



COMUNE DI CONSELVE
Provincia di Padova

P.A.T.

Elaborato

C

01

08

Scala

Analisi e dimensionamento delle zone non attuate del PRG vigente

PAT



COMUNE
di **Conselve**

Ufficio di Piano:

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Fabio Miazzi
Istruttore Ufficio di Piano
Geom. Elisa Ceconello

Gruppo di lavoro multidisciplinare:

Analisi idrogeologiche
Dott. Geol. Alberto Stella

Analisi agronomiche
Dott. Agr. Giacomo Gazzin

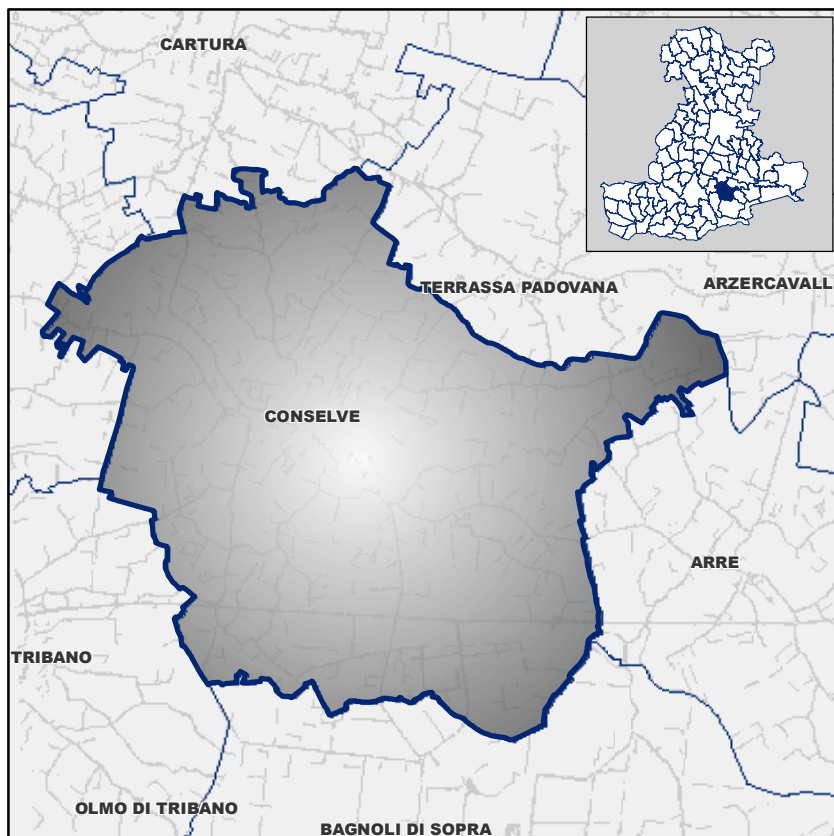
Analisi storico-culturali
Arch. Ing. Fabio Zecchin

