo dei piani: 2	2
Altezza massima dei fabbricati: 7,50 mt.	7,5 mt.
Distanza minima dal ciglio stradale: 5,00 mt.	5,00 mt.
Distanza minima dai confini: 5,00 mt.	5,00 mt.
Distacco minimo tra fabbricati diversi: 10,00 mt.	10,00 mt.
Distacchi minimi tra corpi di uno stesso ed.: 10,00 mt.	10,00 mt.
Destin. delle sup. scoperte a colture o giardini: min. 70%	70%
Destin. delle sup. scoperte a passaggi pavim.: max 30%	30%
Cavedi: esclusi	esclusi
Cortili chiusi: esclusi	esclusi

ZONA. "C/2-c – di Espansione Residenziale"

P. di L. di Iniziativa Privata

CONVENZIONATI

P. di L. denominato: **"CONVENTO"**

Convenzionato il: **20.05.2009**

e il 07.07.2011

P.R.G.	PROGETTO: "P.L. CONVENTO"
Zona C2/b - Estensiva	Zona C2/b - Estensiva
S.T.: Individuata a livello di P.R.G.	mq. 63.748 (ambito)/ mq. 61.504 (x calcolo ab.conv.)
S.U. 2^: Individuata a livello di P.R.G.	Monetizzata (mq. 1.015)/ceduta (mq. 7.349)
S.U. 1^: 8,5 mq./ab. Più le strade	verde: mq. 2.540
	Parcheggio: mq. 1.770
	Strade: mq. 16.741
S.F.: /	mq. 36.291
I.T.: 1,20	1,2
I.F.: /	2,049
R.C.: 30%	40% ~~30%~~
Numero massimo dei piani: 2	2
Altezza massima dei fabbricati: 7,50 ml.	7,5 ml.
Distanza minima dal ciglio stradale: 5,00 ml.	5,00 ml.
Distanza minima dai confini: 5,00 ml.	5,00 ml.
Distacco minimo tra fabbricati diversi: 10,00 ml.	10,00 ml.
Distacchi minimi tra corpi di uno stesso ed.: 10,00 ml.	10,00 ml.
Destin. delle sup. scoperte a colture o giardini: min.70%	70%
Destin. delle sup. scoperte a passaggi pavim.: max.30%	30%
Cavedi: esclusi	esclusi
Cortili chiusi: esclusi	esclusi

ZONA "D" - INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

1) Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insedia menti produttivi a carattere industriale.

2) In tali zone è ammesso il mantenimento ed il potenziamento delle attuali strutture produttive e delle funzioni strettamente pertinenti con la produzione in atto.

3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

4) E' ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zone già dotate delle opere di urbanizzazione.

ZONA "D" INDUSTRIALE DI COMPLE- TAMENTO		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abit. isolate)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (solo per le abit. isolate)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

Comune di Sanguinetto

Provincia Verona

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE DENOMINATO CA' DE' MICHELI.

19 MAR. 2004

Richiedente - Proprietario

" Bestfoods Italia s.p.a. "

Il Progettista

Il Dir.Lavori

DATA	scala 1:500

tav. N 4	a	PLANIMETRIA VIABILITA' STANDARD URBANISTICI

DATI STEREOMETRICI

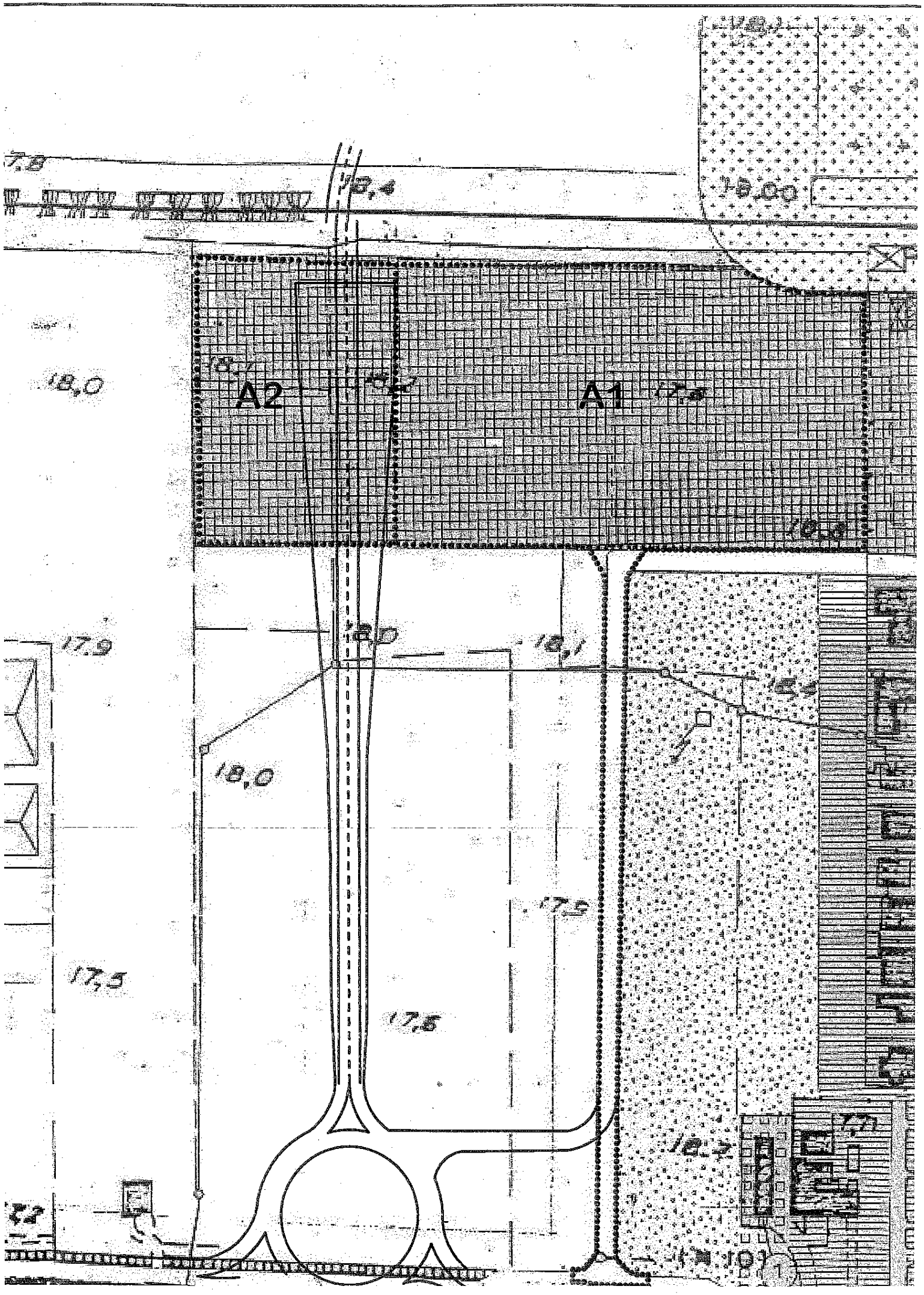
SUPERFICE TERRITORIALE ZONA "D/1"	25.222,00 Mq.
FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE E FERROVIARIA	3.036,00 Mq.
AMBITO CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	28.258,00 Mq.

SUPERFICE RICHIESTA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Art.25 L.R.61 del 27/06/1985

25.222,00 * 5% =	1.261,10 Mq.
DI CUI DESTINATA A PARCHEGGIO	855.56 Mq.
DI CUI DESTINATA A VERDE	406.44 Mq.
(855.56 + 406.44)=	1262.00 Mq.

SUPERFICE RICHIESTA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONADRIA
Art.25 L.R.61 del 27/06/1985

25.222,00 * 5% =	1.261,10 Mq.
DI CUI DESTINATA A VERDE	897,92 Mq. Pari al 3,56 %
SUPERFICE DA MONETTIZZARE A (Verde Secondaria)	364.08 Mq. Pari al 1.44%
(897,92 + 364,08)=	1.262,00 Mq.
SUPERFICE SEDE STRADALE	2.553,08 Mq.
SUPERFICE FONDIARIA	25.222,00 Mq.
SUPERFICE COPERTA AMMISSIBILE - 25.222,00 * 50 %	12.611,00 Mq.


A2
A1
18,0
17,9
17,5
17,5
17,5

ZONA "D1" - INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1) Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi e commerciali.

2) In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini e attività artigianali e commerciali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

4) Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre m.3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

5) Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti all'attività produttiva e artigianale dell'azienda.

6) L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti.

7) Nella zona campita con retino scuro sita in fregio a Via Dossi, d'intesa con l'A.N.A.S., dovrà essere predisposto un idoneo Piano Particolareggiato con dettagliate soluzioni progettuali in ordine ad accessi, schermature arboree, elementi di arredo ed insegne pubblicitarie, piste pedonali e ciclabili a livelli differenziati etc. etc., al fine di un concreto riordino e sistemazione di tale ambito.

ZONA "D1" INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abit. isolate)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (solo per le abit. isolate)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D2" - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI ESPANSIONE

1) Trattasi di zone destinate all'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini, laboratori e attività artigianali e commerciali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

2) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

3) Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre m. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

4) L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nella tav. 13/1 P1 prog.40.
È ammessa la trasposizione di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/85 n. 61.

5) Le strutture produttive dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra mentre le abitazioni e gli uffici possono raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
L'altezza di tutte le strutture non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.

6) Sono ammesse strutture multipiani contenute comunque entro l'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.

7) Nella zona produttiva sita lungo Via Dossi e perimetrata con triangoli, lo strumento attuativo dovrà prevedere idonee soluzioni progettuali atte a dimostrare una corretta organizzazione degli insediamenti. In sede di tale strumento urbanistico attuativo si dovrà in particolare provvedere alla rettifica e sistemazione del tracciato della viabilità comunale esistente (in adeguamento ai nuovi carichi veicolari ed alla necessità di un razionale raccordo con l'attuale S.S. 10).

8) Nella sottozona D2/a, fermi restando gli indici della presente zona, non sono ammesse le attività industriali, sono consentite soltanto le attività di artigianato di servizio e commerciali.
Nella predisposizione dell'attuativo dovrà essere inserita una fascia di tutela di almeno 20,00 ml. dalle abitazioni esistenti ad est dell'area stessa, e dovranno essere individuate tutte le strutture di archeologia industriale da tutelare e/o recuperare, prescrivendo modalità di intervento ed utilizzo relazionate alla morfologia delle strutture stesse.

ZONA "D2" INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abit. isolate)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (solo per le abit. isolate)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	70%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

COMUNE DI SANGUINETTO

VARIANTE N° 2 AL

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"D O S S I"

Studio Tecnico Dott. Tarocco Claudio -ingegnere-
P.zza Donatori di Sangue -37053 CEREA VR- Tel./Fax 0442.31822

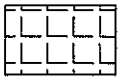
TAV.N.° L.1V	DATA *aprile 2000*	OGGETTO *-RIPARTIZIONE DEL SUOLO- *CARTOGRAFIA-DATI STEREOMETRICI- NORME DI ATTUAZIONE**
	SCALA *VARIE*	
IL PROGETTISTA		I COMMITTENTI
IL DIR. LAVORI		

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

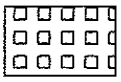
ZONA D_2 : -INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-
-COMMERIALE DI ESPANSIONE-

L'edificazione nei singoli lotti e' assogettata al rispetto dei parametri delle seguenti norme, fermo restando il criterio che e' possibile accorpare più lotti contigui. Negli accorpamenti la volumetria residenziale corrispondente, sarà la somma delle singole volumetrie di ogni lotto originario.

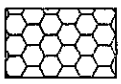
1) FUNZIONI AMMISSIBILI:



Attivita' commerciali : Attività commerciali di qualunque genere, previa cessione di aree per parcheggi ad uso pubblico pari a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento adibita ad attività commerciale secondo la tavola di progetto n. L4V - Magazzini - Depositi non nocivi - Artigianato di servizio e di produzione - Uffici - Residenze (500 mc. per unità produttiva) - Garages - Strutture di interesse collettivo - Centri servizi.



Attivita' artigianali: e commerciali : Laboratori - Depositi - Magazzini - Attività artigianali - Impianti tecnologici - Attività commerciali, previa disponibilità di parcheggi pari a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento adibita ad attività commerciale, da cedere all'interno del lotto.
- Residenze (500 mc. per unità produttiva)-
- Uffici.- Garages.- Strutture di interesse collettivo - Centri servizi.



Attivita' industriali : Industrie - Depositi - Magazzini - Laboratori - Attività artigianali- Impianti tecnologici - Residenze (500 mc. per unità produttiva - -Uffici - Garages - Strutture di interesse collettivo - Centri servizi..

2) MODALITA' DI INTERVENTO:

a) Sono ammessi interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici, ed edilizi del PRG.

b) Gli interventi si attuano mediante concessione diretta previa regolare approvazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata.

3) STRALCI FUNZIONALI:*

a) Gli interventi possono essere attuati mediante concessione diretta previa regolare approvazione del singolo stralcio funzionale del piano di lottizzazione.

4) NORME DI ATTUAZIONE:

- Superficie fondiaria minima.....: mq. 1.000 – la superficie reale dei lotti singoli o accorpati, alla quale verrà attribuito il rapporto di copertura ammesso, dovrà essere dimostrata in sede di frazionamento fondiario.

- Rapporto di copertura.....: 50% –eccettuati i lotti per cui tale limite non è raggiungibile.

- Distanza da confini di proprietà, da aree a verde e parcheggio.....ml. 5,0

- Distanza da strade.....: ml. 10,0

- Distanza da elettrodotto 380 KV.....: ml. 28,0 –dalla proiezione a terra del cavo più esterno.

- Distacco minimo da fabbricati diversi.....: ml. 10,0

- Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio.....: ml. 10,0

- Altezza massima dei fabbricati.....: –max ml. 12, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.

  –sono ammesse strutture multipiani contenute comunque entro l'altezza massima di ml. 12, a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani sia inferiore od eguale alla superficie del lotto.

  –Le strutture produttive dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra mentre le abitazioni e gli uffici possono raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.

  –Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre 3, 0 ml. il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

- Parcheggi privati
  –Valgono le Norme di Attuazione del P.R.G.
  – 1 posto macchina coperto per ogni unità di abitazione.
  – cessione di 1 mq./1 mq. di superficie commerciale oltre al raggiungimento dello standard ceduto relativo alla parte artigianale.

- Aree scoperte
  – di tutte le aree scoperte non edificate e non adibite a parcheggio, almeno il 30 % deve essere piantumato a prato o giardino.
  – di tutte le aree scoperte non edificate e non adibite a parcheggio ed a verde, massimo il 70 % può essere pavimentato.

- Recinzioni
  a)–Rimane valido il regolamento edilizio vigente, art. 43 lettera a) per le recinzioni prospicienti le strade e gli spazi Pubblici
  b)–le recinzioni di divisione di lotti contigui possono essere realizzate con altezza massima di ml. 2,50 completamente fatta eccezione per i primi dieci metri dal fronte strada, ricadenti nel punto a)

- Cavedi
  –ammessi

COMUNE DI:
SANGUINETTO

P.R.G.

VARIANTE AL P.R.G.

"Modifica normativa zona D/3 – Industriale speciale delle N.T.A."

NORME DI ATTUAZIONE "di VARIANTE"

IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL PROGETTISTA	ANNO DI STESURA:
		IL RESPONSABILE AREA TECNICA Geom. CLAUDIO LOGNA	2004

COMUNE DI SANGUINETTO
UFFICIO TECNICO

UFFICIO TECNICO COMUNALE DI SANGUINETTO

In Vigore dal 14-05-2004

ZONA "D3" – INDUSTRIALE SPECIALE

1) Trattasi di zona destinata alla specifica ricollocazione dell'attività di immagazzinamento, essiccazione e stoccaggio di legnami vari attualmente insediata in Centro Storico ed individuata con asterisco nelle tavole di P.R.G. come attività da trasferire.

2) L'intervento è subordinato al trasferimento ed alla cessazione dell'attività nell'attuale sede, la cui area trova già specifica destinazione nelle tavole di P.R.G.

3) Tale zona è vincolata alla destinazione di cui sopra e pertanto non sono ammesse altre utilizzazioni o insediamenti diversi.

4) Gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche che, al fine di una concreta ricollocazione dell'attività produttiva considerata, proponga una corretta organizzazione del sito.

5) Tale area dovrà essere assoggettata a vincolo ventennale di destinazione d'uso, registrato e trascritto, per la specifica destinazione assegnata dal P.R.G.

6) E' ammessa l'utilizzazione della costruzione esistente come abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima del volume attuale, ammettendo sulla stessa interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 a condizione che non comportino il sopravanzamento dell'edificio verso l'attuale Strada Statale.

7) Oltre alla superficie coperta indicata nella tabella degli indici stereometrici è possibile realizzare solamente piccole tettoie con strutture leggere e supporti centrali, aperte su tutti i lati, per il riparo del legname delle intemperie.
   Esse non potranno avere altezza superiore a ml. 4,00 e la loro larghezza dovrà essere inferiore o uguale a ml. 8,00 e tra di loro vi dovrà essere una distanza minima di ml. 5,00.

8) Al fine di consentire un concreto trasferimento dell'attività, nel quadro di un generale riordino e riqualificazione della struttura urbana, risulta necessario sottolineare che:
- date le particolari esigenze dell'attività di immagazzinamento ed essiccazione di legnami, si prescrive che in tale zona gli interventi siano assoggettati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con dettagliate soluzioni progettuali, con particolare riferimento:

- all'innesto di collegamento con la S.S. 10 e all'eventualità di un'apposita controstrada (soluzioni da predisporsi previo parere favorevole dell'A.N.A.S.);

- alla collocazione delle aree - standards di pertinenza (preferenzialmente in modo tale da costituire una "fascia attrezzata" con parcheggi, aree a verde, schermature arboree e idonei elementi di arredo etc., lungo tutto il lato dell'area prospiciente la S.S. 10 e addossata alla controstrada);

- ad una corretta organizzazione e sistemazione dell'area con puntuale definizione dei volumi e delle strutture aperte e la predisposizione di adeguate schermature arboree ad alto fusto lungo tutto il fronte dei lati "Sud" e "Ovest";

- al fine di una corretta organizzazione progettuale e idonea sistemazione ambientale risulta opportuno consentire:

a) la possibilità di demolizione del corpo di fabbrica adiacente la S.S. 10 e il suo spostamento (per pari volumetria) da collegare al volume ammesso dalle N.T.A. (3000 mq. di sup. coperta) da adibirsi a magazzino chiuso, uffici e alloggio custode secondo una integrazione a livello architettonico – formale;

b) La possibilità di sostituire la realizzazione delle tettoie-essicazione tavolami con un'unica struttura che non superi i 2.000 mq. di superficie coperta e un'altezza massima pari a ml. 8,00 così come previsto dalle normative di zona riassunte nella tabella di pag. 74.

9) *In sede di progettazione attuativa , tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152.*

(le modifiche e aggiunte in variante adottata sono indicate con carattere "***grassetto inclinato***")
(le modifiche e aggiunte in variante approvata sono indicate con carattere " *inclinato*")

ZONA "D3" INDUSTRIALE SPECIALE		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie coperta massima realizzabile	mq.	3.000
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	----------
Numero massimo dei piani abitabili	n°	----------
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	40,00 (per la parte coperta) 20,00 (per le tettoie)
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	70%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D4" - AGRO-INDUSTRIALE

1) Trattasi di zone occupate da insediamenti destinati alla lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e loro derivati.

2) Tali zone risultano pertanto vincolate alla destinazione d'uso attuale di ciascuna di esse.

3) E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di aree dotate delle opere di urbanizzazione.

4) L'utilizzazione dell'area ai fini edificatori dovrà prevedere una superficie pari al 10 % dell'area di intervento da destinare a parcheggi.

5) Tali aree che dovranno essere assoggettate a servitù di pubblico uso e potranno restare di proprietà privata considerato che servono esclusivamente agli addetti dell'attività da insediare.

6) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc.

ZONA "D4" AGRO-INDUSTRIALE		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie coperta massima realizzabile	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (solo per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	in allineamento con l'attuale oppure 10 ml.
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	20%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D5" - ATTIVITA' PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standards lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

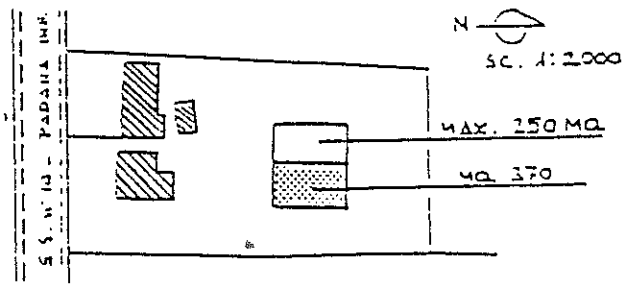
5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

6) Le possibilità di intervento su ciascuna delle attività produttive individuate sono quelle previste dalle schede puntuali.

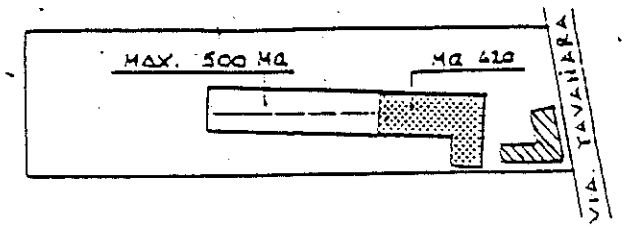
insediamento n. 1:
trattasi di un laboratorio per la costruzione di mobili d'arte:

Vedi la relativa scheda

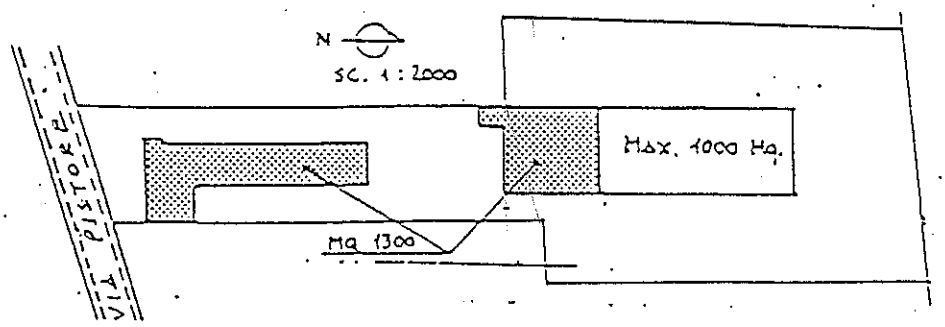
insediamento n. 2:
trattasi di un magazzino di materiali ed attrezzature edili che necessita di un ampliamento massimo di mq. 250 da realizzare con il seguente schema:



insediamento n. 3:
trattasi di un laboratorio per la costruzione di mobili d'arte che necessita di un ampliamento massimo di mq. 500 da realizzare con il seguente schema:



insediamento n. 4:
trattasi di un laboratorio di falegnameria che necessita di un ampliamento massimo di mq. 1.000 da realizzare con il seguente schema:



insediamento n. 5:
trattasi di un laboratorio per la costruzione di mobili d'arte:

Vedi la relativa scheda

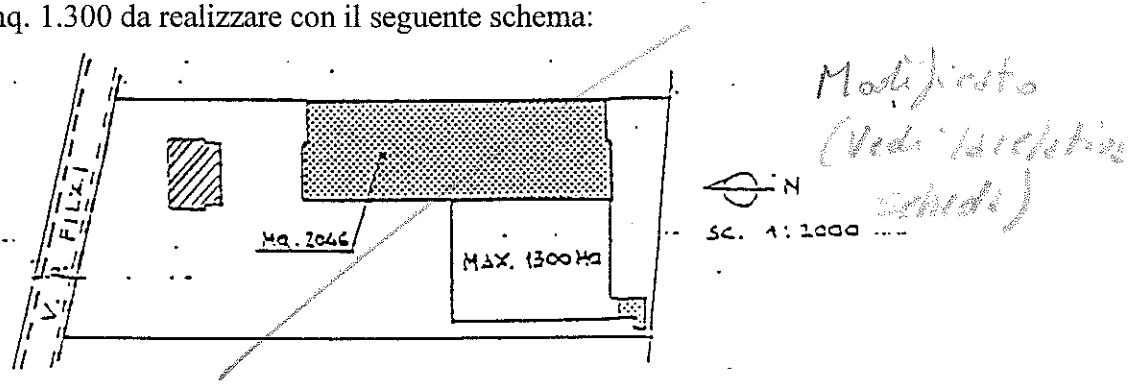
insediamento n. 6:
trattasi di un laboratorio per la costruzione di mobili d'arte:

Vedi la relativa scheda

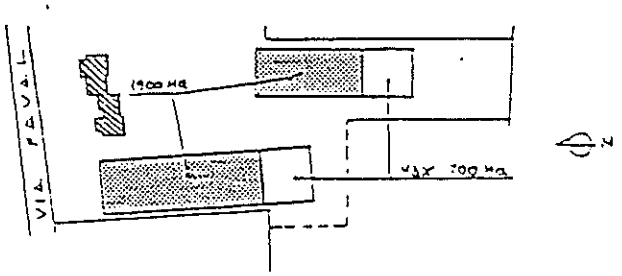
insediamento n. 7:
trattasi di un laboratorio per la costruzione di mobili d'arte:

Vedi la relativa scheda

insediamento n. 8:
trattasi di un laboratorio di falegnameria che necessita di un ampliamento massimo di mq. 1.300 da realizzare con il seguente schema:



insediamento n. 9:
trattasi di un laboratorio per la costruzione di mobili d'arte che necessita di un ampliamento massimo di mq. 700 da realizzare con il seguente schema:



N.B. - Sulle attività individuate con i n° 10, 11, 12, 13 e 14, ferma restando la destinazione di zona prevista dal P.R.G., sono ammessi gli interventi prevista dalla relativa scheda.

ZONA "D5" ATTIVITA' FUORI ZONA		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie coperta massima realizzabile	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	vedi norma
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (solo per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	in allineamento con l'esistente
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	70%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

COMUNE DI

SANGUINETTO

P.R.G.