Reti ecologiche - paesaggio
Dott.ssa Sandra Michieletto

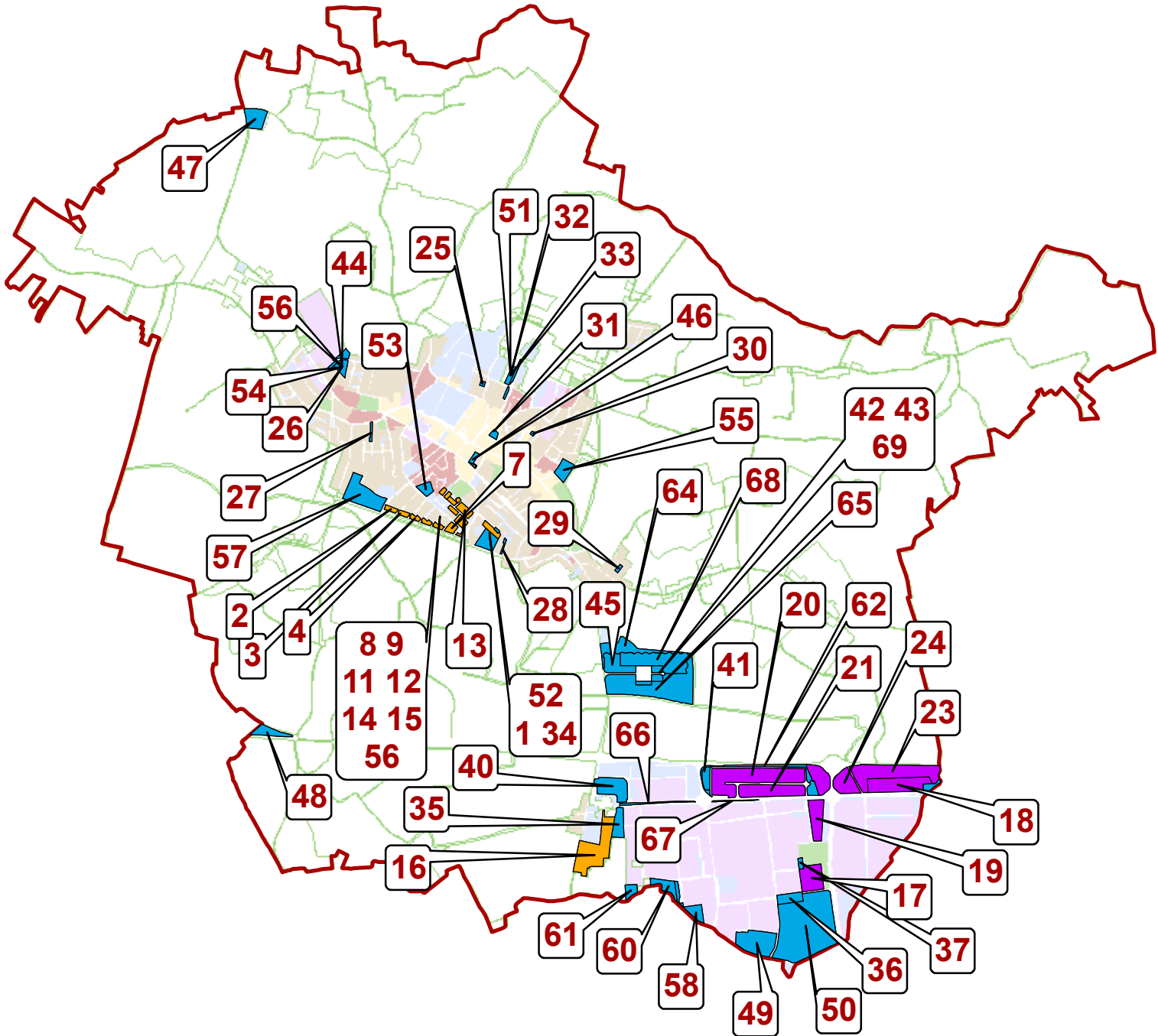
Compatibilità idraulica
Ing. Giuliano Zen

R.A.P. - V.A.S.
Dott. Antonio Buggin

Quadro Conoscitivo -
Service cartografico
Arch. Giancarlo Ghinello



Febbraio 2015



54	Aree a parco gioco e sport	5.604		art 26c	Conselve	3.1								
55	Aree a parco gioco e sport	9.804		art 26c	Conselve	3.1								
56	Aree a parco gioco e sport	3.218		art 26c	Conselve	3.1								
57	Aree a parco gioco e sport	30.943		art 26c	Conselve	3.1								
58	Aree a parco gioco e sport	7.782		art 26c	Palù	4.1								
59	Aree a parco gioco e sport	313		art 26c	Palù	4.1								
60	Aree a parco gioco e sport	9.635		art 26c	Palù	4.1								
61	Aree a parco gioco e sport	5.240		art 26c	Palù	4.1								
62	Aree a parco gioco e sport	10.504		art 26c	Palù	4.1								
63	Aree a parco gioco e sport	3.550		art 26c	Palù	4.1								
64	Aree a parco gioco e sport	22.169		art 26c	Conselve	2.1								
65	Aree a parco gioco e sport	76.686		art 26c	Conselve	2.1								
66	Aree a parco gioco e sport	3.222		art 26c	Palù	4.1								
67	Aree a parco gioco e sport	1.289		art 26c	Palù	4.1								
68	Aree a parco gioco e sport - Area Integrata	42.653		art 26c	Conselve	2.1								
69	Aree a parco gioco e sport - Area Integrata	2.018		art 26c	Conselve	2.1								

ALLEGATO
NTA ZTO C2

ART. 11 BIS ZONA B SPECIALE – PIRUEA MASCAGNI

Il programma integrato di riqualificazione urbanistica "Mascagni" prevede la costituzione di una zona territoriale omogenea definita "B speciale", dotata già delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, soggetta quindi ad intervento edilizio diretto, per il quale dovrà richiedersi separatamente il permesso di costruire ai sensi del DPR 380/2001 non essendo, in questo caso, applicabile l'art. 6 – comma 9 della legge regionale 23/99.