VARIANTE N° 1

Allegati:

- Schede progettuali: Insediamento n° 7
  Insediamento n° 11
  Insediamento n° 12
  Insediamento n° 13
  Insediamento n° 14

STUDIO FIRULLO – URBANISTICA
Professionisti Associati

Arch. Rosario Firullo Geom. Salvino Antico Arch. Marzio Dal Cin

ARCHITETTURA
URBANISTICA
AMBIENTE

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n° 128 del 21 Gennaio 1997

INSEDIAMENTO N° 7

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

Via Bonzanini

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1973

Addetti n°: 46

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **20.000**

Superficie coperta attuale: mq. **4.030**

Superficie in ampliamento: mq. **5.900**

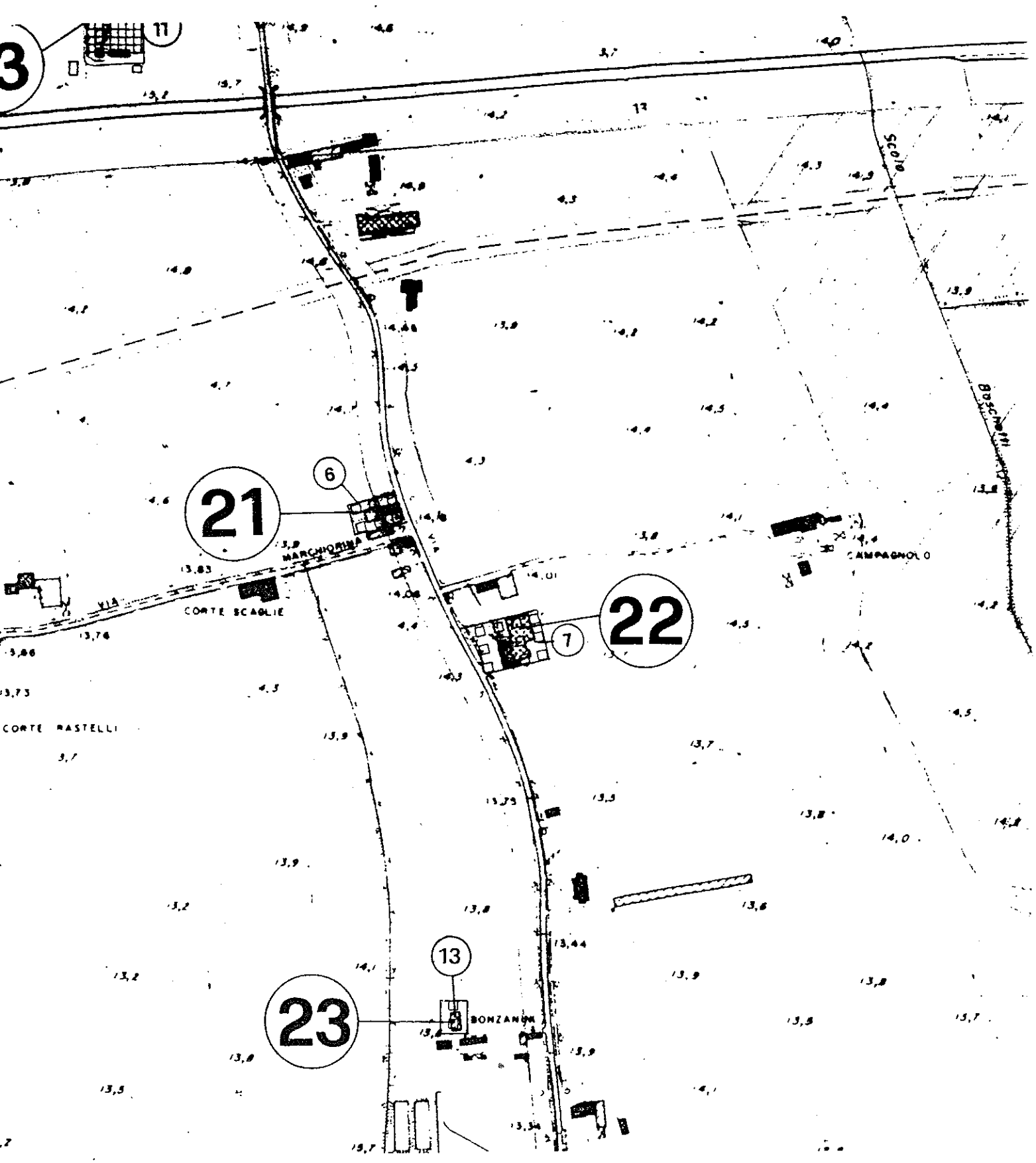
Superficie totale: mq. **9.930**

Rapporto di copertura attuale: **20,15 %**

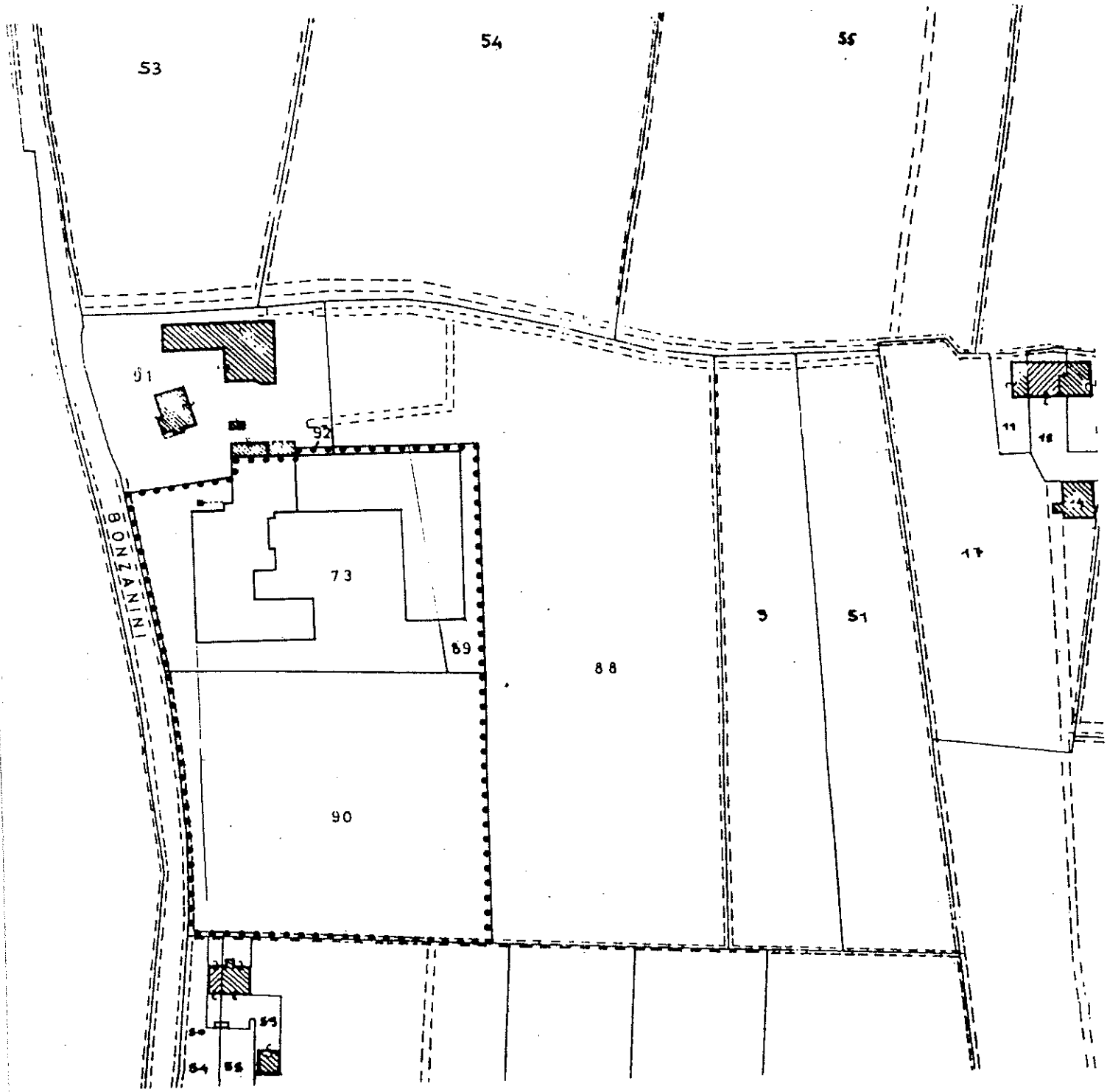
Rapporto di copertura futura: **49,65%**

Superficie a verde e parcheggio mq. **4.365** pari al **21,82%** della S.F.

STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1:5000



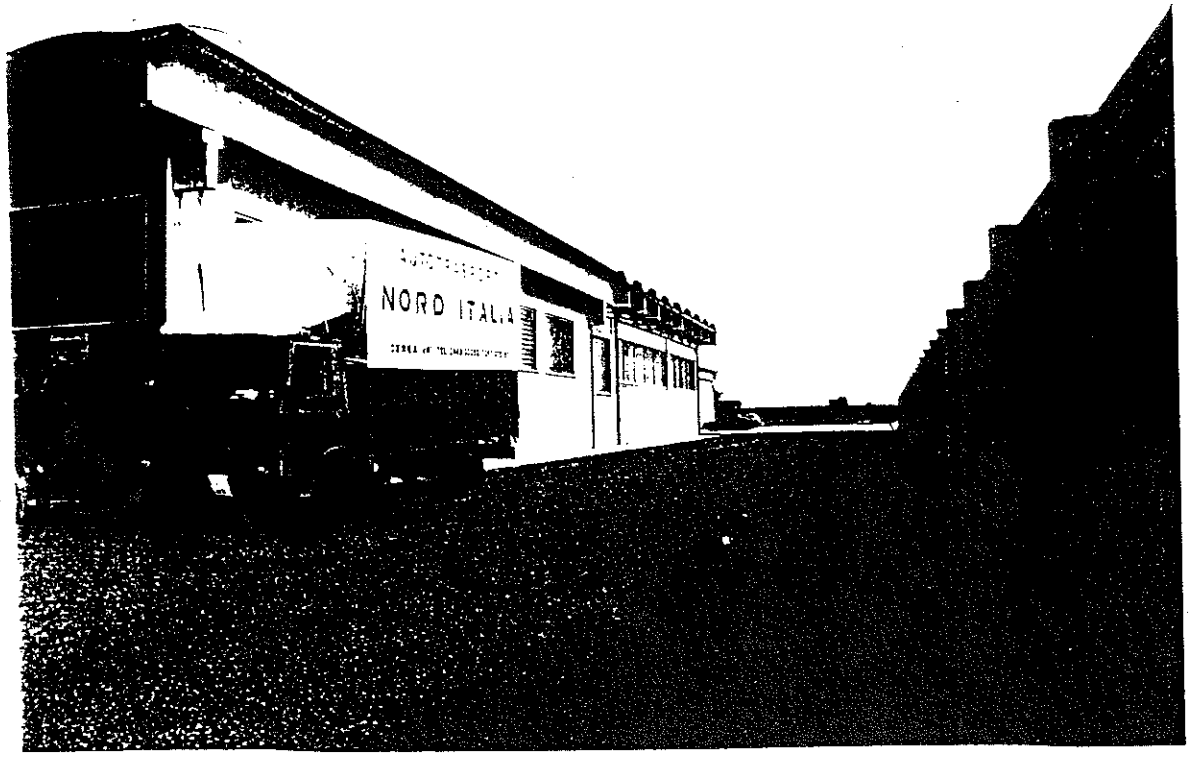
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000

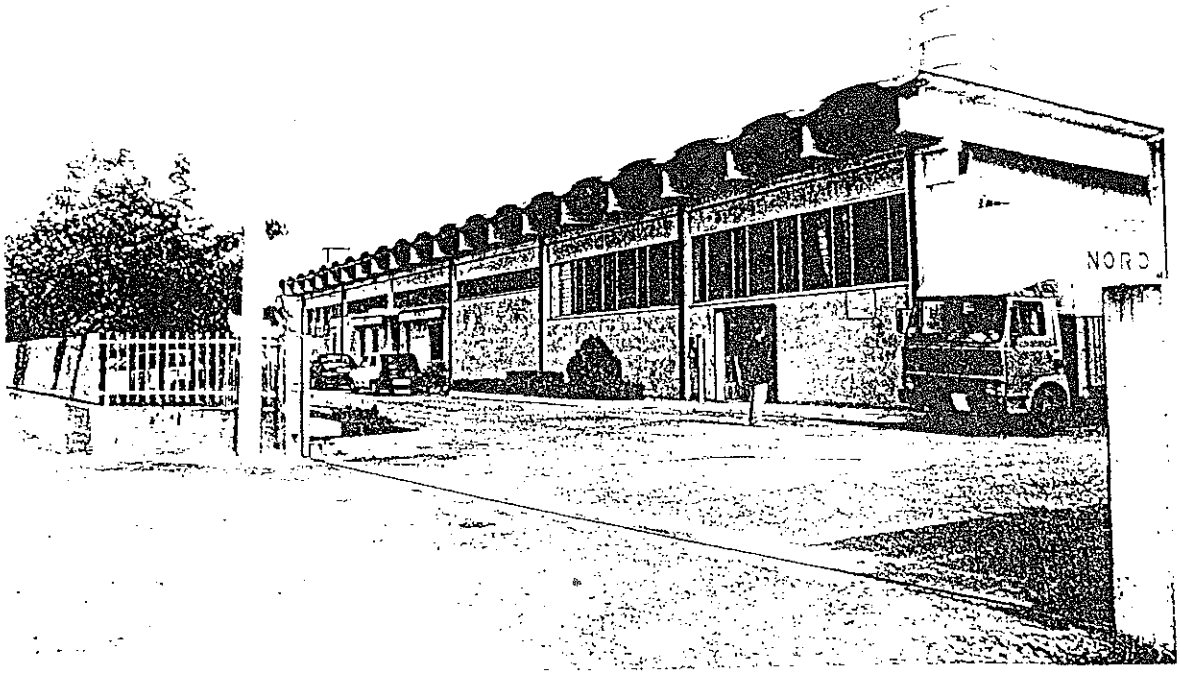


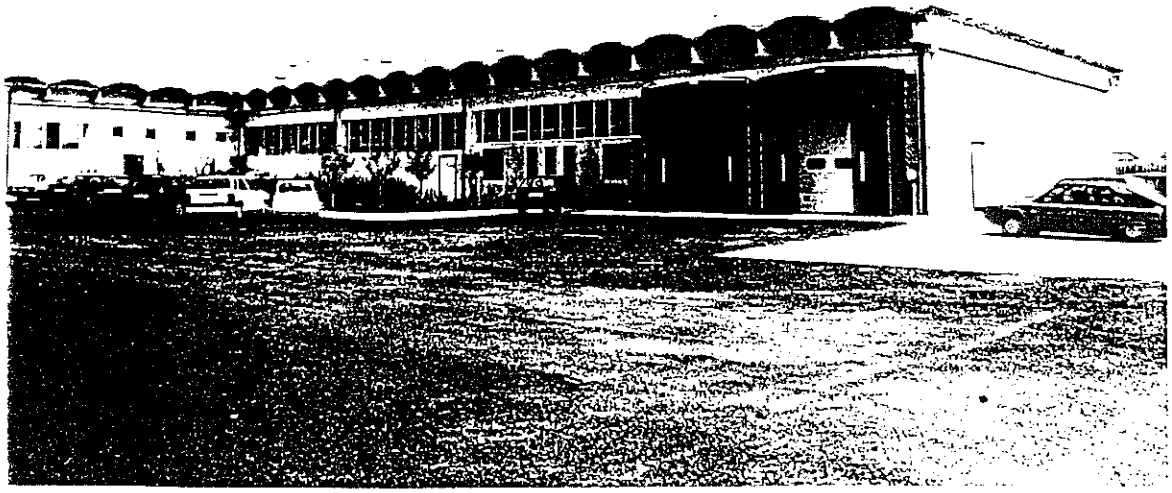
LEGENDA

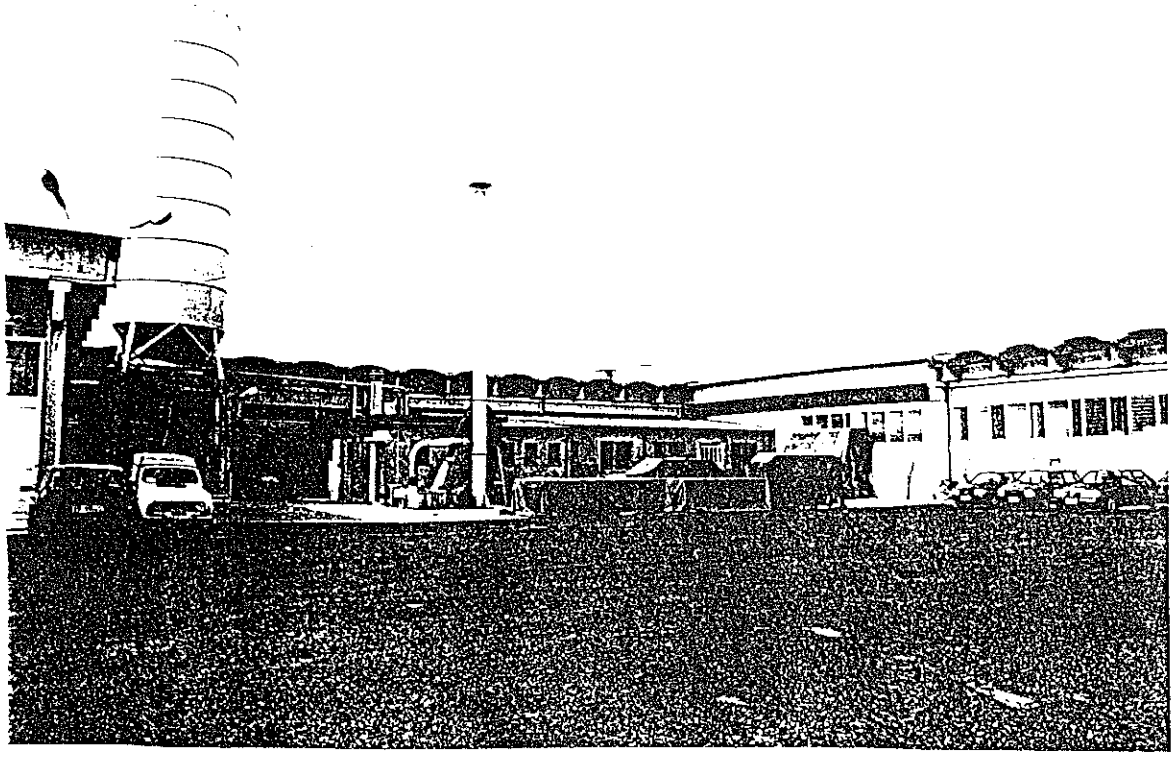
PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

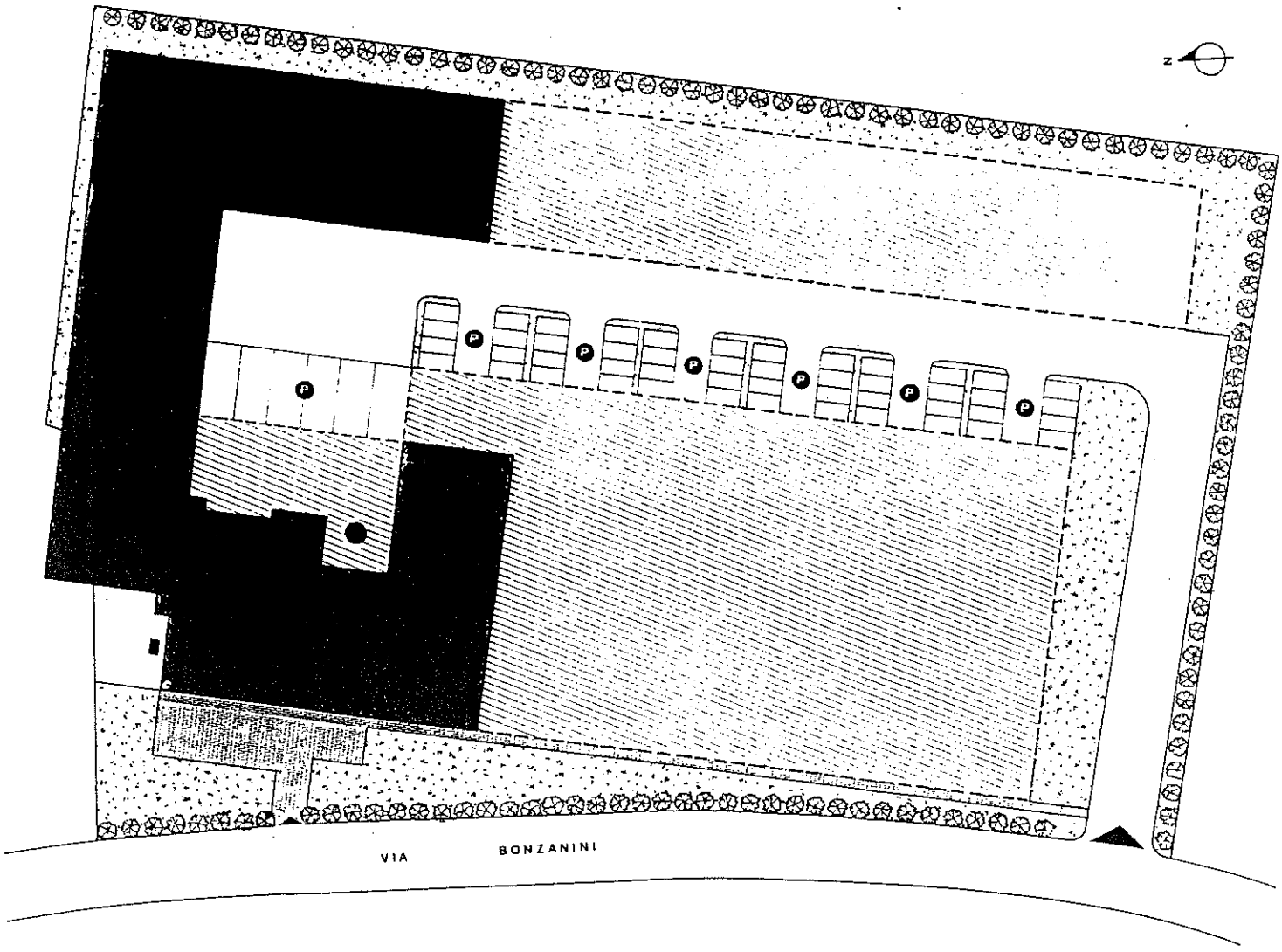








PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



LEGENDA

- STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE
- STRUTTURA IN AMPLIAMENTO
- PARCHEGGIO
- ZONA VERDE

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 5.900, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.

- E' fatto obbligo di mascherare, attraverso l'impiego di opportuni accorgimenti tecnici, la struttura prefabbricata di copertura dell'unità produttiva attuale.

- E' prescritta la realizzazione di un nuovo accesso al lotto conforme allo schema indicato nella planimetria.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente e nel rispetto degli allineamenti ai lati est ed ovest di quest'ultima per la parte in ampliamento indicata con la lettera "a" ed al lato lungo strada per la parte in ampliamento indicata con la lettera "b"; il lato est della parte "b" dovrà comunque essere parallelo al lato ovest della stessa.

- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento deve essere uguale a quella del fabbricato esistente.

- La copertura della struttura in ampliamento deve essere conformata, almeno esternamente, come la copertura del manufatto esistente.

- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.

- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Per la pavimentazione del marciapiede indicato in planimetria è ammesso l'utilizzo di acciottolato, laterizio o di manufatti in cemento che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane.

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n° 128 del 21 Gennaio 1997

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

INSEDIAMENTO N° 12

Ditta: MERLIN GIANCARLO
Via Faval

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standards lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1972

Addetti n°: 2

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. 6.950

Superficie coperta attuale: mq. 710

Superficie in ampliamento: mq. 710

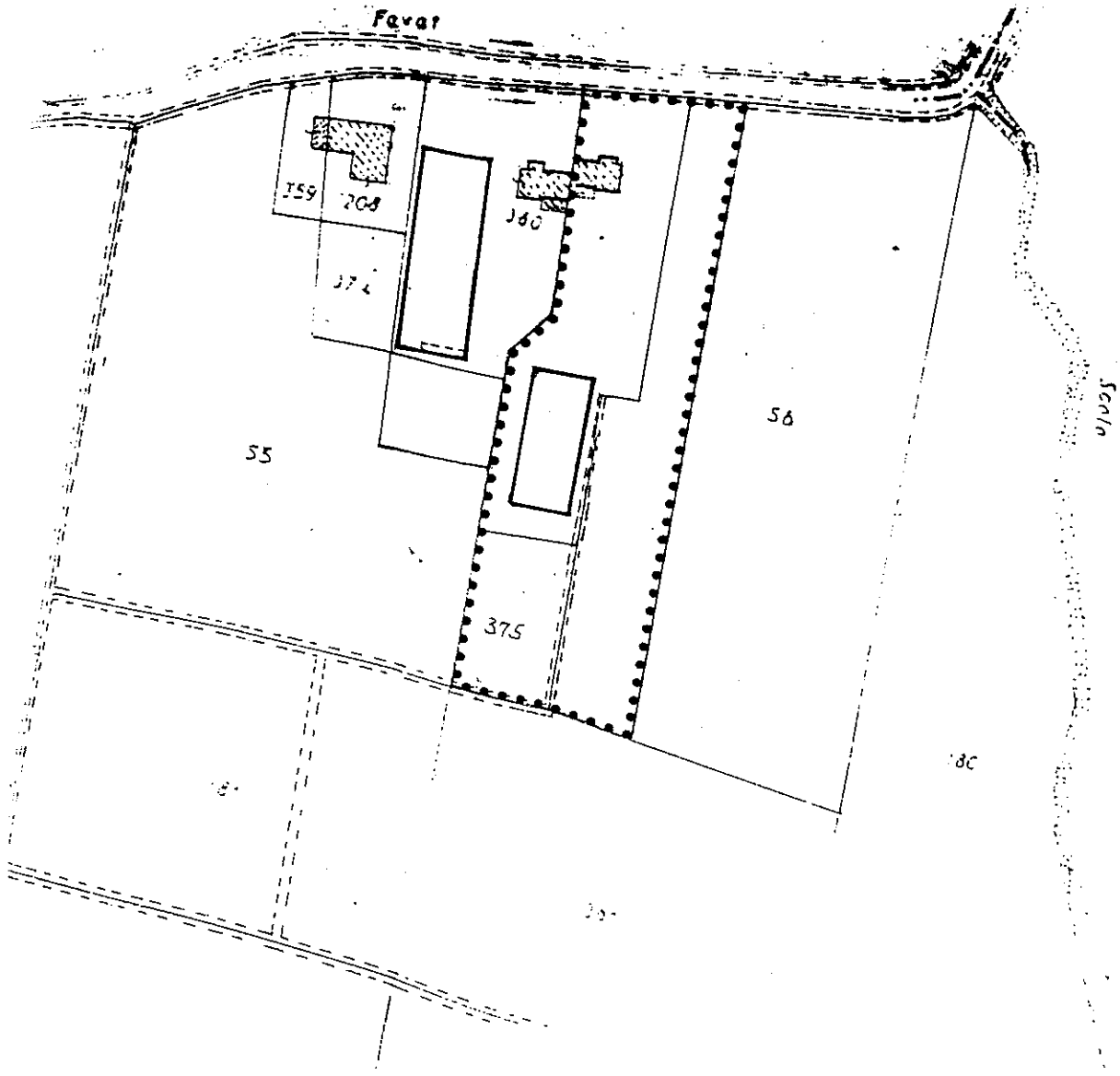
Superficie totale: mq. 1.420

Rapporto di copertura attuale: 10,22%

Rapporto di copertura futura: 20,43%

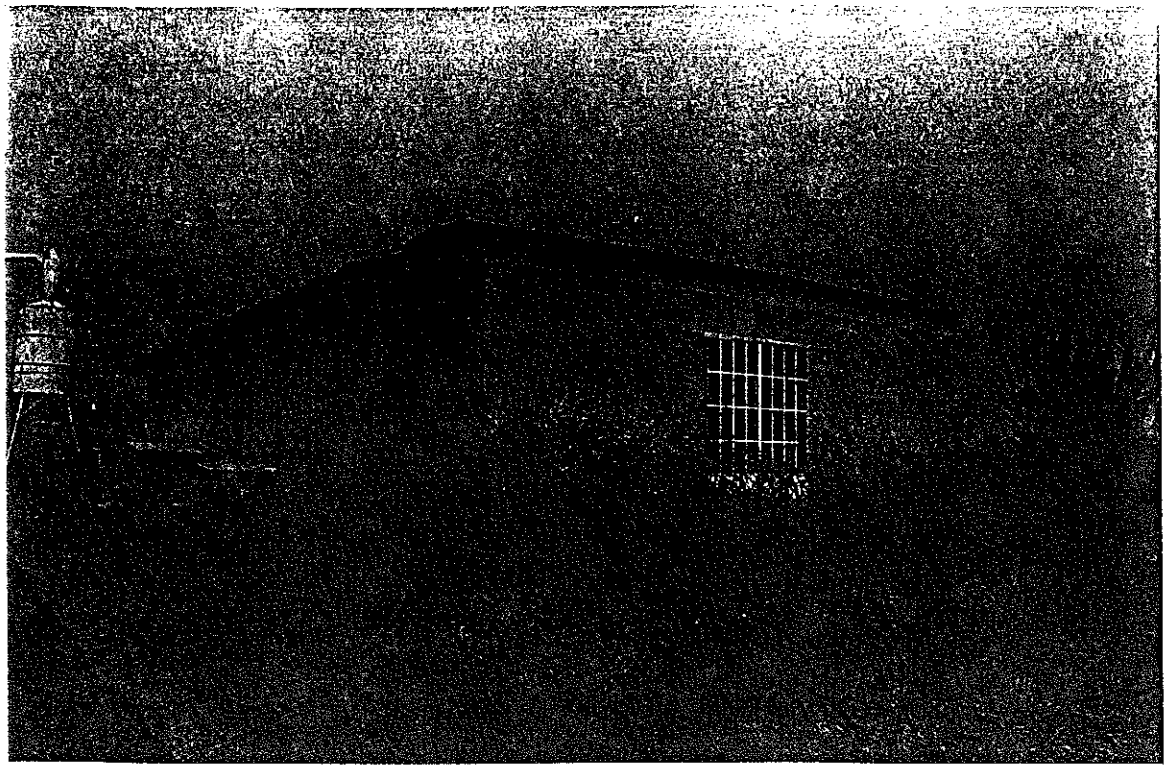
Superficie a verde e parcheggio mq. 4.100 pari al 58,99% della S.F.

ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



LEGENDA

PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO



Scheda approvata con delibera di G.R.V. n° 128 del 21 Gennaio 1997

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

INSEDIAMENTO N° 12

Ditta: MERLIN GIANCARLO
Via Faval

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standards lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1972

Addetti n°: 2

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. 6.950

Superficie coperta attuale: mq. 710

Superficie in ampliamento: mq. 710

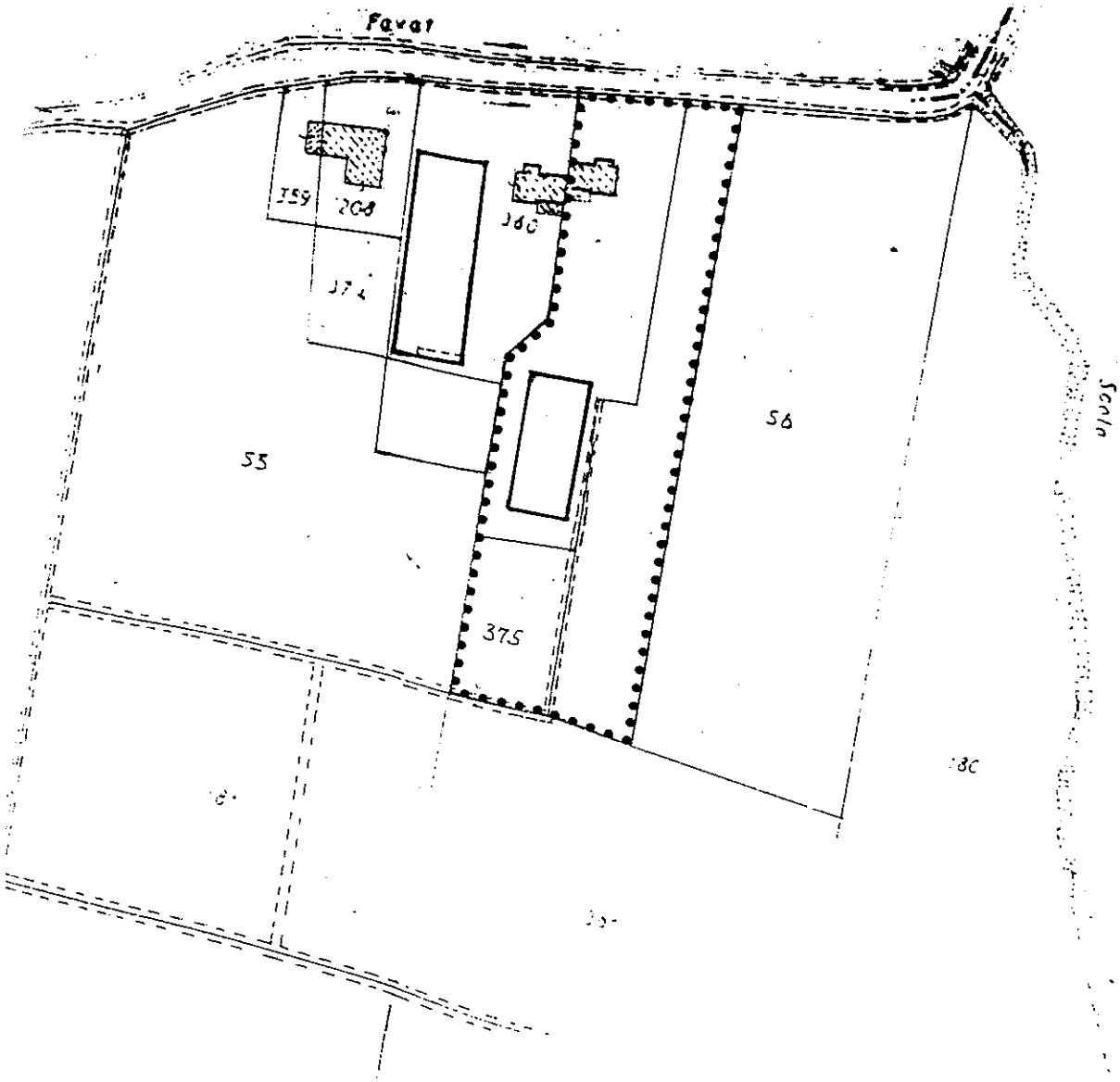
Superficie totale: mq. 1.420

Rapporto di copertura attuale: **10,22%**

Rapporto di copertura futura: **20,43%**

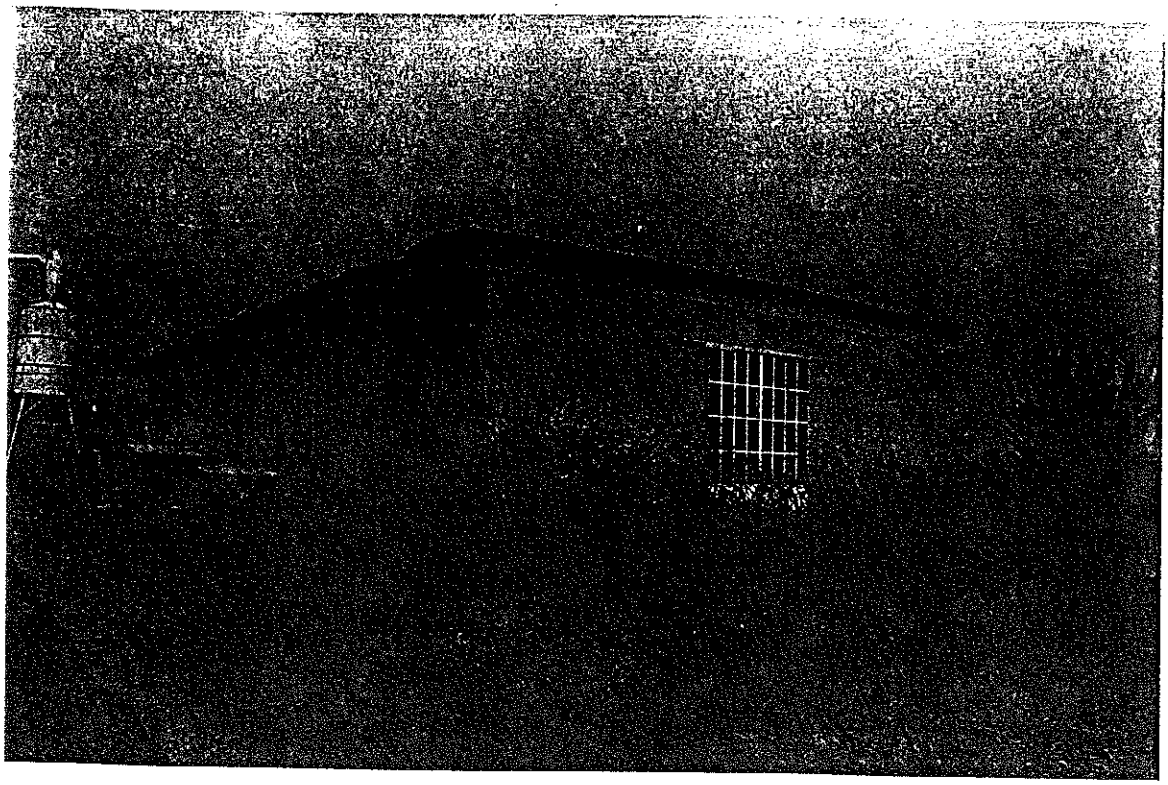
Superficie a verde e parcheggio mq. 4.100 pari al 58,99% della S.F.

ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000

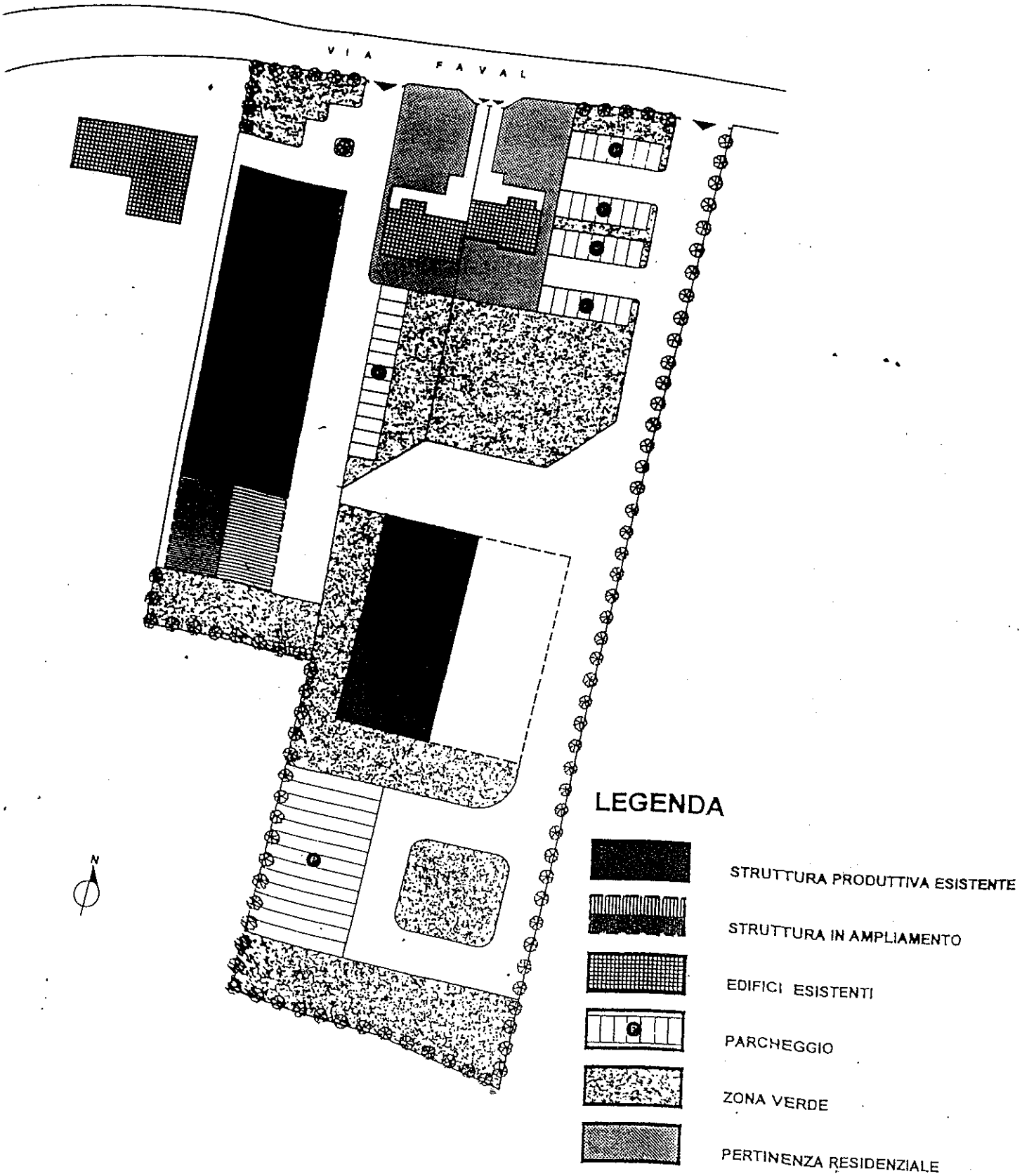


LEGENDA

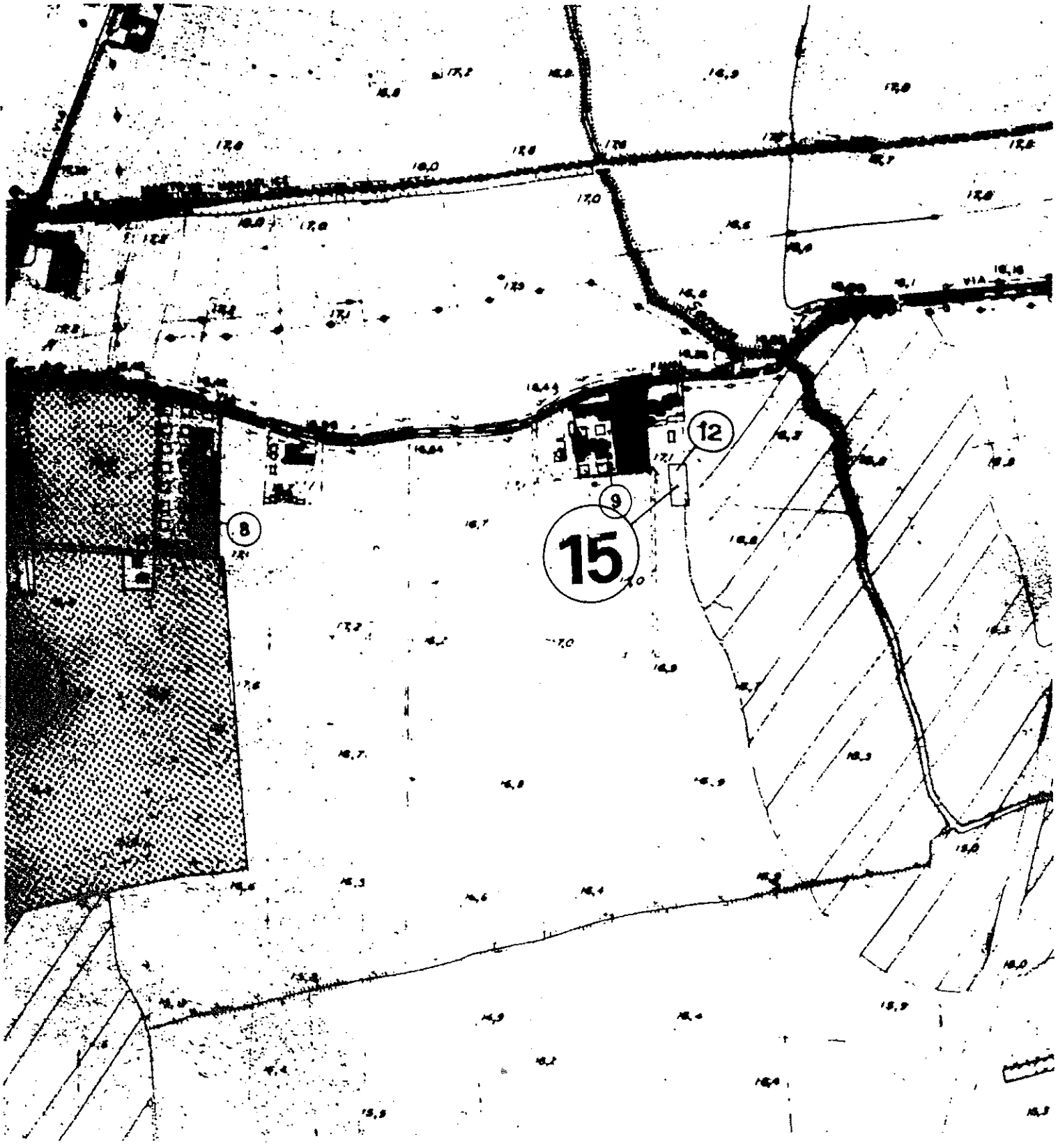
PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO



PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1:5000



INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 710, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sull'esistente:

- La realizzazione dell'ampliamento è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento della struttura esistente alle prescrizioni di seguito riportate.

- É fatto obbligo di mascherare, attraverso l'impiego di opportuni accorgimenti tecnici, la struttura prefabbricata di copertura dell'unità produttiva esistente.

Interventi in ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente e nel rispetto degli allineamenti ai lati nord e sud di quest'ultima, secondo quanto indicato in planimetria.

- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento deve essere uguale alla quota di gronda del fabbricato esistente.

- La copertura della struttura in ampliamento, deve essere conformata come quella del fabbricato esistente.

- È fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture con colore unico.

- Non è ammesso l'imnpiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva e dei parcheggi lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Per la pavimentazione delle superfici esterne è ammesso l'utilizzo di acciottolato, di laterizio o di manufatti in cemento che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane, mentre è tassativamente vietata la realizzazionedi pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo.

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n° 128 del 21 Gennaio 1997

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

INSEDIAMENTO N° 11

Ditta: **G.M.B. di Mantovani Giovanni**
Vicolo Capo di Sotto

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il miglioramento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1968

Addetti n°: 6

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **13.000**

Superficie coperta attuale: mq. **1.024**

Superficie in ampliamento: mq. **1.200**

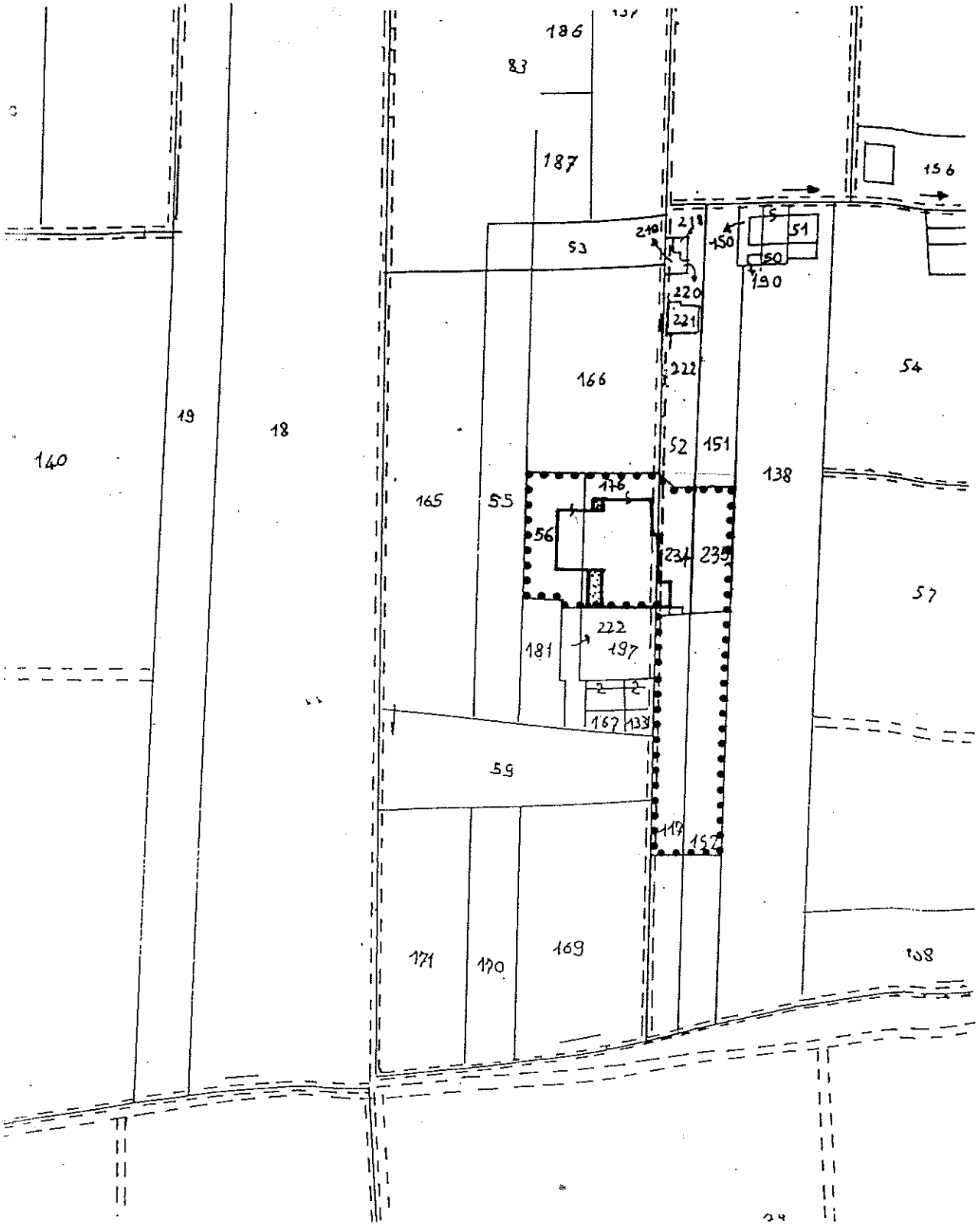
Superficie totale: mq. **2.224**

Rapporto di copertura attuale: **7,88 %**

Rapporto di copertura futura: **17,11%**

Superficie a verde e parcheggio mq. **1.800** pari al **13,85%** della S.F.