Valgono le seguenti norme tecniche di attuazione:

destinazione d'uso: come da art. 7 delle presenti norme;

volume ammissibile: 4.560 mc;

indice fondiario: 2,18 mc/mq;

indice di copertura: massimo 30% dell'area;

tipologia edilizia: edifici isolati a blocco, a schiera od in linea;

altezza dei fabbricati: massimo 9,5 m, con non più di tre piani abitabili fuori terra su eventuale interrato;

distanza dai confini: come da art. 10.6 delle presenti norme;

distanza dalle strade e dalle zone territoriali omogenee di interesse comune: come da linea di massimo inviluppo prevista nell'elaborato 7 del programma integrato "Mascagni";

distanza dai fabbricati: come da art. 10.7 delle presenti norme;

lunghezza massima delle fronti: nessun limite all'interno della linea di massimo inviluppo prevista nell'elaborato 7 del programma integrato "Mascagni".

Le superfici scoperte non adibite ad accessi o a parcheggio devono essere destinate a giardino.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme delle zone B.

Articolo 12

ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE

1. Zone con prevalente destinazione residenziale od altre di cui all'art. 7a urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

2. DESTINAZIONI Art. 7/a

3. INTERVENTI AMMESSI PER I NUOVI FABBRICATI E PER GLI AMPLIAMENTI

a: aumento volumetrico dei corpi di fabbrica del 20% relativamente al volume esistente alla data d'adozione del P.R.G. con D.C.C. n. 616 del 9 Novembre 1988 ed applicabile una sola volta, anche in deroga all'indice di copertura.

In sede di istanza di richiesta di ampliamento di edifici esistenti e del relativo dimensionamento volumetrico, non è comunque cumulabile il volume in incremento derivante dall'eventuale residuo ammesso dall'applicazione dell'indice di edificabilità con l'aumento volumetrico di cui al precedente capoverso.

Tale ampliamento, così come sopra definito, è subordinato alla trascrizione di vincolo notarile, ed è concesso per via prioritaria per:

- riutilizzo dei corpi precari di cui al punto c);

- riutilizzo delle preesistenze di cui al punto b);

b: riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.60 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70); non abitabili le parti con altezza minima non inferiore a ml. 1.40 ed altezza media non inferiore a ml. 2.00;

c: riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento del 20%. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio andranno demoliti senza ricostruzione.

Per i nuovi fabbricati:

- 1) TIPOLOGIA EDILIZIA: edifici di tipo isolato, a schiera od in linea;
- 2) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE: $S_{min.} = 600 \text{ mq}$
- 3) DENSITA' FONDIARIA MASSIMA = $I_f = 1,3 \text{ mc/mq.}$
- 4) INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA = $R_c = 30\%$ dell'area di lotto
- 5) ALTEZZA MASSIMO DEI PIANI: 3 oltre lo scantinato
- 6) NUMERO MASSIMO DEI PIANI: 3 oltre lo scantinato
- 7) LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI = $ml. 30,00$
- 8) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: $D_c =$ minimo $ml. 5,00$ o a confine, previo accordo tra proprietari registrato
- 9) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: minimo $ml. 10,00$.
Tale distanza potrà essere ridotta a $mt. 5,00$ tra fabbricati con pareti non finestrate.
- 10) DISTANZA STRADE: $ml. 5,00$ od in allineamento alle preesistenze e comunque nel rispetto del D.P.R. 26/04/1993 N. 147 E SUCC. INT. E/O MOD.
- 11) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Fabbricati con portici ad uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità e non concorrono a formare volume.

Articolo 13

ZONE C2

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, INEDIFICATE.

Zone con prevalente destinazione residenziale od altre di cui all'art. 7a, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge gli $0,5 \text{ mc/mq.}$

Si applicano le norme del precedente articolo 12, salvo per quanto riguarda l'indice di densità edilizia, che è in questo caso territoriale: $I_t \text{ max} = 1,00 \text{ mc/mq.}$

Sono indicati in grafia di P.R.G. gli ambiti nei quali è stato convenzionato un piano attuativo. Si applicano in tali ambiti le norme del Piano attuativo esistente.

Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente (P.E.E.P.), anche se non individuato planimetricamente, si applicano le norme dello stesso.

In tali ambiti sono ammesse varianti al Piano Attuativo Convenzionato (che non comportino modifiche al dimensionamento); in tal caso dovranno essere rispettati gli standards minimi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente.

Gli indici che regolamentano tali aree si intendono qui riportati; mentre la validità dei succitati resta valida per il periodo di validità contenuto in convenzione dopodiché saranno da ritenere valide le norme del presente Piano Regolatore Generale.