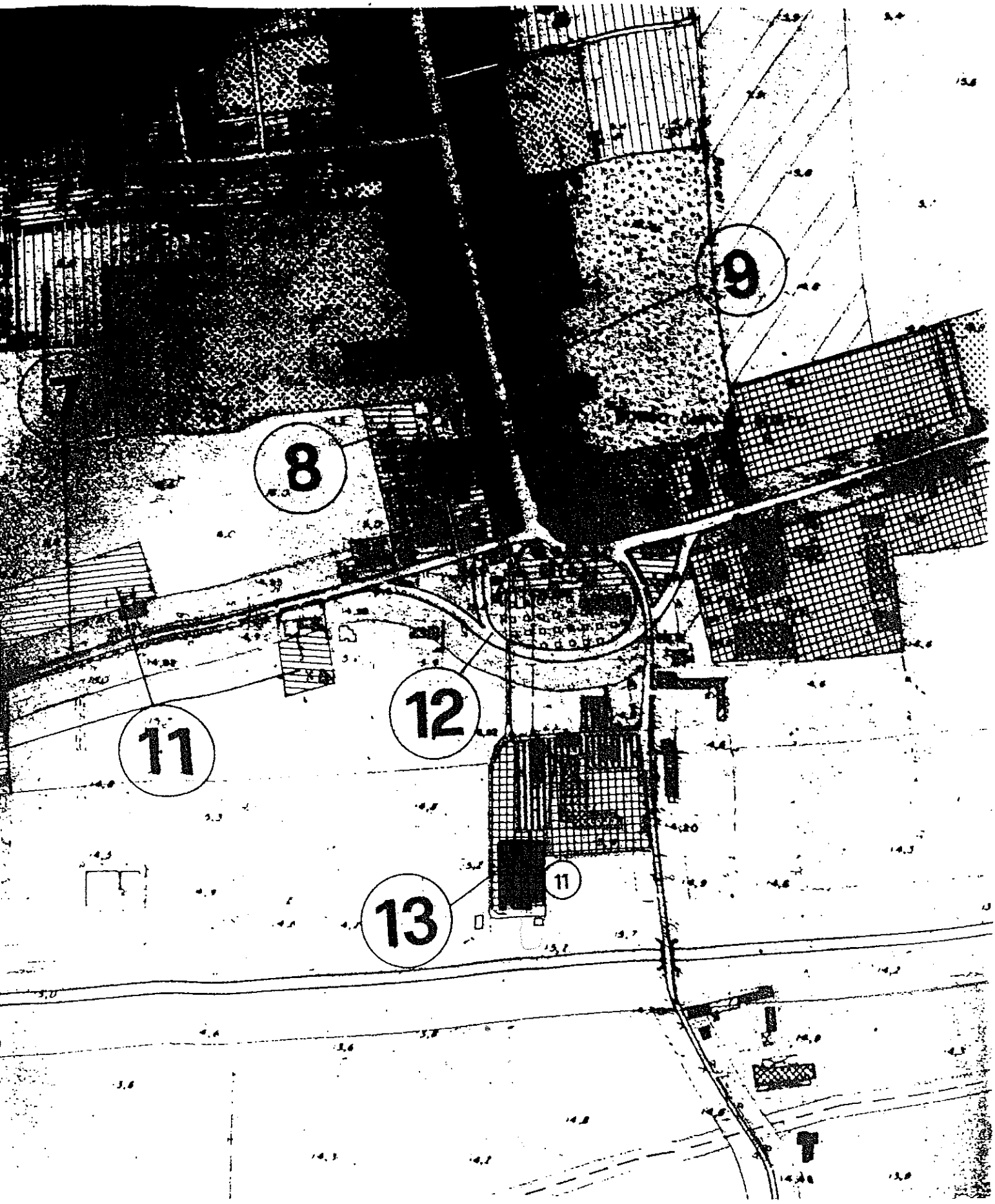
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



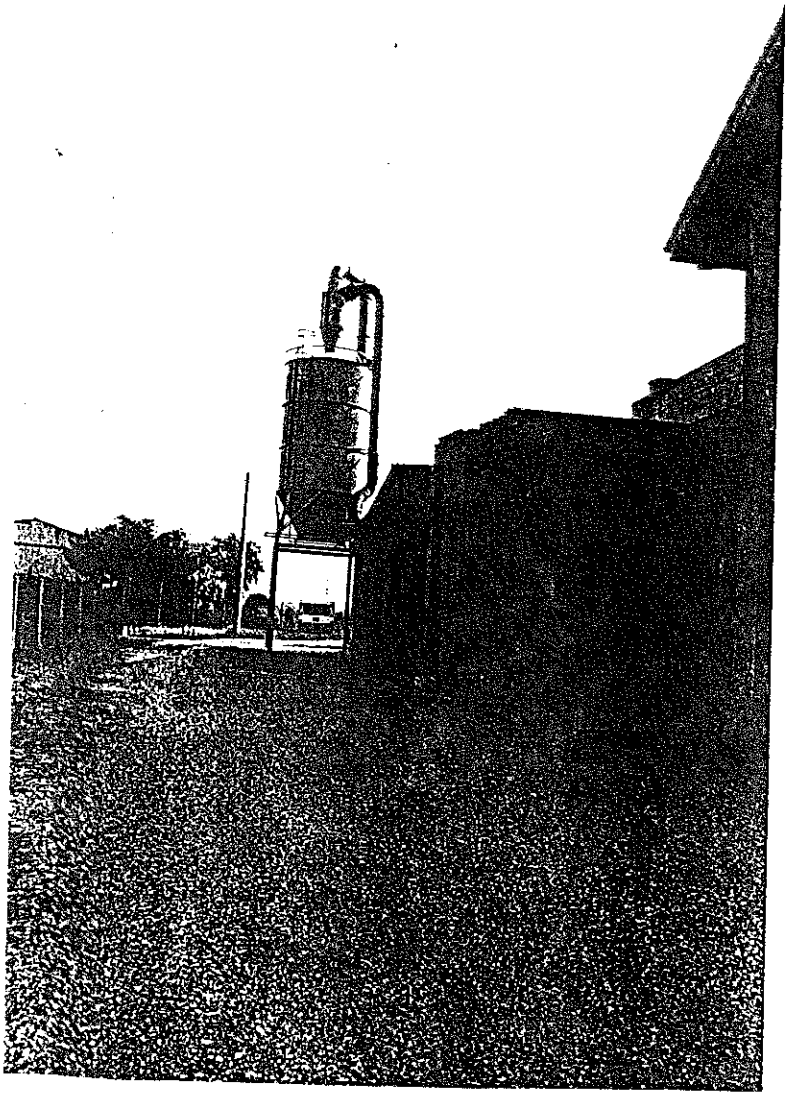
LEGENDA

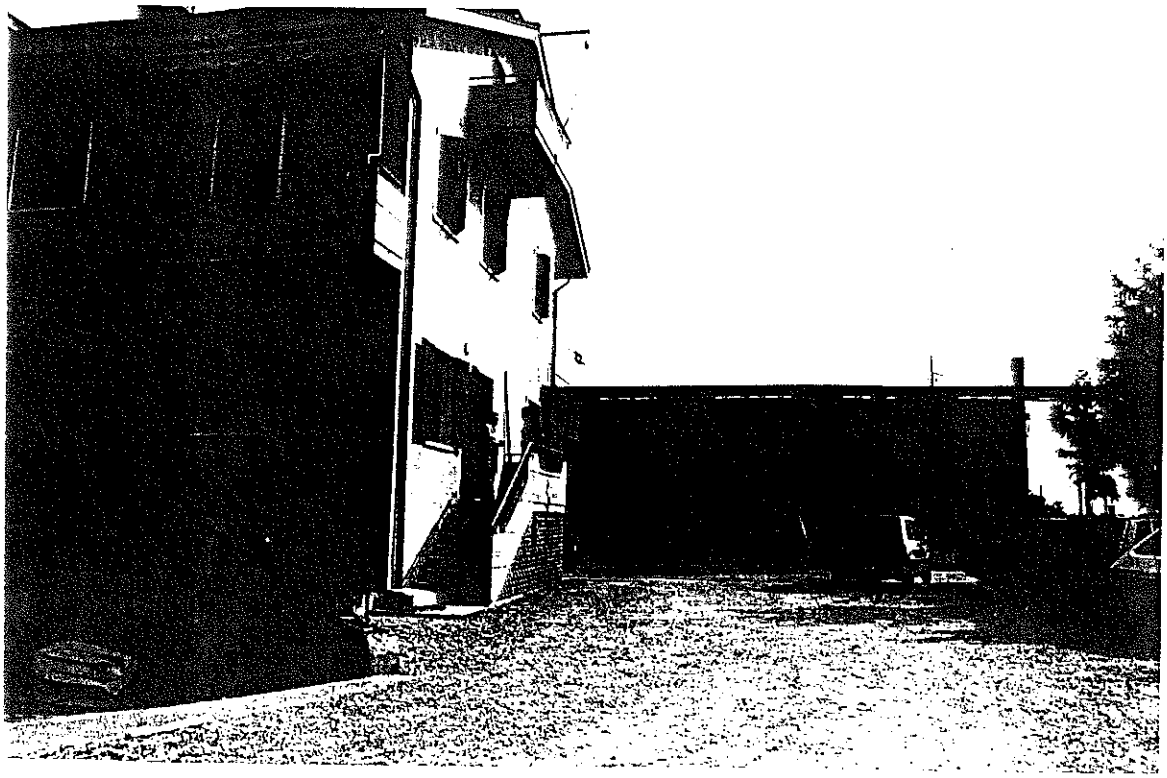
PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

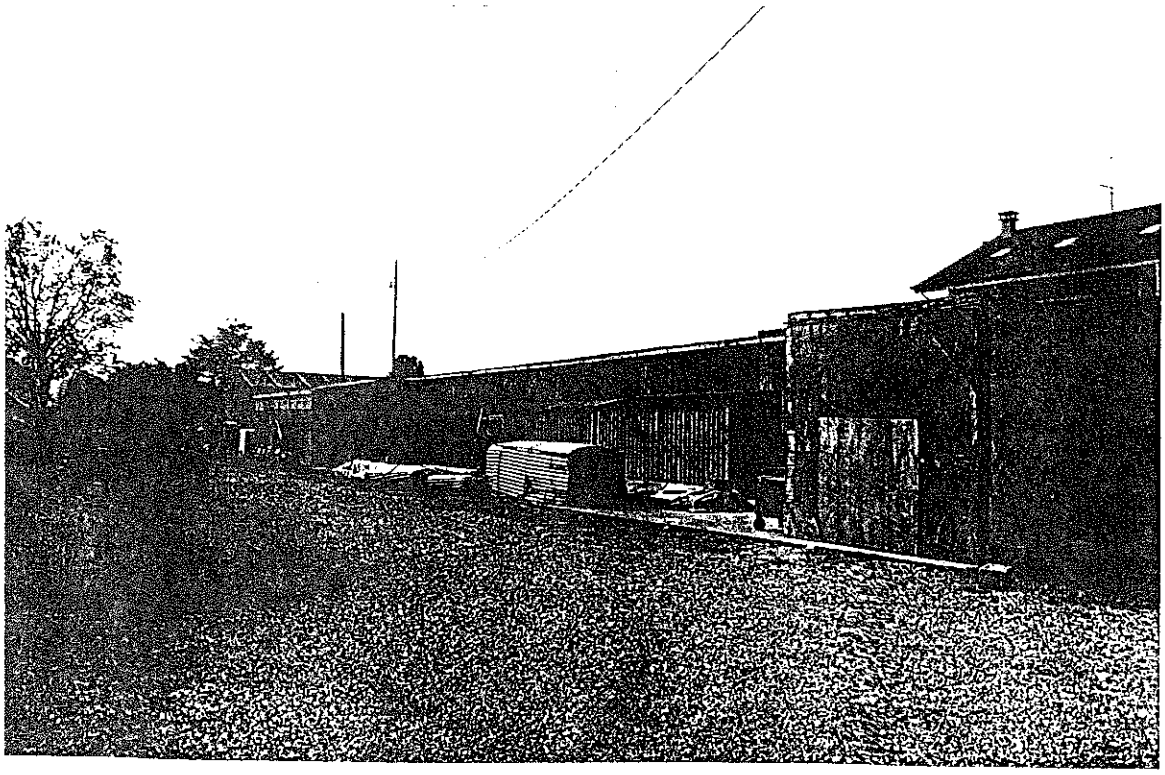
STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1:5000



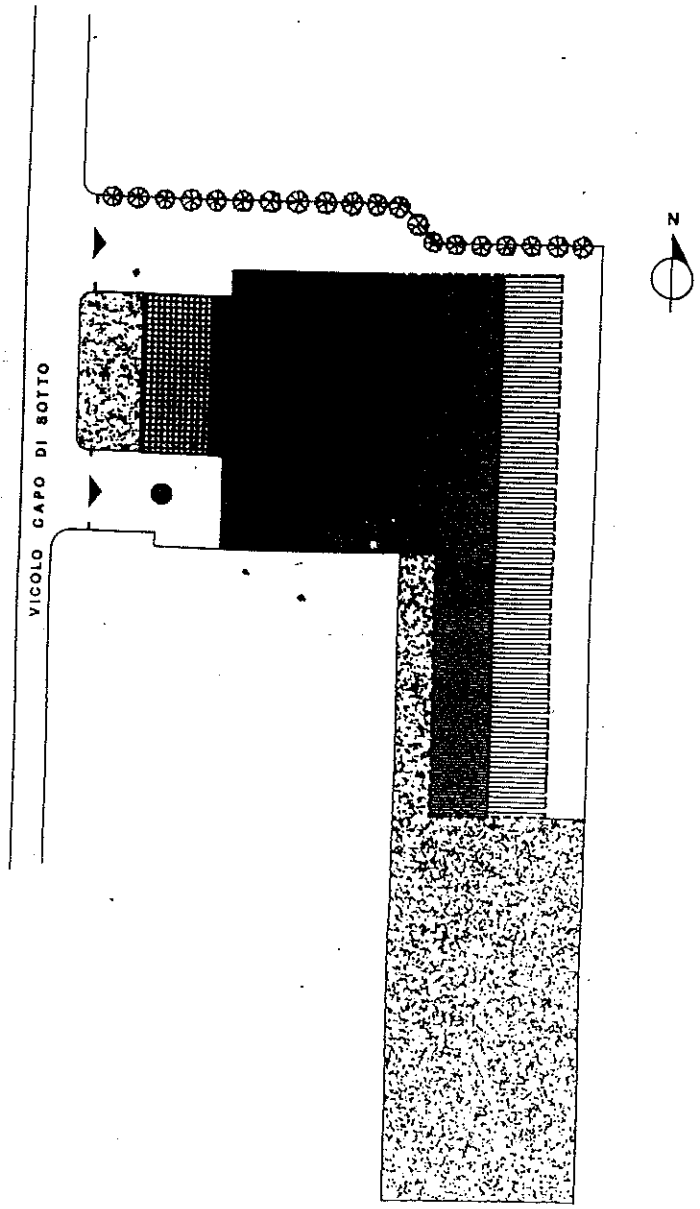
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



LEGENDA

- STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE
- STRUTTURA IN AMPLIAMENTO
- EDIFICI ESISTENTI
- PARCHEGGIO
- ZONA VERDE

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 1.200, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.

- La copertura della struttura produttiva esistente deve essere realizzata, ferma restando l'attuale inclinazione delle falde, in coppi.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

- E' prescritta la demolizione delle baracche e delle tettoie esistenti.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente e nel rispetto dell'allineamento al lato nord di quest'ultima, secondo quanto indicato in planimetria.

- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento deve essere uguale a quella del fabbricato esistente.

- La copertura della struttura in ampliamento deve essere realizzata in coppi e articolata secondo quanto indicato nella planimetria, con linea di colmo parallela al lato llung e con pendenza delle falde uniforme e non superiore al 30%.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.

- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Per la pavimentazione del marciapiede indicato in planimetria è ammesso l'utilizzo di acciottolato, laterizio o di manufatti in cemento che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane.

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n° 128 del 21 Gennaio 1997

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

INSEDIAMENTO N° 13

Ditta: **F.LLI PASQUALI**
Via Bonzanini

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1983

Addetti n°: 3

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. 3.000

Superficie coperta attuale: mq. 170

Superficie in ampliamento: mq. 200

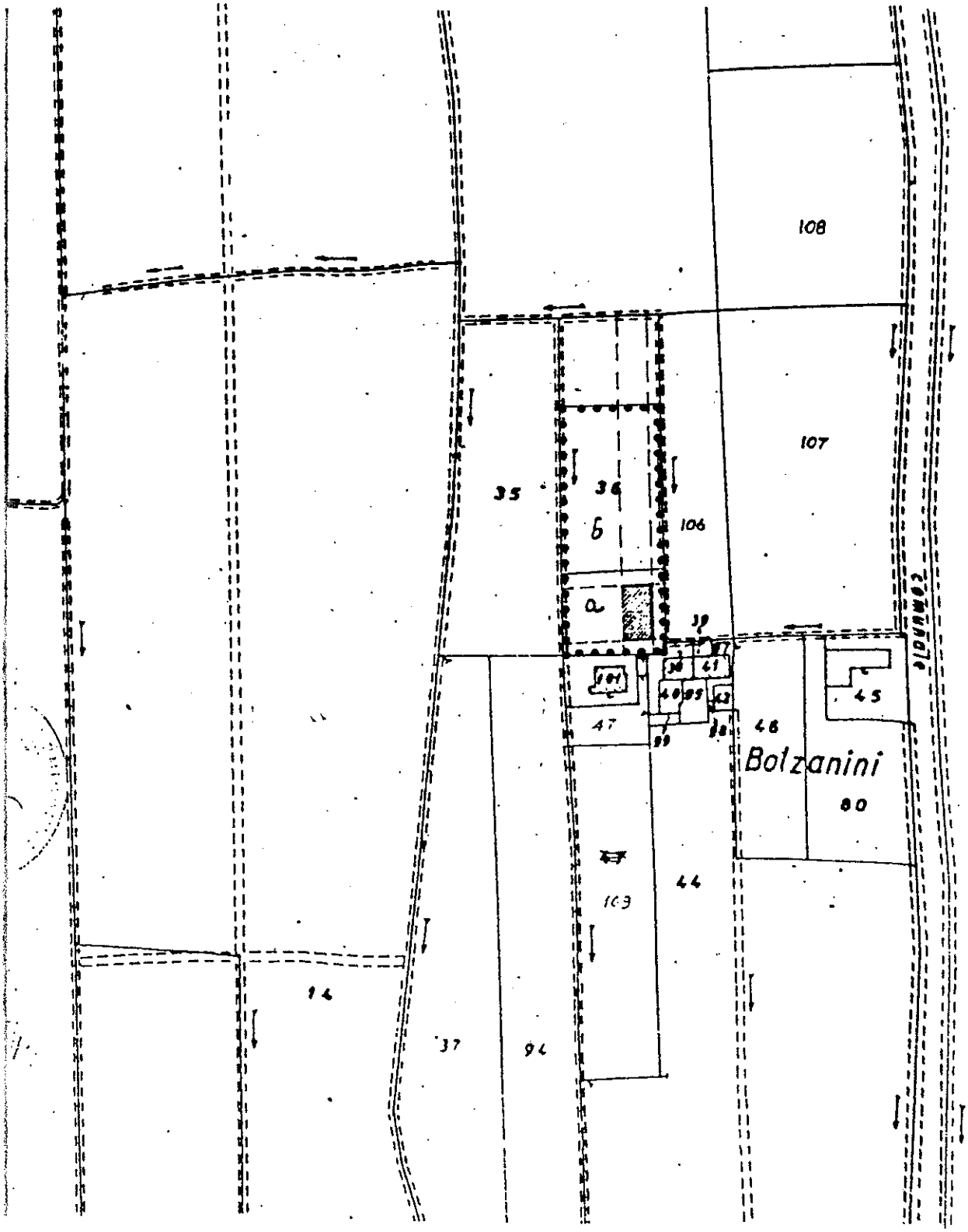
Superficie totale: mq. 370

Rapporto di copertura attuale: **5,67 %**

Rapporto di copertura futura: **12,30%**

Superficie a verde e parcheggio mq. **1.435** pari al **47,83%** della S.F.

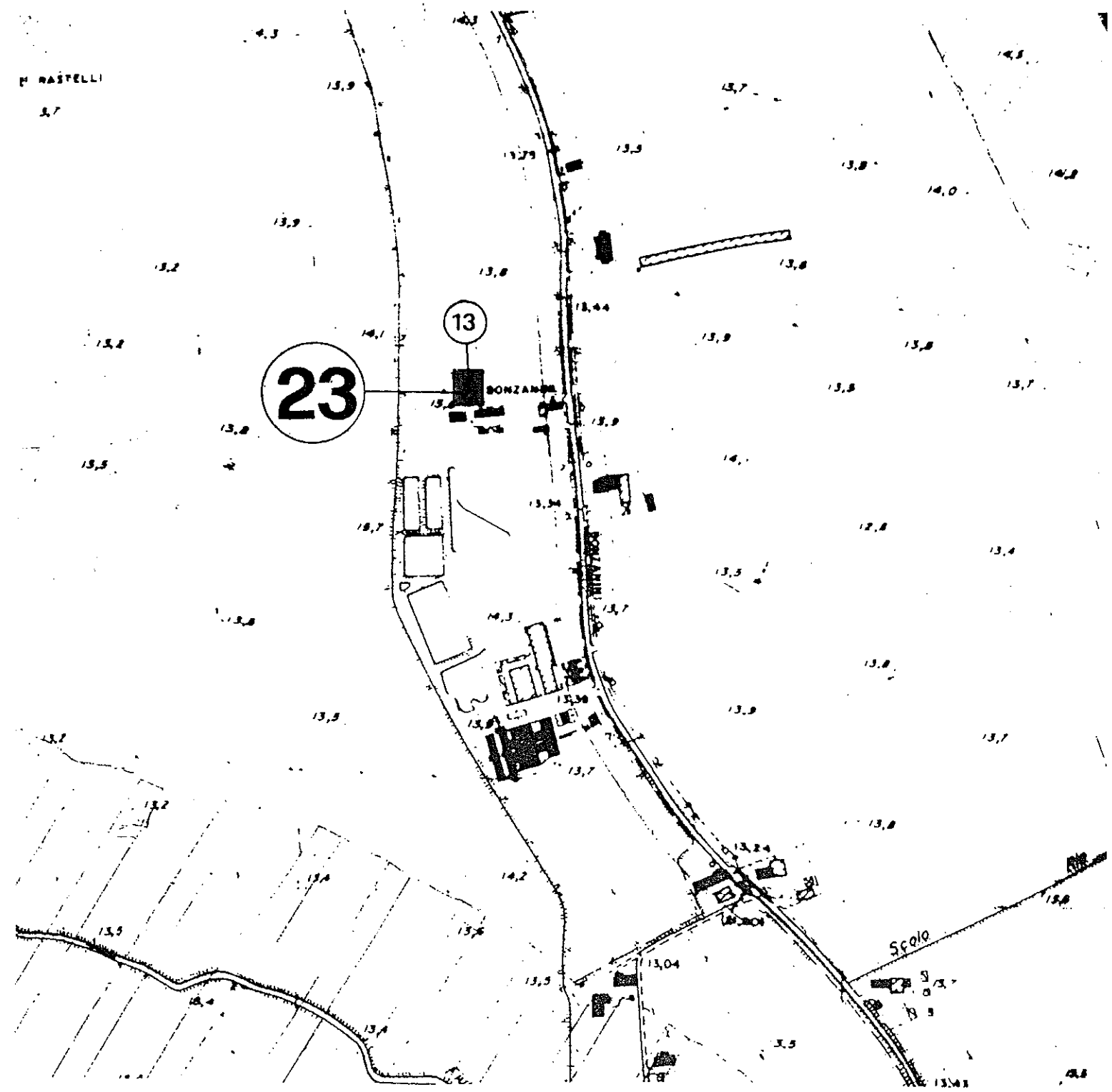
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



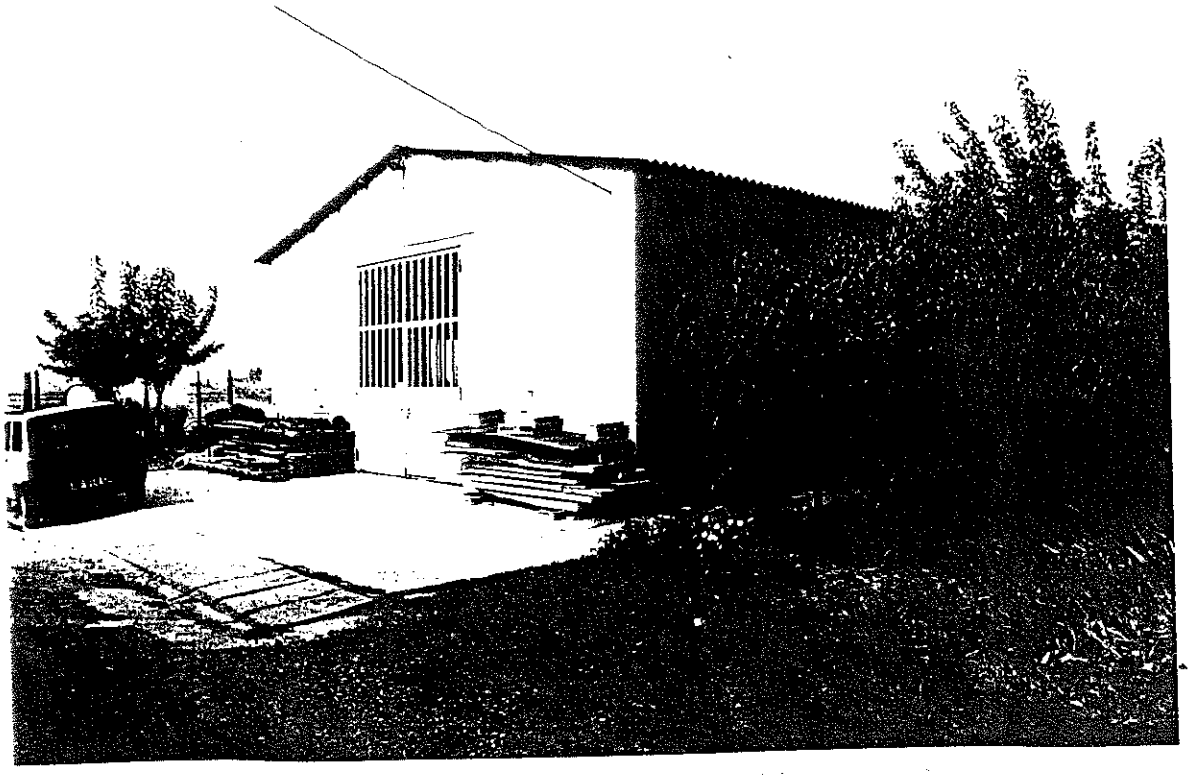
LEGENDA

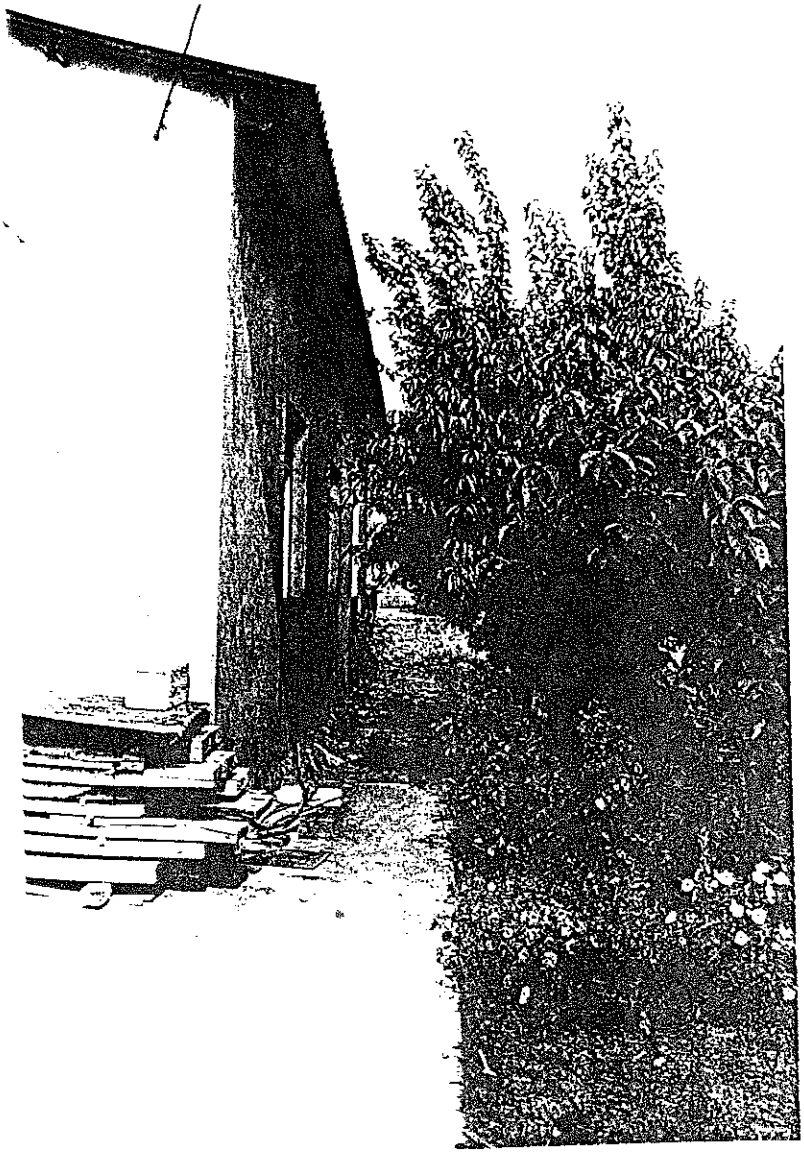
PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

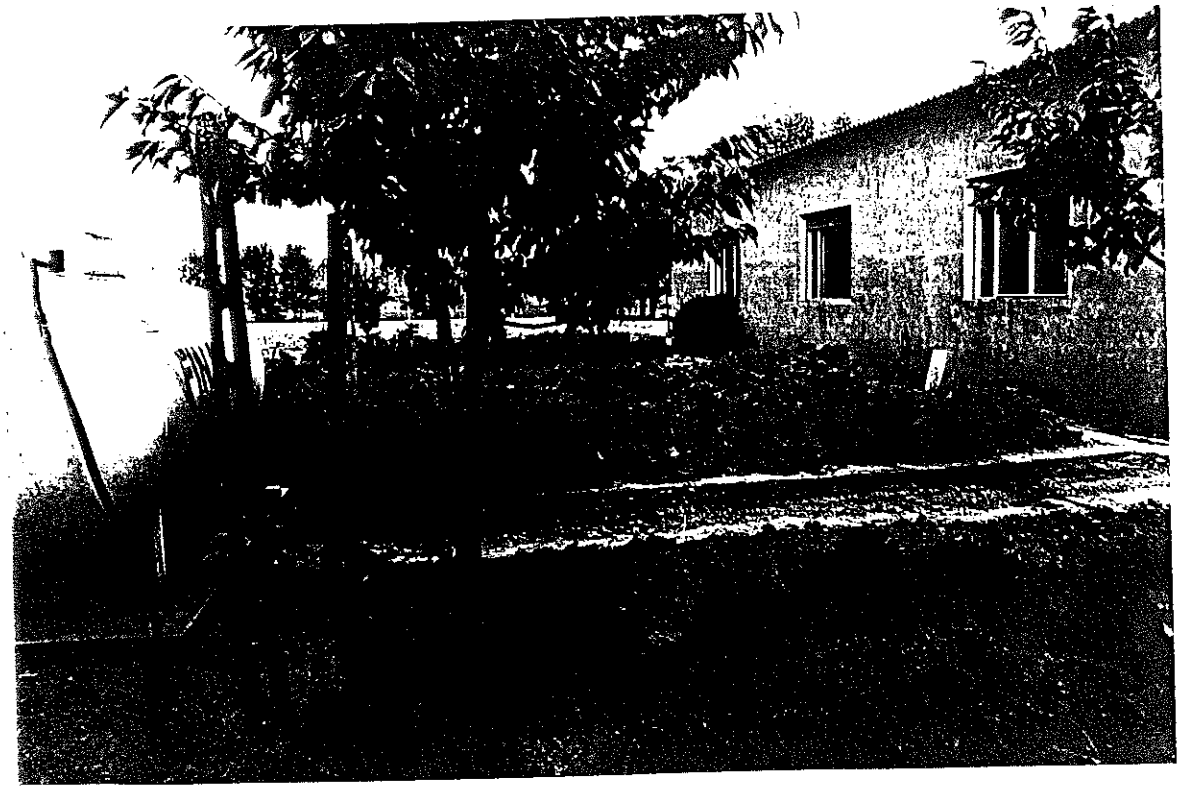
STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1:5000



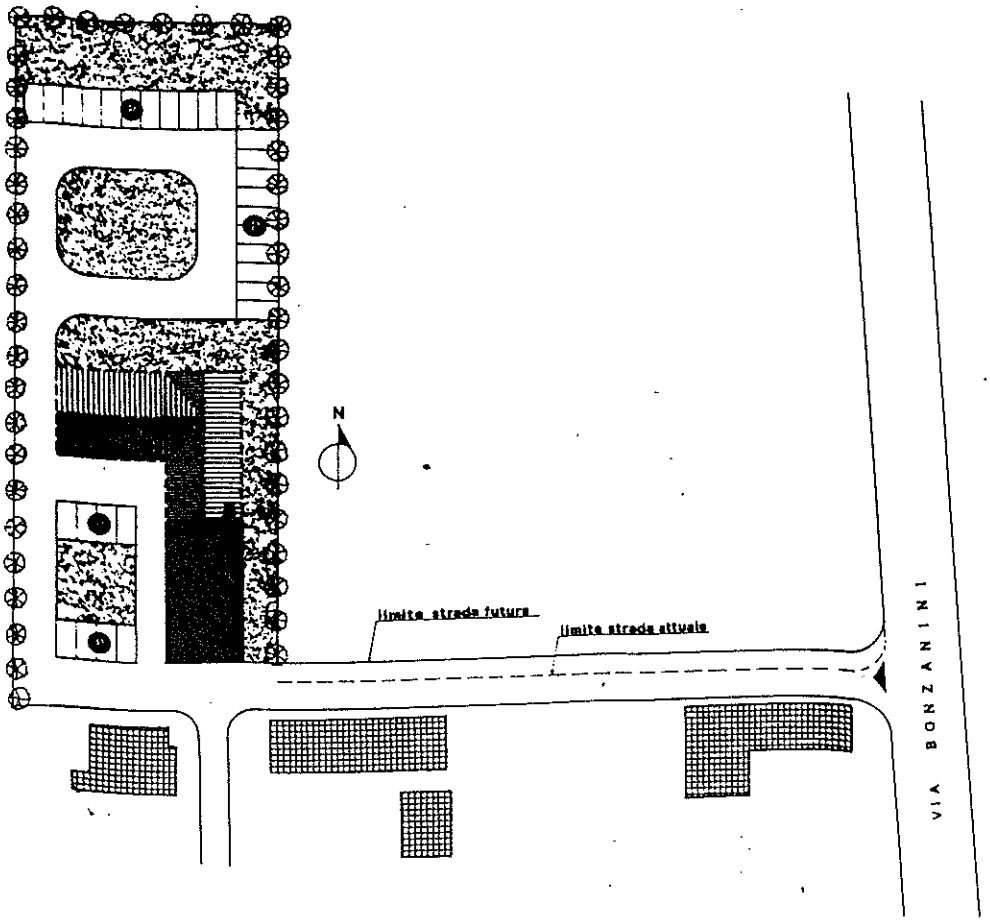
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



LEGENDA

- STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE
- STRUTTURA IN AMPLIAMENTO
- EDIFICI ESISTENTI
- PARCHEGGIO
- ZONA VERDE

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 200, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

- E' inoltre ammessa la realizzazione di un'abitazione per il proprietario per una volumetria massima pari a 500 mc..

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.

- E' fatto obbligo di sostituire la copertura della struttura produttiva attuale, ferma restando l'attuale inclinazione delle falde, con manto in coppi.

- E' ammesso un incremento di altezza fino al raggiungimento, in corrispondenza della linea di gronda, della quota massima di ml. 6.50.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli-80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

- E' prescritto l'allargamento della strada di penetrazione al lotto, secondo quanto indicato in planimetria.

Interventi di ampliamento:

a) Struttura produttiva

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente e nel rispetto degli allineamenti ai due lati maggiori di quest'ultima, secondo quanto indicato in planimetria.

- L'altezza in gronda e al colmo della struttura in ampliamento deve essere uguale alla quota di gronda e di colmo del fabbricato esistente.

- La copertura della struttura in ampliamento deve essere conformata, almeno esternamente, come la copertura del manufatto esistente.

b

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.

- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Per la pavimentazione del marciapiede indicato in planimetria è ammesso l'utilizzo di acciottolato, laterizio o di manufatti in cemento che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane.

b) **Struttura residenziale**

- L'unità residenziale deve essere realizzata, secondo quanto indicato nella planimetria allegata (vedi lett. "b"), in aderenza alla struttura produttiva e nel rispetto dell'allineamento con il lato nord di quest'ultima, mantenendo dal confine ovest del lotto una distanza minima pari a ml. 6,00.

- L'altezza massima consentita è pari a ml. 6,50 in gronda.

- La copertura deve essere realizzata secondo lo schema indicato in planimetria e con manto in coppi.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n° 128 del 21 Gennaio 1997

INSEDIAMENTO N° 14

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

Ditta: **BONADIMAN**
Via Rangona

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1977

Addetti n°: 4

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **4.150**

Superficie coperta attuale: mq. 592

Superficie in ampliamento: mq. 500

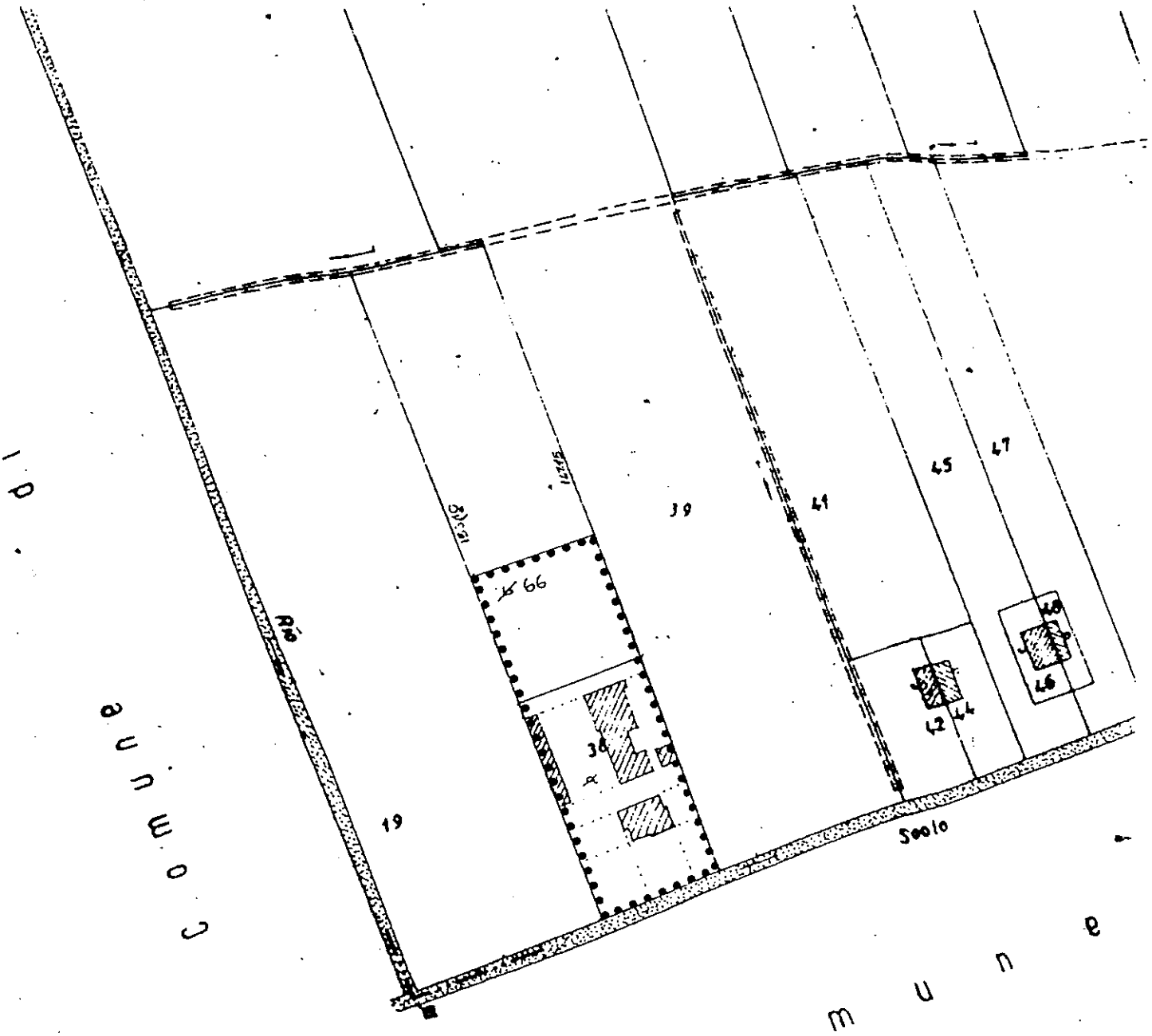
Superficie totale: mq. 1.092

Rapporto di copertura attuale: **14,26 %**

Rapporto di copertura futura: **26,31%**

Superficie a verde e parcheggio mq. **1.760** pari al **42,41%** della S.F.

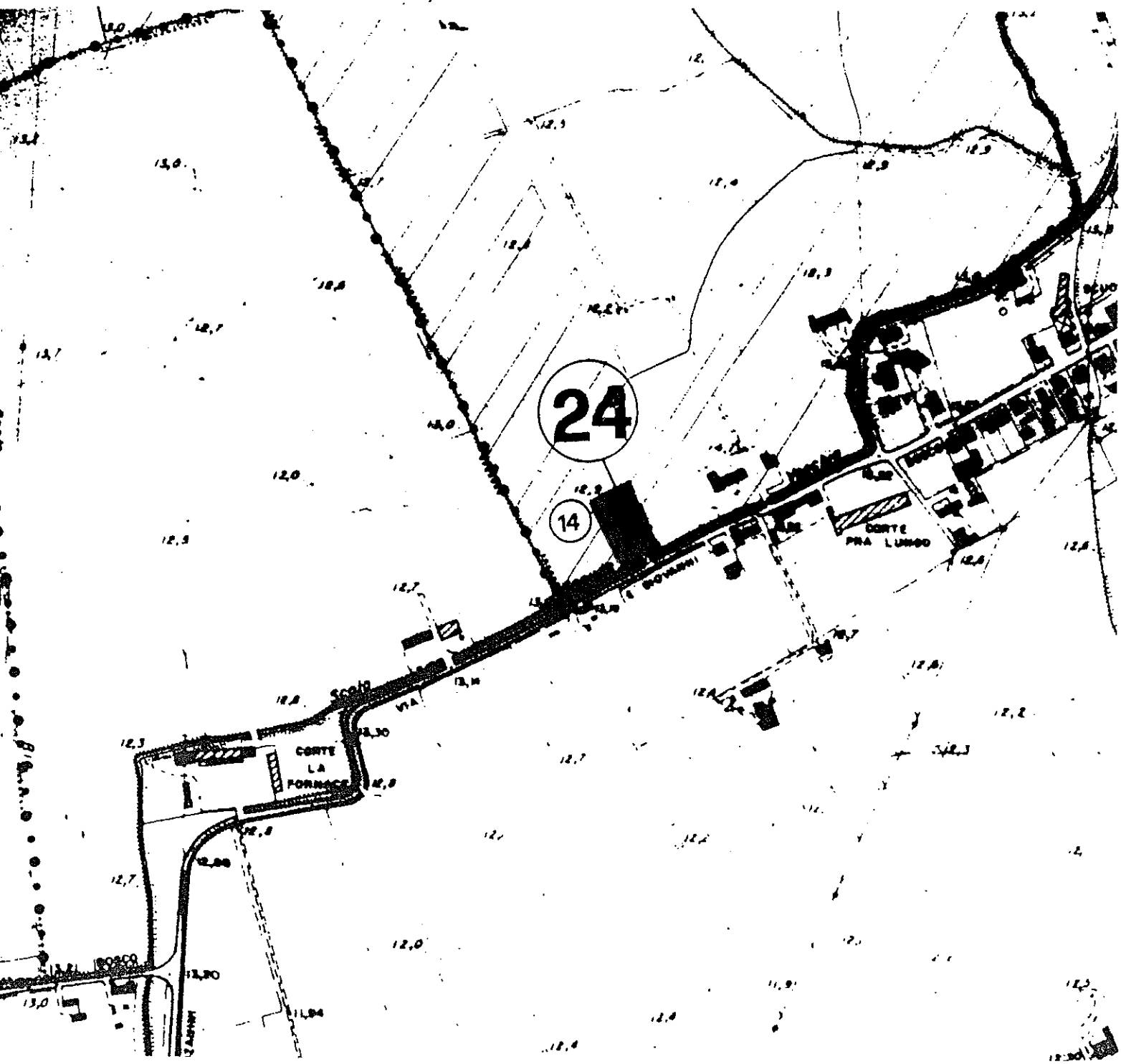
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



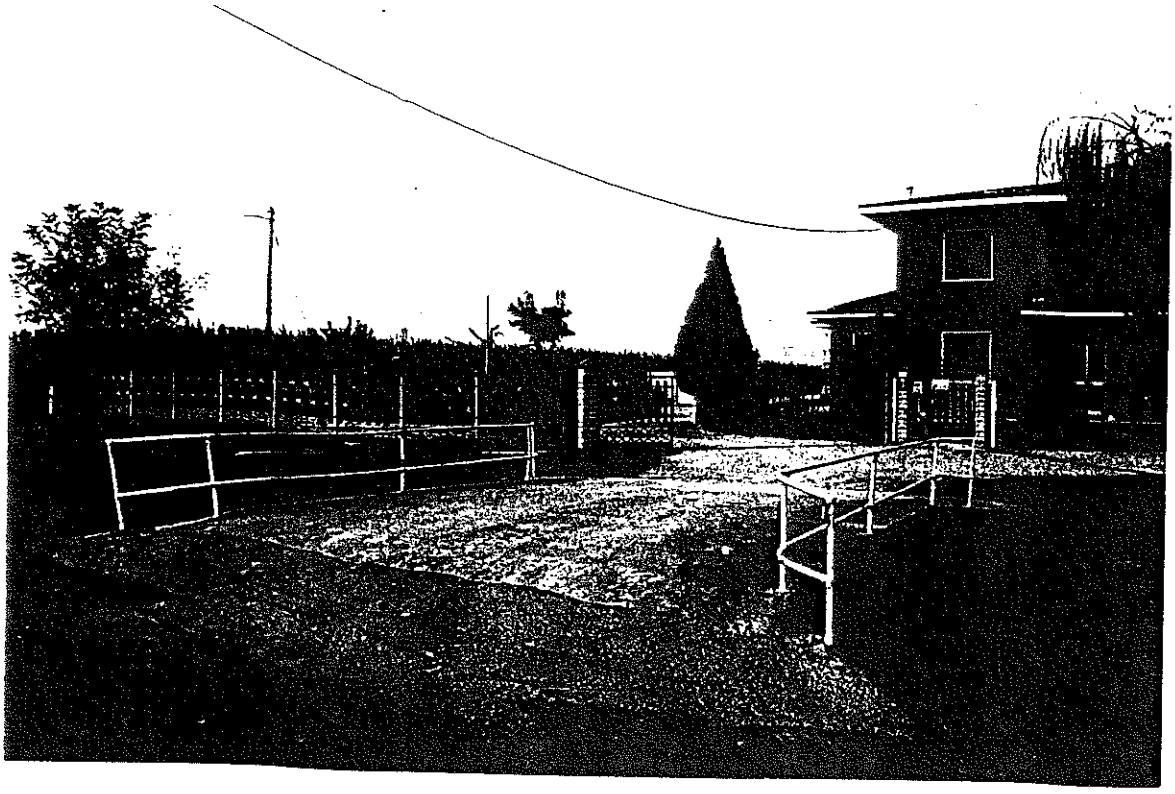
LEGENDA

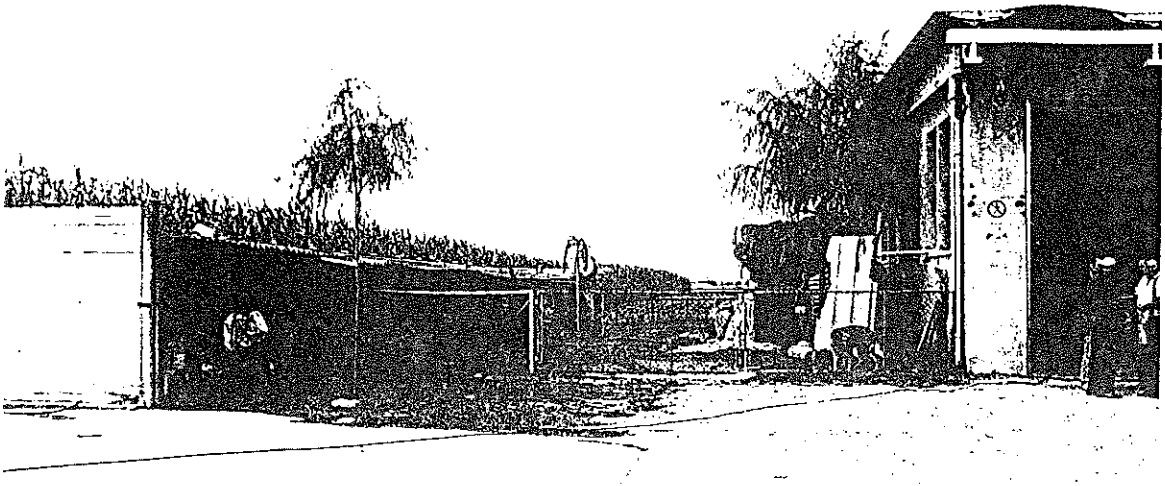
PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

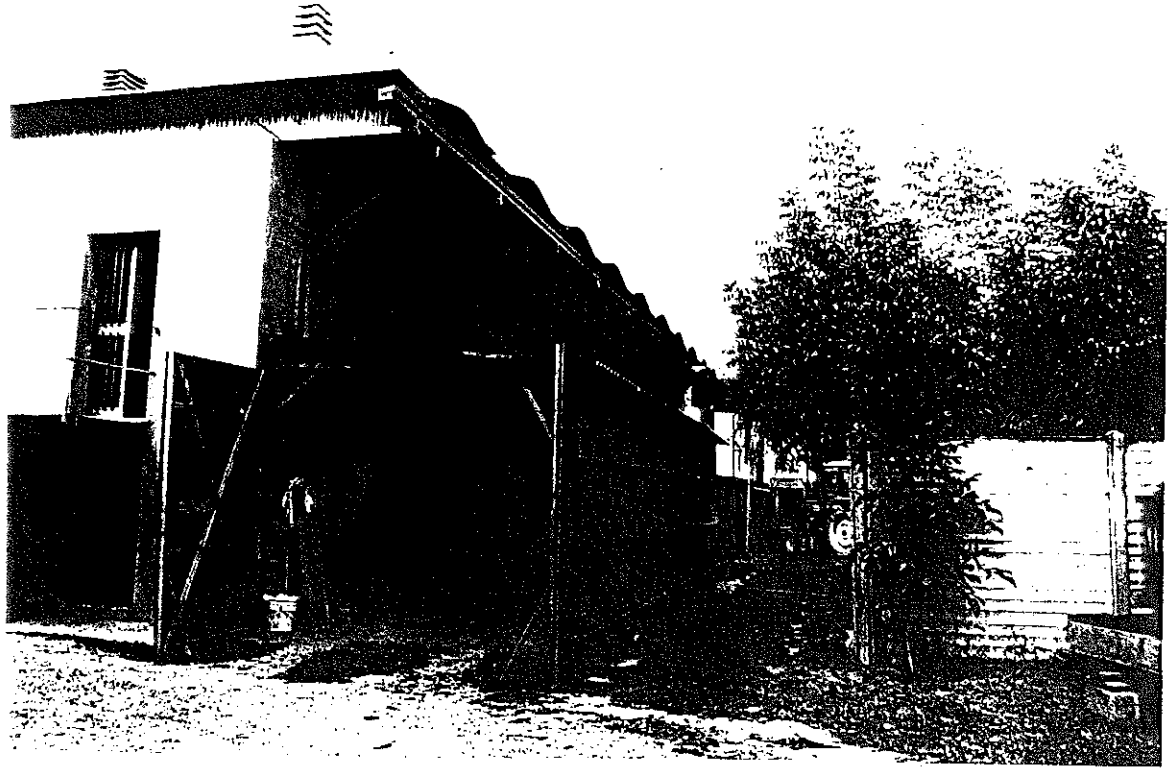
STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1:5000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

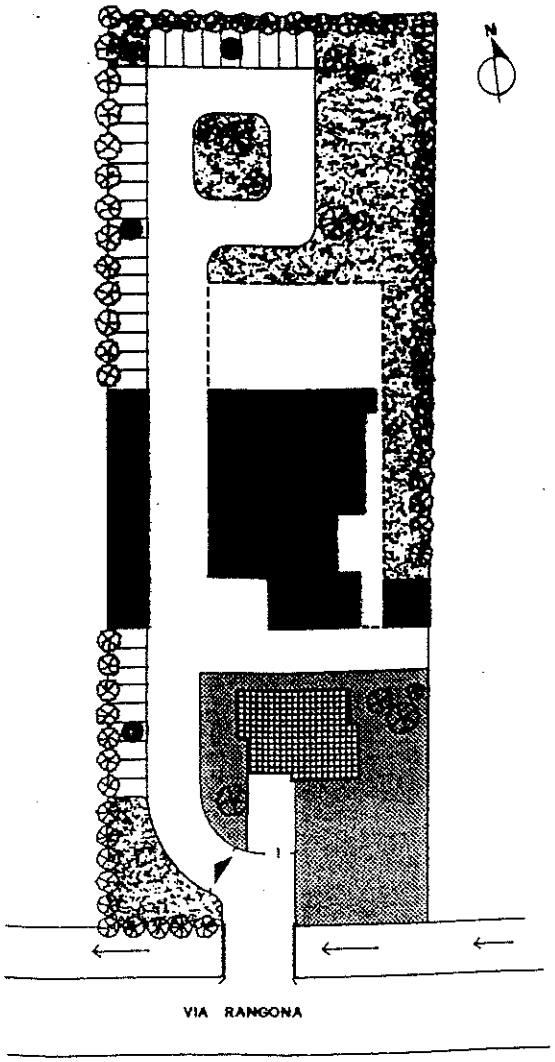






AB 817 CH

PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



LEGENDA

- STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE
- STRUTTURA IN AMPLIAMENTO
- EDIFICI ESISTENTI
- PARCHEGGIO
- ZONA VERDE
- PERTINENZA RESIDENZIALE
- * VEDI PRESCRIZIONI

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 500, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.

- E' fatto obbligo di mascherare, attraverso l'impiego di opportuni accorgimenti tecnici, la struttura prefabbricata di copertura dell'unità produttiva attuale.

- E' fatto obbligo di ricostruire la struttura indicata con asterisco: sono prescritti, in particolare, il mantenimento dell'attuale sviluppo in lunghezza, il raggiungimento di una larghezza pari a 5,00 ml., l'incremento dell'altezza in gronda fino ad un massimo di 2,50 ml. e l'obbligo di realizzare il manto di copertura in coppi ad unica falda inclinata in direzione est-ovest con pendenza non superiore al 30%.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

- E' prescritto l'adeguamento dell'accessibilità esistente, ferma restando l'attuale conformazione della pertinenza residenziale, a quanto indicato nella planimetria.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente indicata con la lettera "a", e nel rispetto degli allineamenti, rispettivamente, al lato ovest di quest'ultima ed al lato ovest della struttura indicata con la lettera "b".

- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento deve essere uguale a quella del fabbricato esistente.

- La struttura di copertura dell'unità in ampliamento deve essere conformata, almeno esternamente, come quella della copertura del fabbricato "a".

- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.

- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Per la pavimentazione delle superfici esterne è ammesso l'utilizzo di acciottolato, laterizio o di manufatti in cemento che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane, mentre è tassativamente vietata la realizzazione di pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in cls gettato in opera.

COMUNE DI

SANGUINETTO

P.R.G.

VARIANTE N° 2

Allegati:

- Tav. 13.1 – P1 –	P.R.G. – Intero territorio comunale	n° 40
- Tav. 13.5 – P5 –	Grado di protezione degli edifici	n° 44
- Tav. 13.6 – P6 –	Unità di minimo intervento e prescrizioni particolari	n° 45

- Schede progettuali: Insediamento n° 1;
  Insediamento n° 5;
  Insediamento n° 6;
  Insediamento n° 8;
  Insediamento n° 10;
  Insediamento n° 15.

Elaborati adeguati ai contenuti della Delibera di G.R.V. n° 1903 del 26 Maggio 1998 di approvazione della Variante

Il Sindaco	Il Segretario	Il Progettista STUDIO FIRULLO URBANISTICA *Arch. ROSARIO FIRULLO*	anno di stesura: **1998**

STUDIO FIRULLO – URBANISTICA
Professionisti Associati

Arch. Rosario Firullo **Geom. Salvino Antico** **Arch. Marzio Dal Cin**

ARCHITETTURA
URBANISTICA
AMBIENTE

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n°128 del 21 Gennaio 1997
e con delibera n° 1903 del 26 Maggio 1998

INSEDIAMENTO N° 1

Ditta: **FERRARINI Giuseppe**
Via Ca' de Micheli

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il miglioramento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1969

Addetti n°: 5

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **2.200**

Superficie coperta attuale: mq. **304**

Superficie in ampliamento: mq. **130**

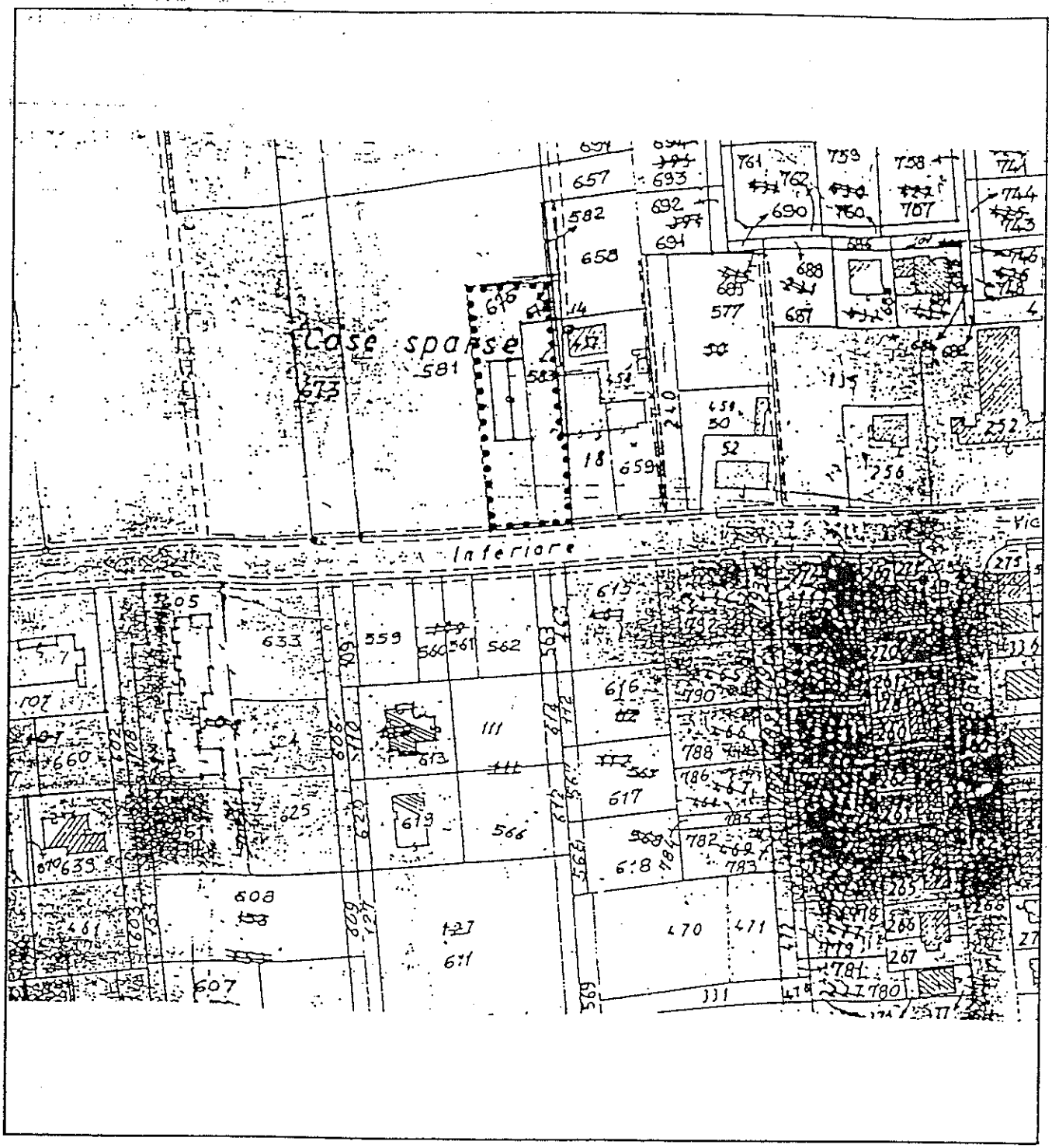
Superficie totale: mq. **434**

Rapporto di copertura attuale: **13,82 %**

Rapporto di copertura futura: **19,73 %**

Superficie a verde e parcheggio mq. **620** pari al **28,18%** della S.F.

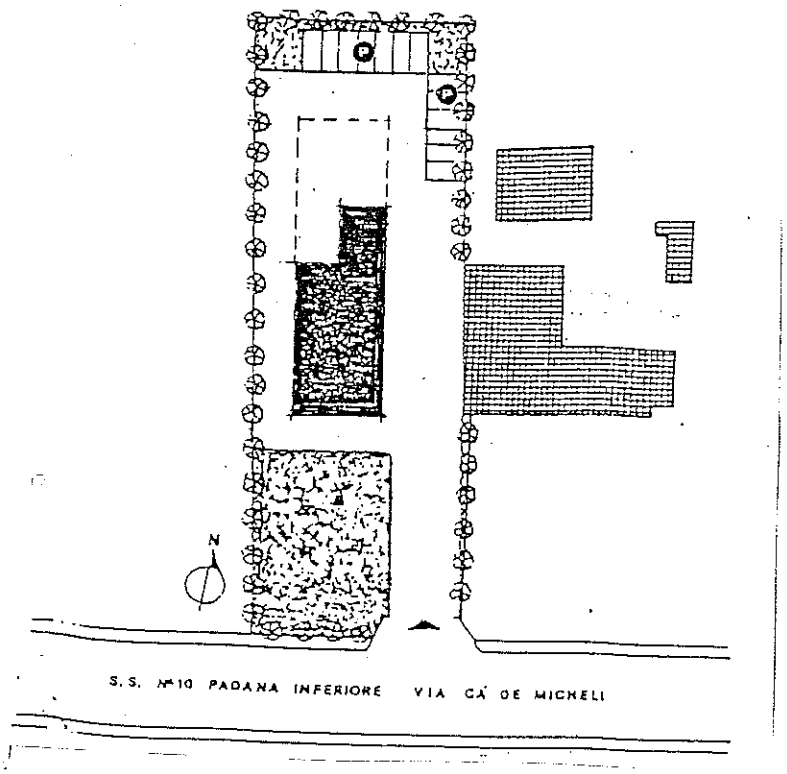
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



LEGENDA

PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

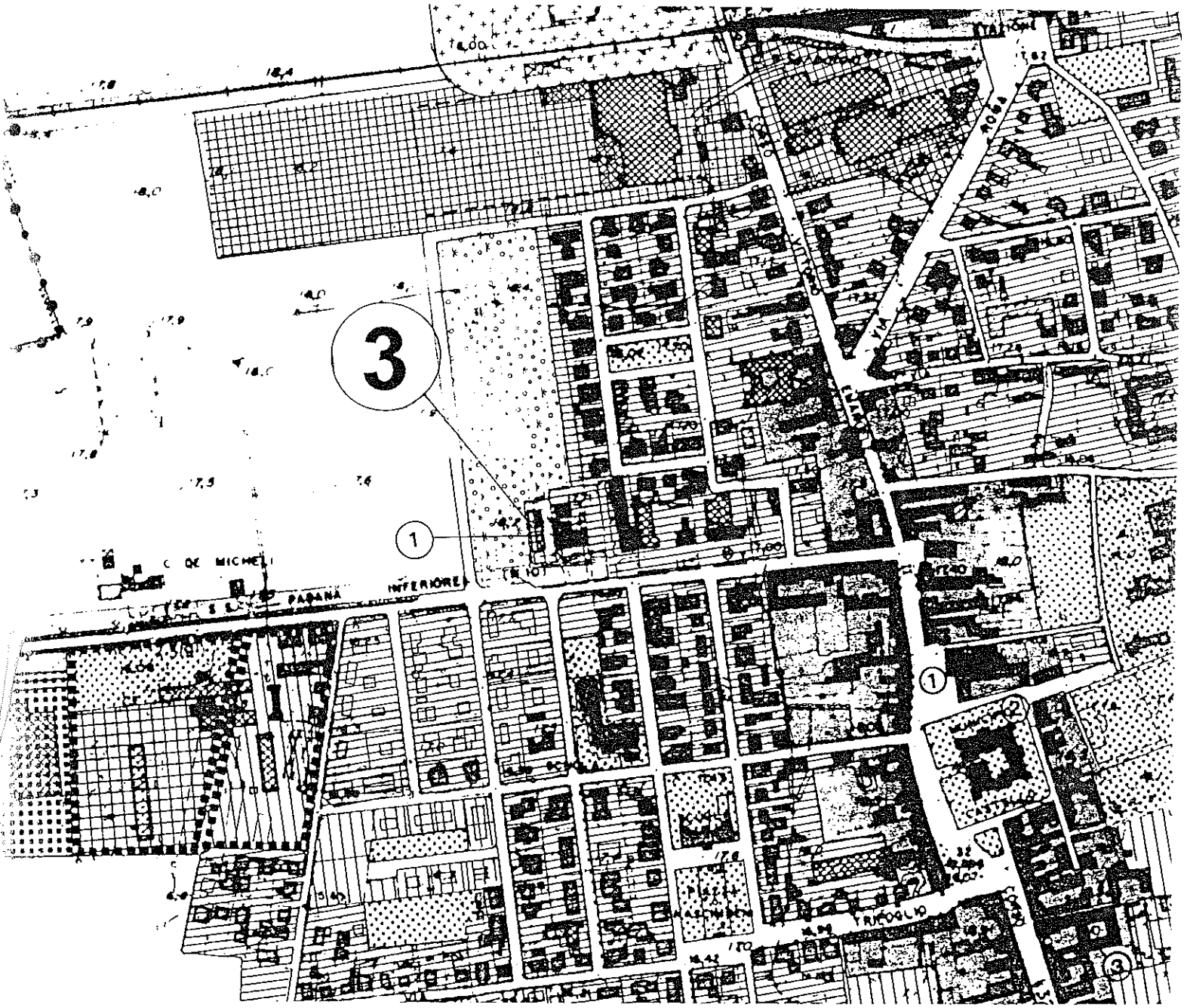
PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



LEGENDA

- STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE
- STRUTTURA IN AMPLIAMENTO
- EDIFICI ESISTENTI
- PARCHEGGIO
- ZONA VERDE

STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1: 5000



INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 130, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.
- È prescritta la demolizione delle baracche e delle tettoie esistenti.
- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle due unità strutturali esistenti.
- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.
- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.
- E' fatto obbligo di provvedere alla sostituzione della copertura dell'unità strutturale esistente con altra di colore idoneo alle caratteristiche della zona.
- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente e nel rispetto degli allineamenti ai lati est ed ovest di quest'ultima, secondo quanto indicato in planimetria.
- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento deve essere uguale a quella esistente.
- La copertura del fabbricato in ampliamento potrà essere realizzata della stessa tipologia della copertura dell'unità produttiva esistente.
- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.
- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.
- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne della struttura in ampliamento nel medesimo modo e nell'identico colore impiegati per la struttura esistente.
- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva e del parcheggio lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.
- Di norma le pavimentazioni degli spazi scoperti dovranno essere permeabili.

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n°128 del 21 Gennaio 1997
e con delibera n°1903 del 26 Maggio 1998

INSEDIAMENTO N° **5**

Ditta: **ROSSATO Giuseppe**
Via Trieste

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1971

Addetti n°: 11

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **4.200**

Superficie coperta attuale: mq. **690**

Superficie in ampliamento: mq. **1.100**

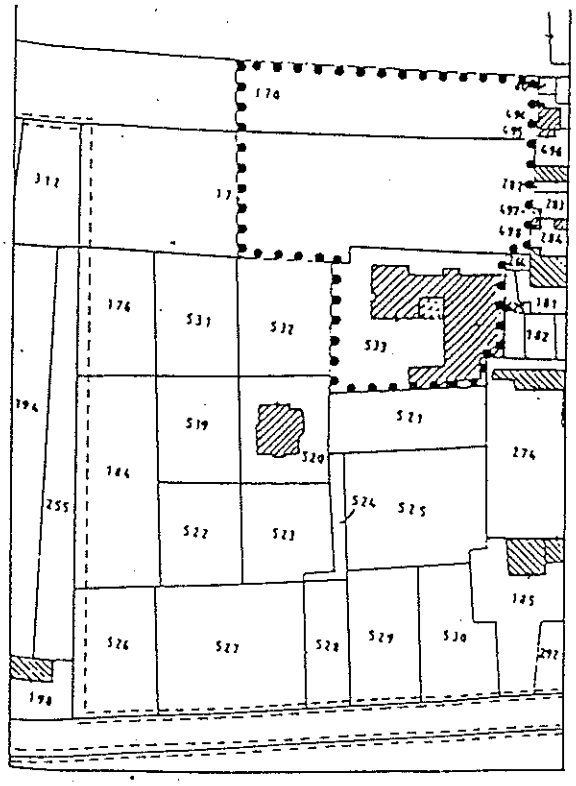
Superficie totale: mq. **1.790**

Rapporto di copertura attuale: **16,43 %**

Rapporto di copertura futura: **42,62 %**

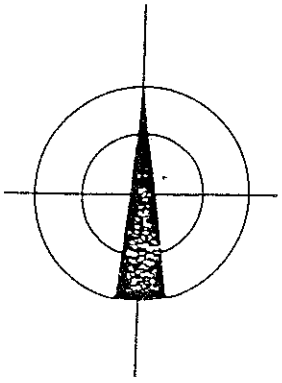
Superficie a verde e parcheggio mq. **1.035** pari al **24,64 %** della S.F.

ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000

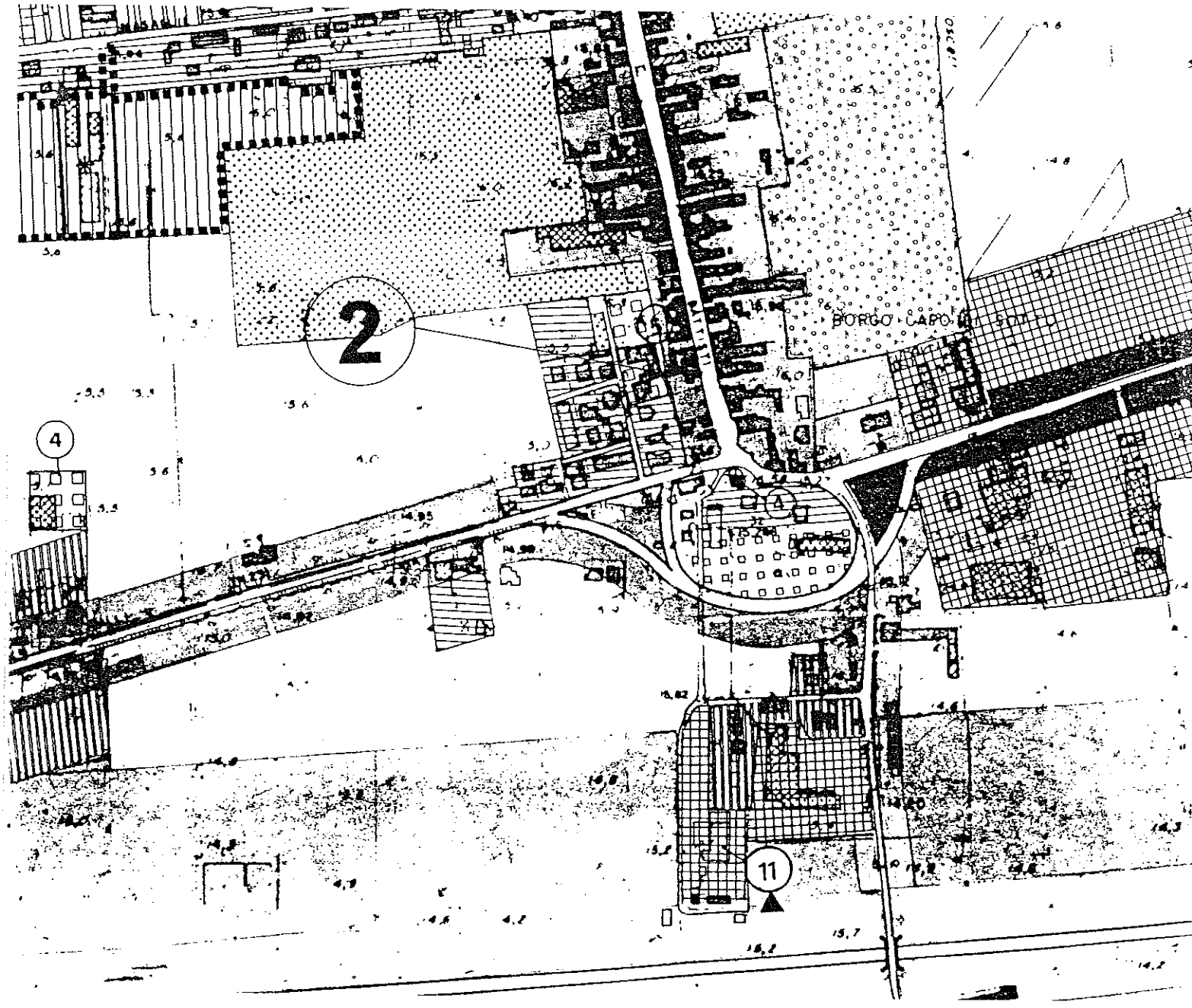


LEGENDA

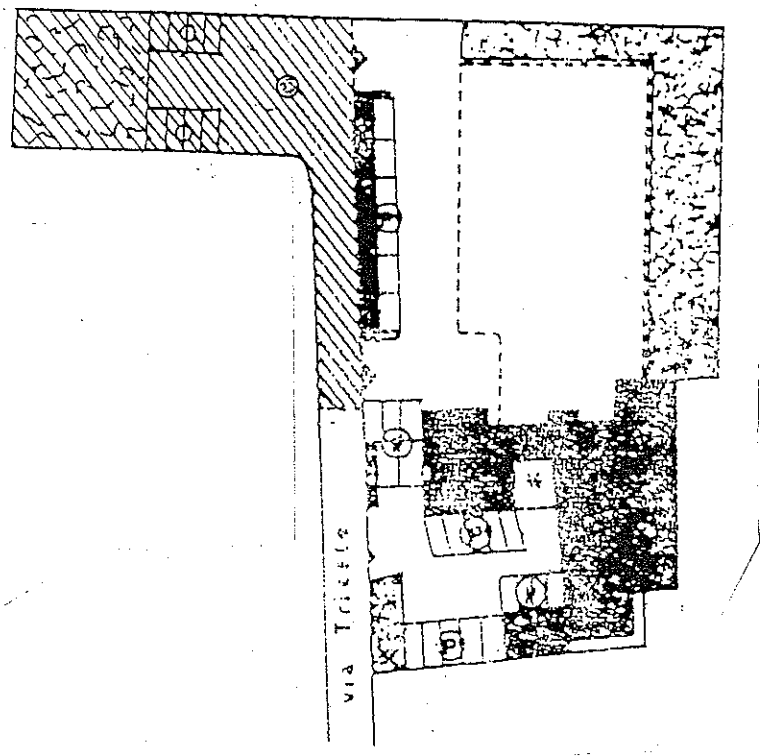
PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

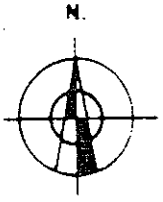


STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1: 5000



PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000





LEGENDA

STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE

STRUTTURA IN AMPLIAMENTO

EDIFICI ESISTENTI

PARCHEGGIO

ZONA VERDE

VEDI PRESCRIZIONI

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 1.100, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione e cessione delle opere inerenti la parte indicata in planimetria con retino rigato (strada, verde e parcheggio).

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è altresì subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.

- Alla tettoia indicata in planimetria con asterisco, con copertura in materiale plastico, deve essere sostituita la copertura con un materiale più idoneo.

- È fatto obbligo di mascherare, attraverso l'impiego di opportuni accorgimenti tecnici, la struttura di copertura dell'unità produttiva attuale.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm.

- E' prescritta la realizzazione di due nuovi accessi al lotto conformi allo schema indicato in planimetria.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente e nel rispetto degli allineamenti indicati in planimetria.

- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento non dovrà superare i ml. 5,00.

- Le strutture esistenti comprese tra l'unità produttiva principale e la parte in ampliamento, nonché la struttura produttiva principale stessa, potranno essere sopraelevate fino al raggiungimento della quota di gronda del nuovo ampliamento.

- La copertura del fabbricato in ampliamento potrà essere realizzata con struttura prefabbricata, con l'obbligo di mascheratura esterna, conformemente alla struttura produttiva esistente.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm.

- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.

- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Di norma le pavimentazioni degli spazi scoperti dovranno essere permeabili.

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n°128 del 21 Gennaio 1997
e con delibera n°1903 del 26 Maggio 1998

INSEDIAMENTO N° **6**

Ditta: **PISTORI Vasco**
Via Bonzanini

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Restauro e Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1971

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **3.150**

Superficie coperta attuale: mq. **750**

Superficie in ampliamento: mq. **700**

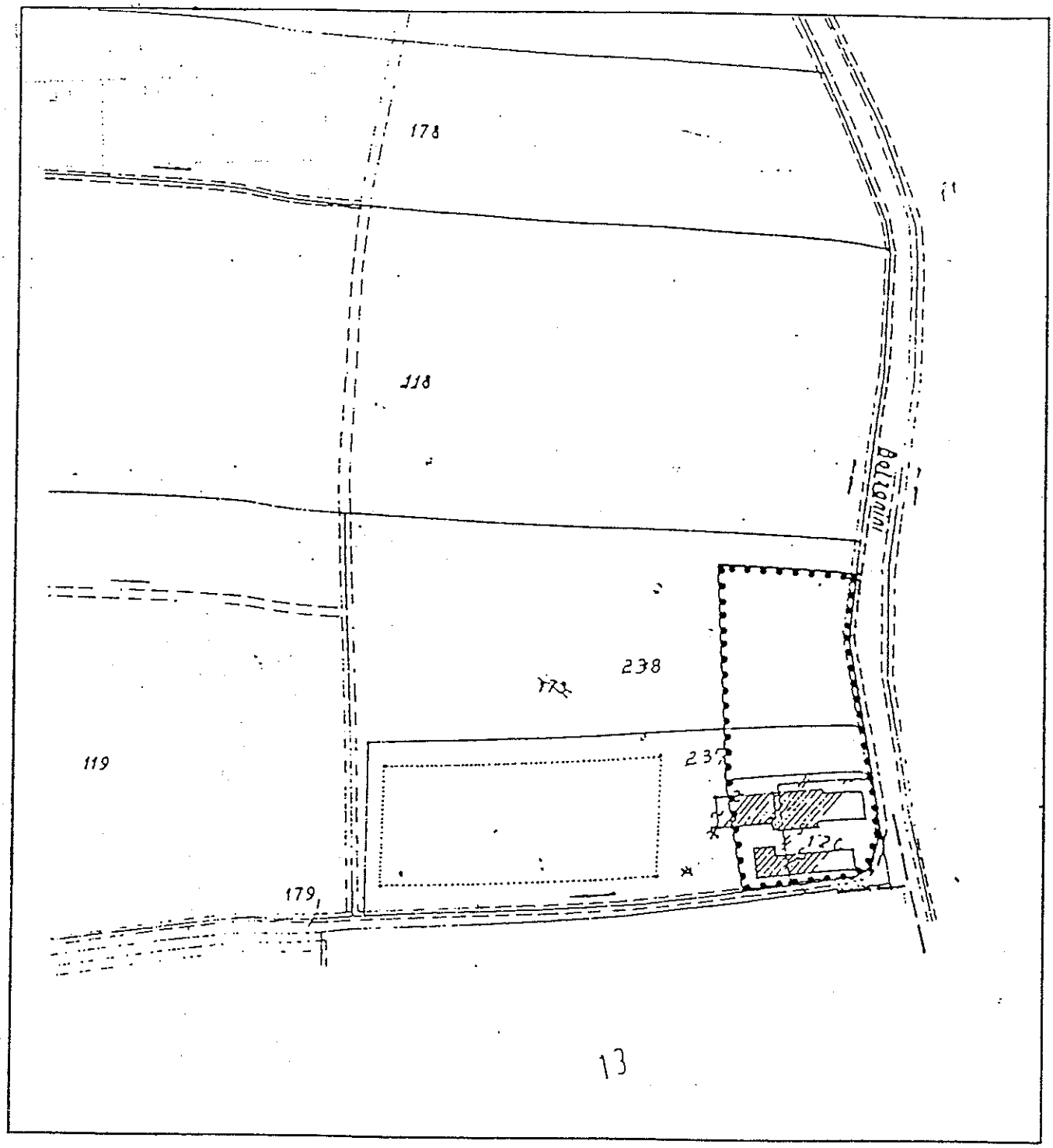
Superficie totale: mq. **1.450**

Rapporto di copertura attuale: **23,81 %**

Rapporto di copertura futura: **46,03 %**

Superficie a verde e parcheggio mq. **1.100** pari al **34,92 %** della S.F.

ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000

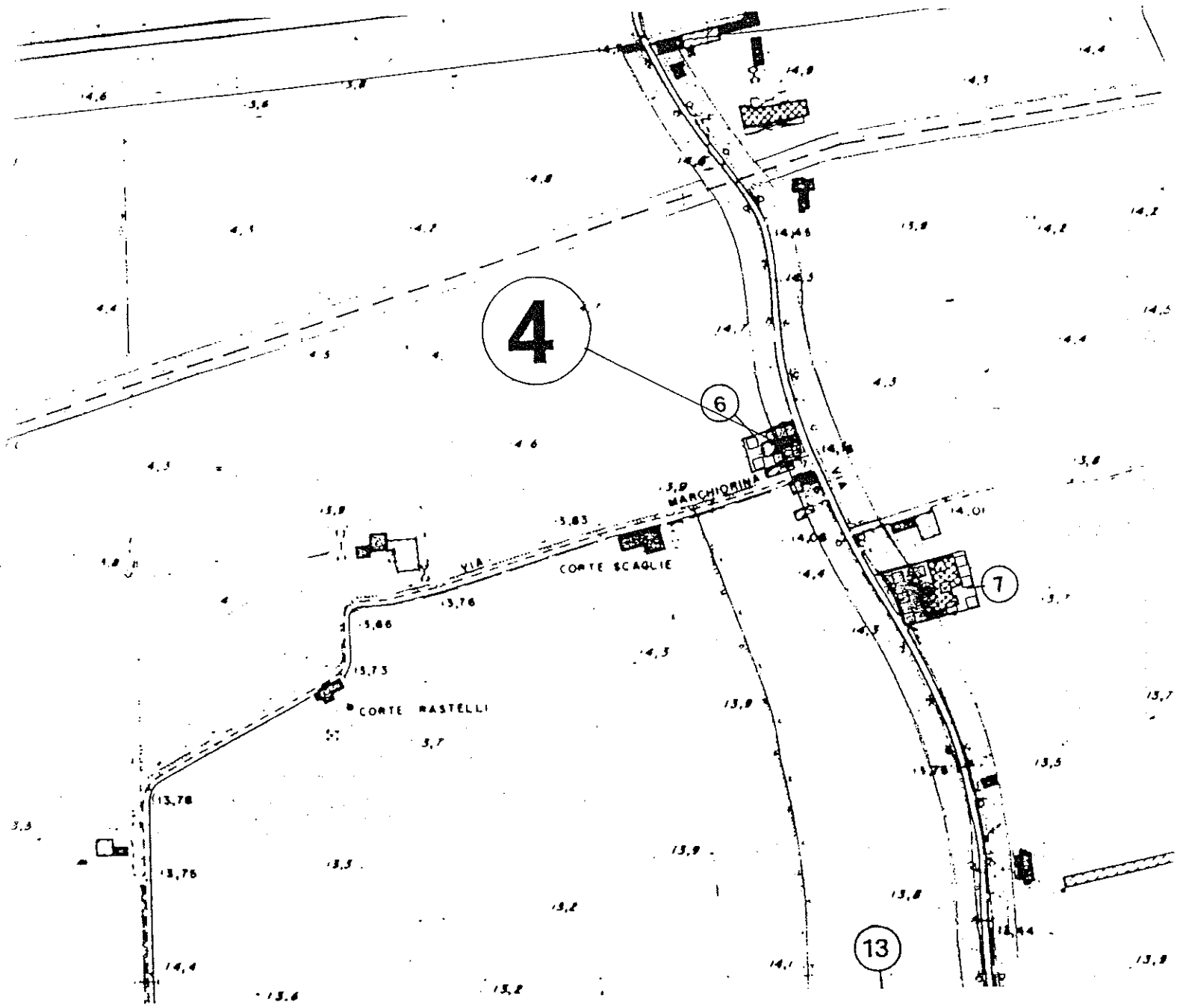


13

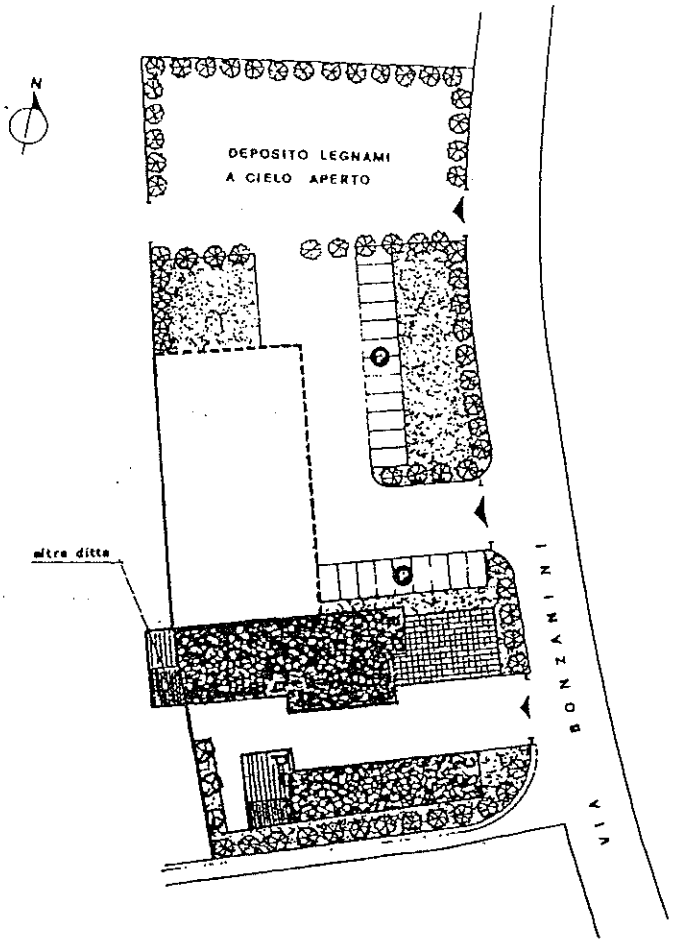
LEGENDA

PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1: 5000



PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



LEGENDA

- STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE
- STRUTTURA IN AMPLIAMENTO
- EDIFICI ESISTENTI
- PARCHEGGIO
- ZONA VERDE

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 700, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.

- Si prescrive l'incremento d'altezza della struttura indicata con la lettera d) fino al raggiungimento con la copertura della quota al colmo della parte di struttura esistente indicata con la lettera c).

- La copertura della parte di cui al punto precedente deve essere realizzata in coppi, con linea di colmo costituita dal prolungamento della linea di colmo del fabbricato c), con pendenza delle falde uniforme e non superiore al 30 %.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

- In particolare si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.

- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente secondo quanto indicato in planimetria.

- L'altezza in gronda ed al colmo della struttura in ampliamento deve essere uguale alla quota di gronda e di colmo del fabbricato esistente contraddistinto con la lettera b).

- La copertura della struttura indicata in ampliamento deve essere realizzata in coppi, con pendenza delle falde inferiore o uguale al 30 %.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Di norma le pavimentazioni degli spazi scoperti dovranno essere permeabili.

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n°3482 del 21 Giugno 1991
e con delibera n°1903 del 26 Maggio 1998

INSEDIAMENTO N° 8

Ditta: BECCALETTO Osvaldo
Via Fabio Filzi

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1971

Addetti n°: 16

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **9.009**

Superficie coperta attuale: mq. **2.046**

Superficie in ampliamento: mq. **1.300**

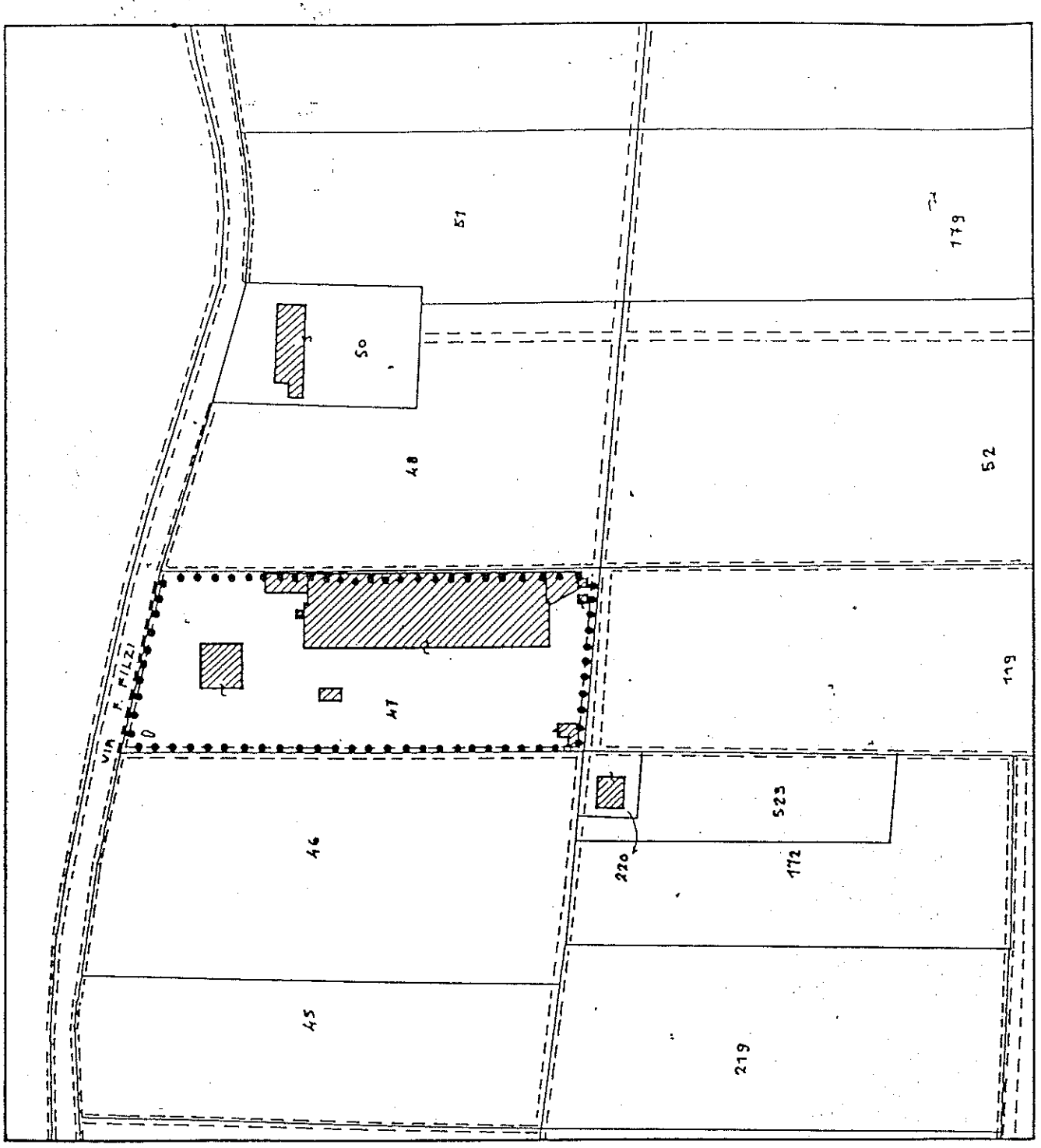
Superficie totale: mq. **3.346**

Rapporto di copertura attuale: **22,71 %**

Rapporto di copertura futura: **37,14 %**

Superficie a verde e parcheggio mq. **2.626** pari al **29,14%** della S.F.

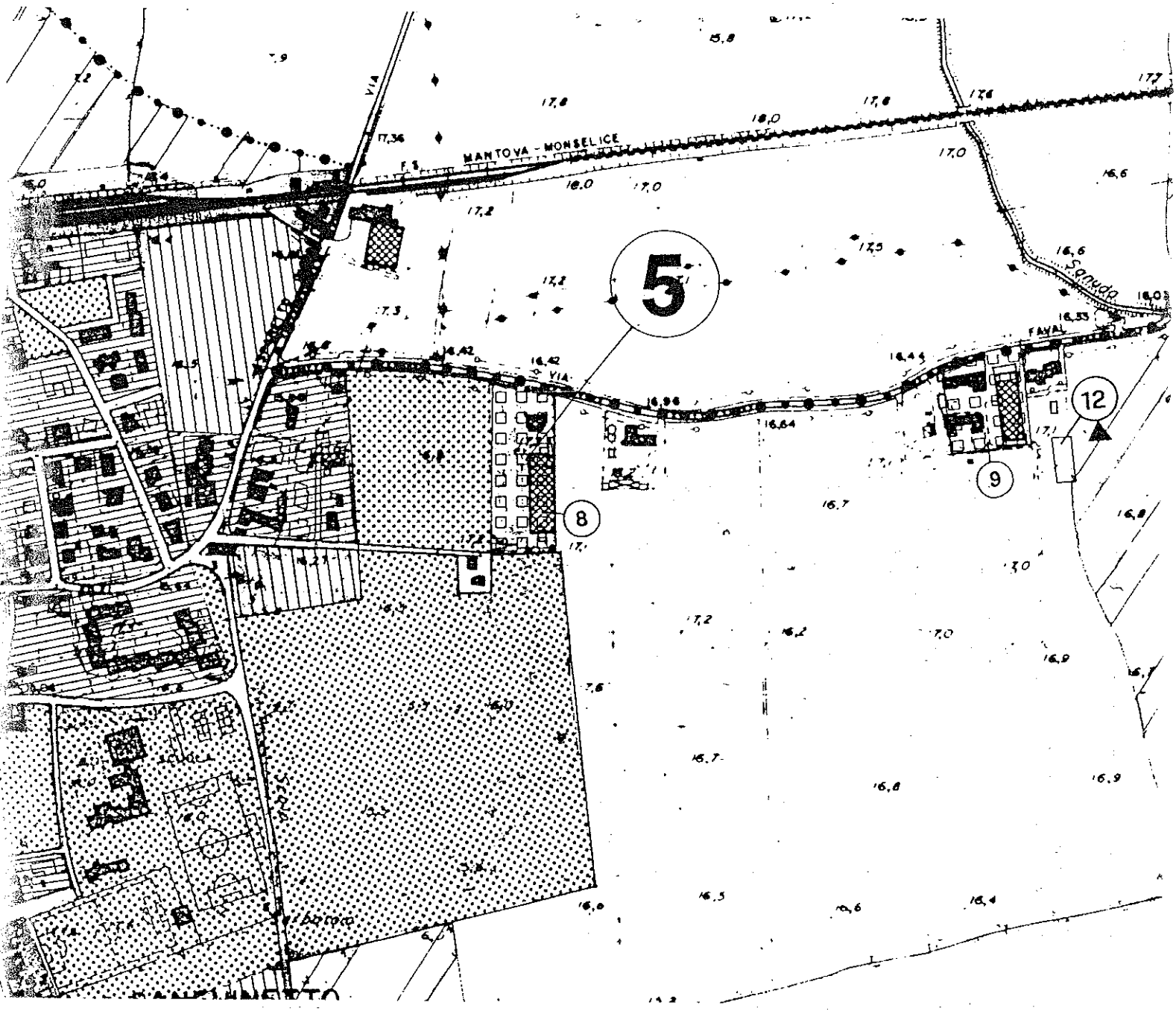
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



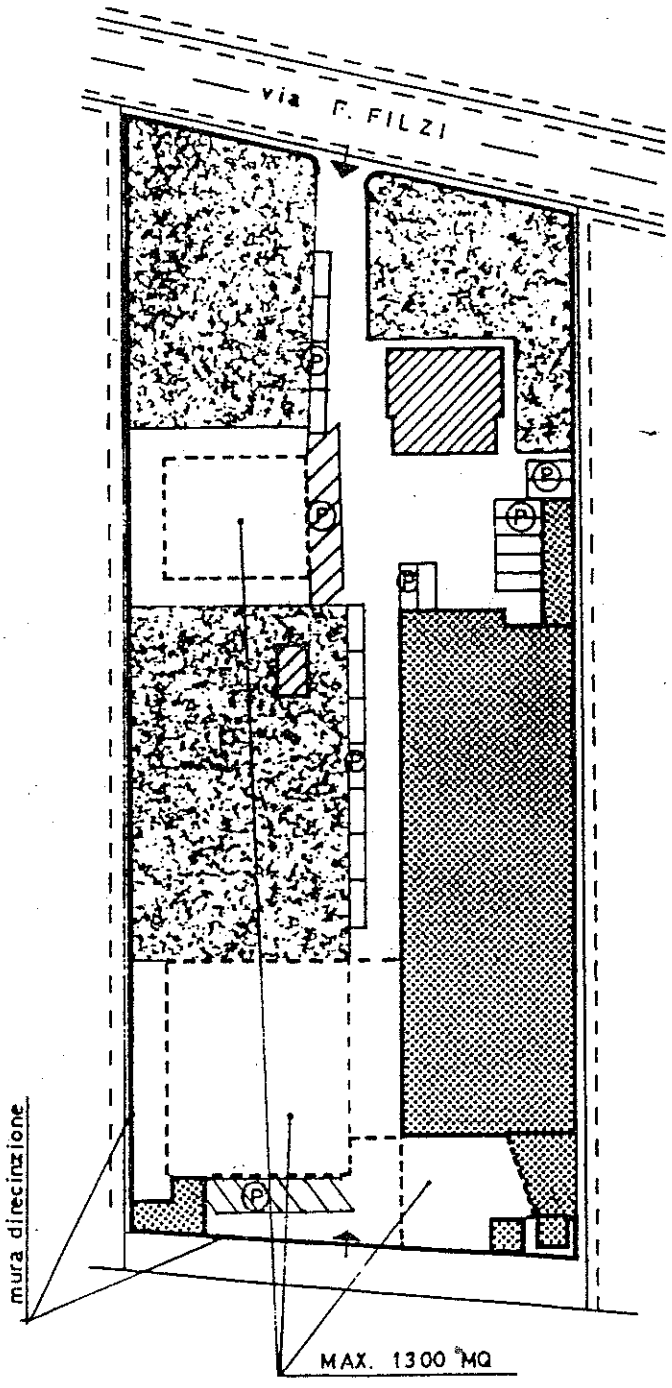
LEGENDA

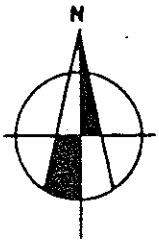
PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1: 5000



PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000





LEGENDA

STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE

STRUTTURA IN AMPLIAMENTO

EDIFICI ESISTENTI

PARCHEGGIO

ZONA VERDE ALBERATA

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 1.300, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.

- E' fatto obbligo di mascherare, attraverso l'impiego di opportuni accorgimenti tecnici, la struttura di copertura dell'unità produttiva attuale.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura principale esistente ai lati sud ed ovest e in aderenza al fabbricato accessorio posizionato nell'angolo sud/ovest della proprietà. L'ampliamento isolato da destinare ad uffici non potrà superare i mq. 280 e l'altezza massima di ml. 4,50.

- L'edificio isolato in ampliamento riportato nella scheda dovrà essere collegato con il corpo dell'edificio principale.

- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento, da realizzare in aderenza a quella esistente, dovrà avere la stessa altezza di quest'ultima.

- La copertura del fabbricato in ampliamento deve essere eseguita con struttura prefabbricata, con l'obbligo di mascheratura esterna, conformemente alla copertura della struttura produttiva esistente.

- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.

- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva da posizionare nella zona a verde, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Di norma le pavimentazioni degli spazi scoperti dovranno essere permeabili.

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera di G.R.V. n°128 del 21 Gennaio 1997
e con delibera n°1903 del 26 Maggio 1998

INSEDIAMENTO N° **10**

Ditta: **ROSSATO Sergio**
Via Pistore

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Autotrasporti**

Inizio attività: 1959

Addetti n°: 6

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **4.450**

Superficie coperta attuale: mq. **250**

Superficie in ampliamento: mq. **350**

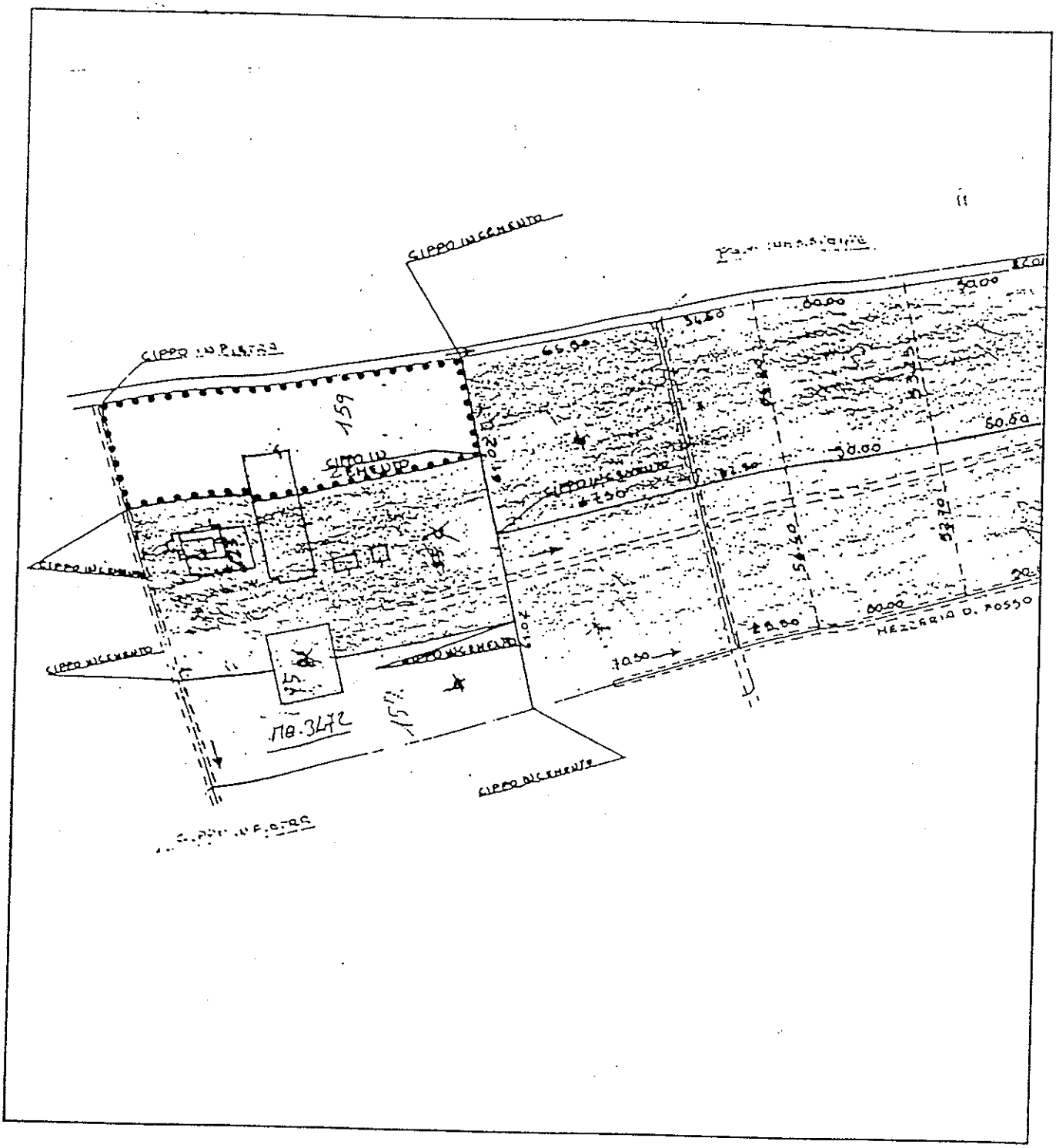
Superficie totale: mq. **600**

Rapporto di copertura attuale: **5,62 %**

Rapporto di copertura futura: **13,48%**

Superficie a verde e parcheggio mq. **2.095** pari al **47,08%** della S.F.

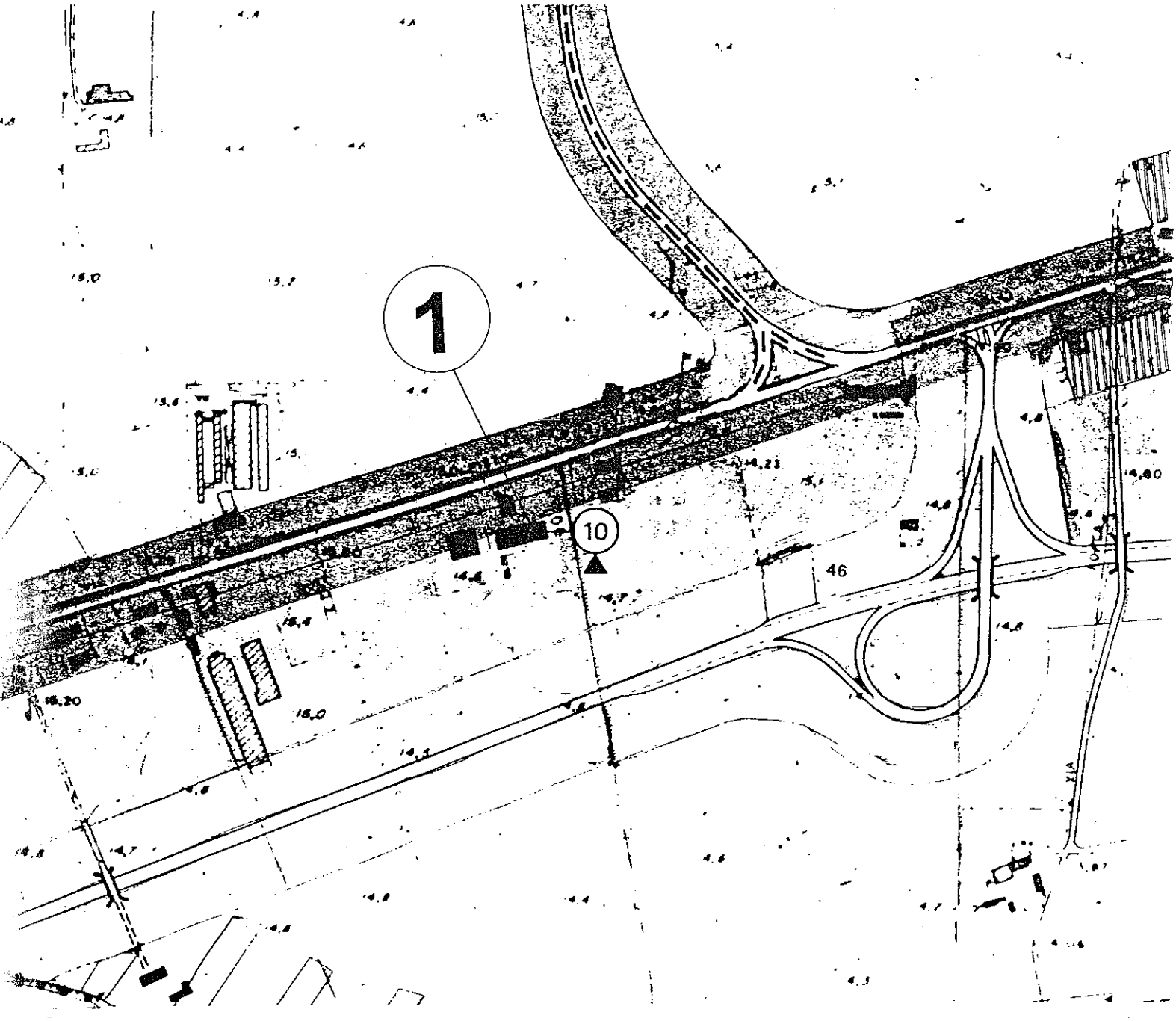
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



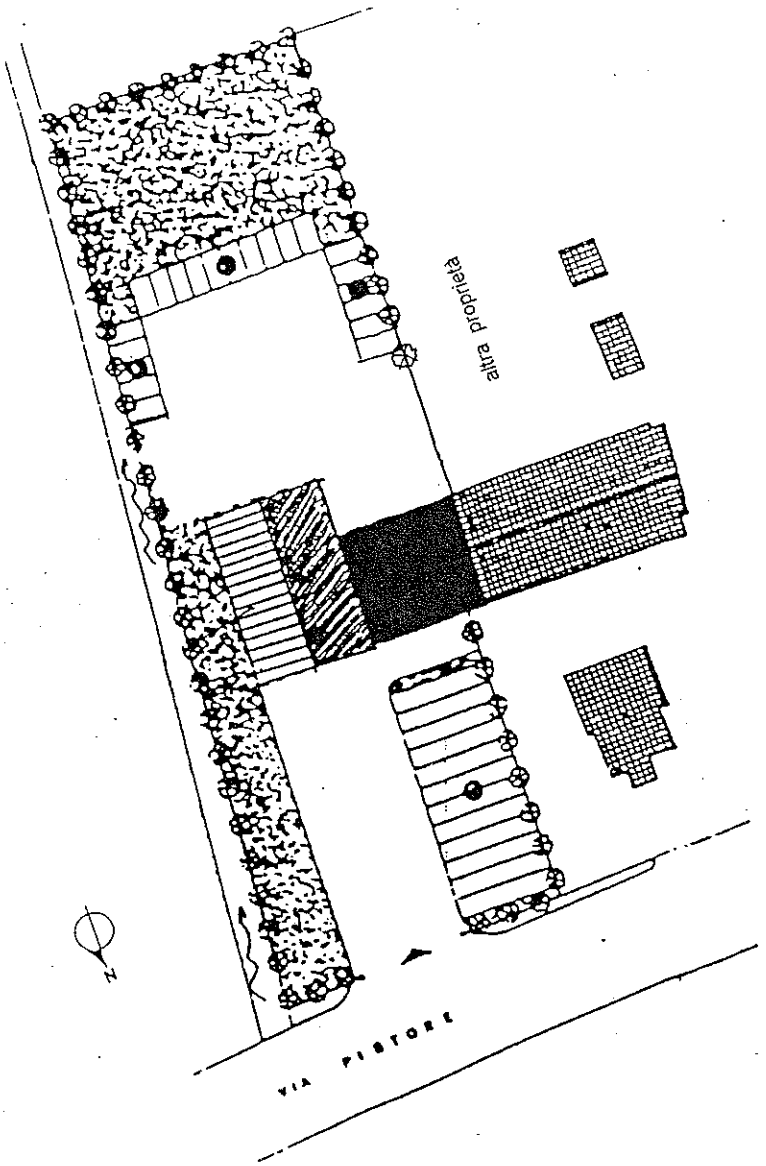
LEGENDA

PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

STRALCIO DI P.R.G. SCALA 1: 5000



PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



LEGENDA

STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE

STRUTTURA IN AMPLIAMENTO

EDIFICI ESISTENTI

PARCHEGGIO

ZONA VERDE

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 350, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento ammesso è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.

- La copertura del manufatto esistente deve essere sostituita, ferma restando l'attuale inclinazione e conformazione delle falde, con altra realizzata in colore e materiale idoneo alle caratteristiche della zona.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza al lato est della struttura esistente e in allineamento al lato nord, secondo lo schema indicato in planimetria.

- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento deve essere uguale a quella del fabbricato esistente.

- La copertura della struttura in ampliamento deve essere realizzata a due falde, con gli stessi materiali utilizzati nel fabbricato esistente al fine di una corretta armonizzazione dell'intero corpo, e con pendenza uniforme e non superiore al 30%, con linea di colmo in direzione nord/sud.

- Si prescrive che di norma la copertura sia mantenuta in coppi come in precedenza prescritto.

- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.

- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle strutture in ampliamento a quella dei manufatti esistenti.

- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.

- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.

- Di norma le pavimentazioni degli spazi scoperti dovranno essere permeabili.

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

COMUNE DI SANGUINETTO

Scheda approvata con delibera n°1903 del 26 Maggio 1998

INSEDIAMENTO N° **15**

Ditta: **TONEL Alessandro**
Via Capitello

Z.T.O. di P.R.G.:

ZONA "D5" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1) Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste dal P.R.G. che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il migliora mento degli standard lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2) Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di P.R.G. e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4) Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per ogni unità produttiva.

Attività svolta: **Produzione di mobili d'arte**

Inizio attività: 1955

Addetti n°: 2

DATI METRICI:

Superficie pertinente all'attività produttiva: mq. **1.160**

Superficie coperta attuale: mq. **250**

Superficie in ampliamento: mq. **300**

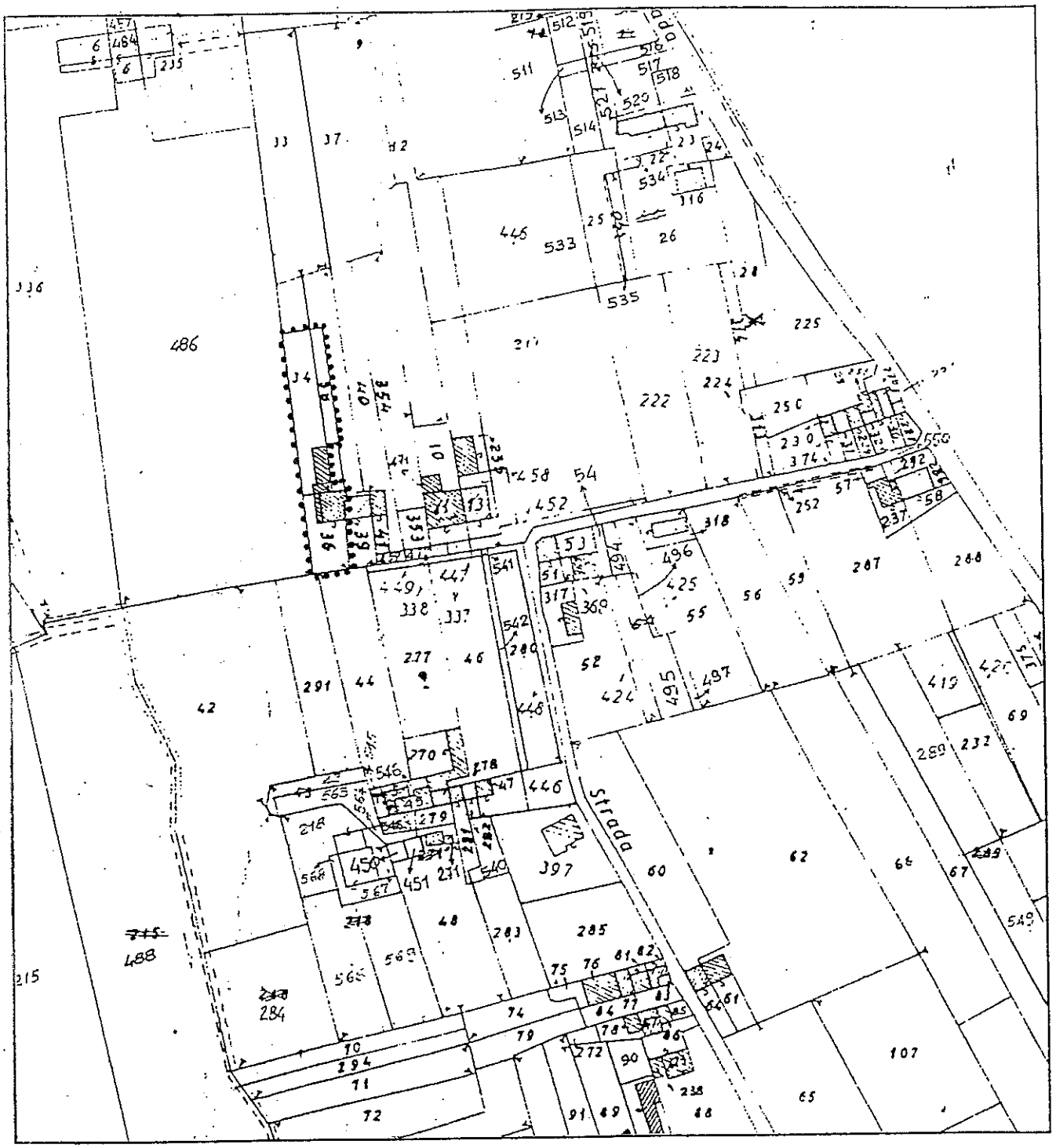
Superficie totale: mq. **550**

Rapporto di copertura attuale: **21,55 %**

Rapporto di copertura futura: **47,41 %**

Superficie a verde e parcheggio mq. **310** pari al **26,72 %** della S.F.

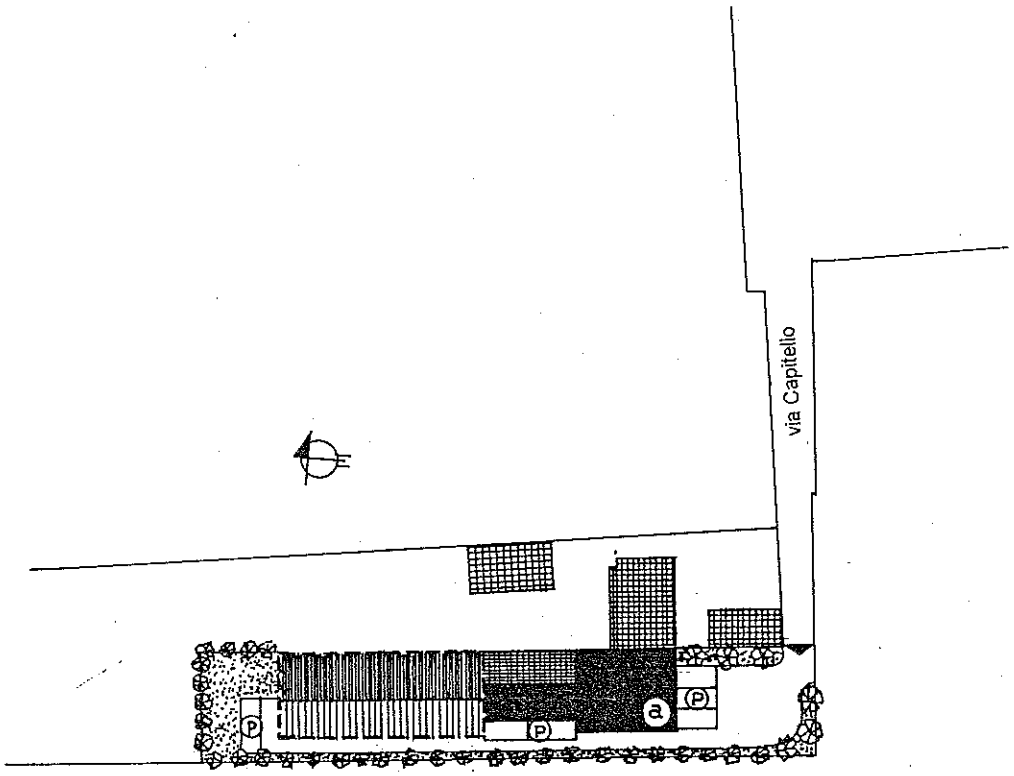
ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:2000



:GENDA

PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO

PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:1000



LEGENDA

STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE

STRUTTURA IN AMPLIAMENTO

EDIFICI ESISTENTI

PARCHEGGIO

ZONA VERDE

INTERVENTI AMMESSI:

- E' ammessa la realizzazione di un ampliamento della struttura produttiva per una superficie massima pari a mq. 300, da articolare secondo lo schema riportato nella allegata planimetria.

MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

Interventi sulle strutture esistenti:

- La realizzazione dell'ampliamento è subordinata al preventivo o contestuale adeguamento delle strutture esistenti alle prescrizioni di seguito riportate.
- È fatto obbligo di uniformare la finitura esterna delle due unità strutturali esistenti.
- In particolare si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.
- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti. Sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.

Interventi di ampliamento:

- L'ampliamento dell'unità produttiva deve essere realizzato in aderenza alla struttura esistente e nel rispetto degli allineamenti ai lati est ed ovest, e al perimetro del lotto, secondo quanto indicato in planimetria.
- L'altezza in gronda della struttura in ampliamento deve essere uguale a quella del fabbricato esistente, indicato con la lettera a).
- La copertura della struttura in ampliamento deve essere realizzata in coppi, a due falde, aventi pendenza uniforme e non superiore al 30%, e con linea di colmo in direzione nord/sud, secondo quanto indicato in planimetria.
- Si prescrive che di norma la copertura sia mantenuta in coppi come in precedenza prescritto.
- Per le coperture non sono ammessi sporti in gronda superiori agli 80 cm. nella direzione della pendenza delle falde né superiori ai 20 cm. nella direzione a quest'ultima ortogonale.
- E' fatto obbligo di uniformare la finitura esterna della struttura in ampliamento a quella del manufatto principale esistente.
- In particolare, si prescrive l'obbligo di intonacare e tinteggiare le superfici esterne delle strutture in un colore unico.
- Non è ammesso l'impiego di intonaci plastici o ottenuti con impasti di graniglia di marmo o di cemento e materiali coloranti; sono invece ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni e colori ricavati da pigmenti naturali nelle tonalità del marrone e del grigio.
- E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree poste a schermatura dell'unità produttiva lungo i lati del lotto di pertinenza, secondo quanto indicato nell'allegata planimetria.
- Di norma le pavimentazioni degli spazi scoperti dovranno essere permeabili.
- Gli uffici dell'azienda potranno essere ricavati al piano terra del fabbricato contraddistinto con la lettera a).

STUDIO FIRULLO
URBANISTICA
Arch. ROSARIO FIRULLO

ZONA "E" - RURALE

A)- GENERALITA'

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n. 24, la zona territoriale omogenea E RURALE è stata suddivisa in sottozone in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5.3.85 n. 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;

- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;

- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

B)- DEFINIZIONI

1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:

a) zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2 aprile 1968 n.1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina di m. 8.000 per quelle di montagna, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1980 n. 88;

c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;

d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) insediamenti di tipo agro-industriali: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100 nelle zone di pianura e m.200 nelle zone di collina e montagna.

SOTTOZONA "E2":

1) Sono i territori agricoli caratterizzanti, in relazione alla composizione, localizzazione ed estensione, le principali colture praticate nel Comune che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

A) RESIDENZA

1) LA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;

b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduto, canneto e pascolo cespugliato;

2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;

5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;

7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura

d) Le superfici minime, di cui ai punti 1),2),3),4),e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 nelle zone agrarie di pianura e collina e nella misura massima della metà nelle zone agrarie di montagna, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 31 Ottobre n. 88 e per le zone di montagna secondo quanto previsto dalla L. R. 6.6.1983, n. 29.

e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai paramenti stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.
Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente punto 1).

f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provincia le dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

RESTAURO E AMPLIAMENTO

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n. 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, N. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case

di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il li mite di cui al punto 2) della presente lettera vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

B) ANNESSI RUSTICI,ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

2) Sono inoltre ammessi allevamenti zootecnici a carattere intensivo, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

3) nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì ml. 500 se trattasi di allevamento per suini, m. 300 per avicunicoli e m. 200 per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C, ed F.

4) fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno m. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

5) Le suddette norme rimangono in vigore fintantoché una Commissione, di nomina Regionale, formata da esperti definirà le distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto.

6) Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

7) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

8) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A2 allegata alla L.R. 27 Giugno 1985 n. 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

   a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457;

   b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

   c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;

   d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

   e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

2) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 N. 24, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) delle norme della presente sottozona.

SOTTOZONA "E3":

1) Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fon diario che in dipendenza delle loro caratteristiche geo- agronomiche e produttive risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.

2) In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

A) RESIDENZA

1) COSTRUZIONE DI NUOVE CASE DI ABITAZIONE:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

2) RESTAURO E AMPLIAMENTO:

a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) EDIFICABILITA' NELLE AREE CON PREESISTENZE:

a) Nei fondi rustici,nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:

1) il fondo sia, già alla data del 31 dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;

2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dalla lettera A) del secondo comma della normativa della sottozona "E2", nei casi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6), e 7);

3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1.200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;

4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a Società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1 - VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.

b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n. 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.

d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2 - FOGNATURE

a) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976, n. 319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore della L. R. 5 Marzo 1985 n. 24, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici, dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Locale Socio-Sanitaria.

b) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

3 - DISPOSIZIONI FINALI

a) Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n. 24 con le seguenti precisazioni:

- Le concessioni edilizie per nuove residenze e per nuovi annessi rustici possono essere rilasciate solo ed esclusivamente agli imprenditori agricoli siano essi a titolo principale che a titolo secondario, intendendo rientranti in tale seconda categoria gli imprenditori che ricavino comunque un reddito di qualsiasi entità dall'agricoltura.

- Le concessioni e le autorizzazioni per tutti gli interventi ammessi nelle costruzioni esistenti possono essere rilasciate a tutti i cittadini siano essi imprenditori agricoli che non.

- Le concessioni per nuovi allevamenti zootecnici intensivi
e/o a carattere industriale possono essere rilasciate oltre che ai soggetti di cui alla prima alinea della presente lettera, anche alle Imprese a carattere familiare anche se impieganti manodopera esterna e qualunque sia la quantità di unità foraggere prodotte in azienda.

- L'accorpamento dei fondi rustici appartenenti a diverse zone rurali ai fini dell'edificabilità nelle varie zottozone è ammesso solo ed esclusivamente per la potenzialità edificatoria di ciascuna sottozona escludendo il concorso di aree non aventi la possibilità di realizzare, totalmente o parzialmente, la funzione per la quale viene richiesta la concessione edilizia.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/85.

A - RESIDENZE

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

2) Coperture - Gronde - Pluviali

E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

Lo sporto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 80 cm..

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri del le parti danneggiate.

E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

E' consentito l'uso del rame a vista mentre sono sconsigliati gli elementi in P.V.C..

3) Elementi Architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garages, cantine, ecc. dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati od interrati.

Sono vietati i bow-windows, le terrazze a tutta pianta (copertura piana), i poggioli e i corpi aggettanti in generale, ai quali sono da preferire le logge rientranti.

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 12.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

4) Pareti esterne

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura preferibilmente in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, dei grigi e dei bianchi.

Non sono consentiti tinte plastiche del tipo graffiato.

5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno preferibilmente essere in legno, naturale o verniciato.

E' sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Nel caso di loro adozione gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere preferibilmente in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo del le facciate e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, e comignolo di semplice fattura con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 40 per un'altezza totale massima di ml. 1,70; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

B) - ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

C) - DEROGHE

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale,

unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

ZONA "E" RURALE		E2	E3
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	Vedi norme della relativa zona	
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------	
Superficie minima del lotto	mq.	----------	
Superficie coperta massima realizzabile	mq.	----------	
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	----------	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (solo per le abitazioni)	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,00	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00	
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norma di zona)	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	Agricoltura	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	----------	
Cavedi	--	Esclusi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.

2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

3) Nelle zone per impianti sportivi è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

4) Per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18.12.75 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5.8.75 n.412.

5) Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

6) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

7) Sono zone che si attuano a mezzo di concessione edilizia:

- distanze:
- dalle strade: ove non sia prescritto allineamento: art. 17 legge n. 765/68 - art. 9 D.I.n. 1404/68;
- dai confini: continuità oppure m. 5;
- tra pareti finestrate di edifici fronteggiantesi: m. 10.

ISTRUZIONE: destinazione d'uso: scuole materne, elementari e medie, palestre, abitazioni per il personale di custodia, fino ad un max di 500 mc.
Indice fondiario = 3 mc/mq;
Rapporto di copertura: max. 30% area del lotto;
Altezza massima fabbricati: 10,50 m..

INTERESSE COMUNE: destinazione d'uso: chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali culturali e ricreative, abitazioni per il personale di custodia, fino ad un max di 500 mc;

Indice fondiario = 3 mc/mq;
Rapporto di copertura: max 50% area del lotto;
Altezza massima fabbricati: 10,50 ml.

SERVIZI TECNOLOGICI: Rapporto di copertura: max 50% area del lotto;
Altezza massima fabbricati: 10,50% ml.
PARCO, GIOCO SPORT: destinazione d'uso: edifici e costruzioni per lo sport, chioschi, abitazioni personale di custodia, fino ad un max. di 500 mc.;
Indice fondiario = 0,1 mc/mq;
Rapporto di copertura: max 10% area del lotto;
Altezza massima fabbricati: 10,50 ml.

VERDE PUBBLICO

1) In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

2) Possono essere ammessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.

PARCHEGGI

1) Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

2) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previsti da Piani Particolareggiati.

3) E' altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di benzina e simili.

4) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

5) Parcheggio: destinazione d'uso: parcheggio anche a più livelli;
Rapporto di copertura: max 30% area del lotto;
Altezza massima fabbricati: 10,50 m..

ZONA DI VINCOLI MONUMENTALI

1) Trattasi di zone vincolate ai sensi della legge 1 Giugno 1939 n. 1089.

2) In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

3) E' ammesso il restauro conservativo degli edifici esistenti nonché piccole strutture precarie attinenti alla cura delle piantagioni (serre, ricovero attrezzi agricoli ecc.) sempreché non contrastino con l'oggetto del vincolo.

4) Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Sovrintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.

ZONA DI VINCOLI AMBIENTALI

1) In tali zone gli interventi sono subordinati al nulla osta della sezione Regionale per la tutela dei beni ambientali ai sensi della legge 1497/39.

2) Nell'esecuzione delle opere si dovranno rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali locali.

ZONA DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

1) Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e delle ferrovie.

2) In tali zone non sono consentite nuove costruzioni.

3) Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3.00. e in accordo con la normativa di zona;

4) Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti.

5) In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.I. 1.4.1968 n.1404.

6) Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

7) Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

8) Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni di cui al primo comma del punto 3 normativa relativa alla zona rurale.

9) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di cui al punto 2 della normativa relativa alla zona rurale.

10) Per gli edifici esistenti e destinati ad abitazione, alla data di entrata in vigore del P.R.G., sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opera di consolidamento.

11) Per le zone poste a protezione della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta salvo le infrastrutture e gli edifici a servizio della ferrovia.

12) Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe.

13) E' da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 delle presenti norme.

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1) Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

2) Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie 27.7.1934 n.1265 successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.

3) Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole cui ricadono le aree.

4) Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

ZONA DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)

1) Trattasi di parchi, giardini o fabbricati di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione.

2) Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

3) Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita; ogni intervento che esuli dal restauro conservativo dovrà essere sottoposto a P.P. o P.R. in ogni caso il volume non potrà superare quello preesistente.

4) Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici nella misura 10% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc. per una sola volta.

5) Quando trattasi di fabbricati per essi è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria. Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, nella misura massima di 30 mc.

6) Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.

7) Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b),c), d), dell'art. 31 L. 457/78.

8) E' comunque ammesso realizzare all'interno delle zone oggetto di vivai, pertinenze, strutture leggere, per la produzione, invasamento e commercializzazione dei prodotti sino alla concorrenza massima, compreso l'esistente, di 1.000 mq. di superficie coperta con altezza massima di ml. 3,50 per azienda.

9) Le concessioni relative alle pertinenze di cui sopra saranno rilasciate previa presentazione di vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto a cura del Comune ed a spese del concessionario.

COMUNE DI SANGUINETTO – Provincia di Verona
Via Interno Castello, 2 – Cap 37058 – Tel. (0442) 81036 – Fax. 0442 (365150)

All. A)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLE FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI DI CUI ALLA L.R. 30.06.1993 n. 27 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

La fascia di rispetto avrà una larghezza determinata in conformità alle tabelle allegate alla D.G.R. Veneto n. 1526 dell'11.04.2000, integrata con D.G.R. Veneto n. 3407 del 27.10.2000.

Tale larghezza va misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e riferita a ciascun lato della linea stessa.

Le aree interessate dalla fascia di rispetto mantengono le destinazioni urbanistiche individuate nel P.R. G. vigente; pertanto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime.

L'edificabilità è ammessa sul ciglio della fascia di rispetto.

Per le zone soggette a strumento urbanistico attuativo, le aree ricadenti in fascia di rispetto possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi, attrezzature e impianti tecnologici; è in facoltà dei soggetti attuatori escludere tali zone richiedendo conseguentemente la variazione del perimetro del piano attuativo, ai sensi art. 11 - comma 2 L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

1) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 31 L. 457/78, lett. a-b-c-d-.

2) I depositi ed esposizioni di materiali all'aperto, che non richiedano la abituale e prolungata permanenza di persone, e fatti salvi i diritti e le norme di sicurezza imposti dall'ente gestore dell'elettrodotto.

La presente normativa non si applica agli interventi per i quali sia già stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione edilizia e agli interventi compresi nei piani attuativi per i quali sia stata stipulata la relativa convenzione di attuazione in data anteriore al 01.01.2000, data di entrata in vigore della L.R. 27/93, e a condizione che alla data di approvazione della presente normativa sia già stata iniziata la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

Ing. ROBERTO MAZZALI

DOTT. ING. MAZZALI ROBERTO
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA N. 1122
VERONA