Nella zona C2/22 identificata nelle planimetrie 13.3 del P.R.G. in scala 1:2.000, gli interventi devono rispettare le seguenti norme:

- indice di edificabilità territoriale non maggiore di $1,5 \text{ mc/mq.}$;
- altezza massima degli edifici stabilita dallo strumento urbanistico attuativo con un massimo di $m 9,50$;
- superficie minima del lotto, indice di copertura, lunghezza massima delle fronti, definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

Nella zona C2/23, identificata nella planimetria 13.3 del P.R.G. in scala 1:2.000, gli interventi devono rispettare le seguenti norme:

- indice di edificabilità territoriale non maggiore di $1,7$ (uno virgola sette) mc/mq. ;
- altezza massima degli edifici stabilita dallo strumento urbanistico attuativo con un massimo di $m 9,50$;
- superficie minima del lotto, indice di copertura, lunghezza massima delle fronti, definiti dallo strumento urbanistico attuativo.
- l'edificio o gli edifici dovranno, al piano terra, presentare parti libere pilastrate, per permettere la fruizione visiva in senso trasversale di Villa Tasca ed in senso nord-sud del paesaggio agricolo.

ALLEGATO
NTA ZTO D

ZONA D1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA ED ARTIGIANATO

Queste aree sono riservate all'edificazione di complessi produttivi operanti prevalentemente nell'ambito del settore secondario, e specificatamente dall'artigianato e della piccola industria secondo le destinazioni precisate all'art. 7/b.

La zona D1 si attua mediante la redazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi la cui realizzazione può avvenire anche per stralci funzionali.

L'ambito territoriale dei singoli strumenti attuativi è determinato con deliberazione di Consiglio Comunale prima della formazione dello strumento attuativo ovvero, in sede di PPA.

La delimitazione degli ambiti può comprendere:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal PRG all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Gli ambiti potranno venire ulteriormente precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PRG, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria", per i quali viene redatto un "progetto di coordinamento urbanistico" sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, attuabile anche per stralci".

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare quanto indicato nel punto 7 della relazione (var. 5 approvata con DGR 4634/09.12.1998) e prevedere la realizzazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua per le finalità di cui al punto 4 lettere a), b), c) e d) della relazione.

Sono recepite le prescrizioni del Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione di cui alla nota prot. n. 4540/27.10.1998 per le parti di propria competenza, ossia:

- si ricavano invasi anche in rete scolante (a servizio delle aree urbanizzate o da urbanizzarsi) ubicati a valle delle aree stesse e a monte degli sbocchi dei fossi collettori nei canali consorziali anche in sostituzione di quelli eventualmente soppressi. Il volume degli invasi dovrà essere rapportato alla superficie urbanizzata cui è posto a servizio: sia il volume che l'ubicazione degli invasi dovranno essere fissati con l'ausilio tecnico del Consorzio di Bonifica. Il nuovo volume d'invaso deve essere ricavato tra la quota acqua normale e la quota di massima piena degli scoli consorziali ed a valle è opportuno siano posti dei manufatti di regolazione e di deflusso. L'invaso si potrà ricavare anche in parallelo ai canali consorziali o ricalibrando gli stesso dotandoli di appositi manufatti regolatori. Anche le modalità esecutive e le quote altimetriche dell'invaso e del manufatto è opportuno siano verificate con l'Ufficio Tecnico Consorziale prima di dar corso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

E' quindi opportuno che l'Amministrazione comunale adotti comportamenti cautelativi ed idonei provvedimenti preventivi per il contenimento del rischio idraulico, per il corretto uso delle risorse e per la programmazione degli insediamenti in modo da salvaguardare la sicurezza di persone e cose.

In sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo, si chiede venga elaborata apposita ed afferente normativa sia per l'esecuzione degli interventi che per recepire quanto esposto in materia di prevenzione al rischio idraulico.

- Nella pavimentazione di piazzali sia privati che di uso pubblico devono essere impiegati materiali alternativi filtranti preconcordati con il Consorzio al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle che non sono dimensionati al nuovo uso del suolo ed ai nuovi brevi e conseguenti tempi di corrivazione e che pertanto non offrono dovute garanzie idrauliche di deflusso compatibili con l'evoluzione dell'uso del territorio; al fine di ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli e limitare il corrispettivo aumenti dei deflussi superficiali che

appesantirebbero le zone più depresse fino a quando la Regione e/o lo Stato non finanzieranno l'adeguamento delle opere idrauliche di bonifica necessarie.

Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.

- Sia disposta la manutenzione regolare del sistema scolante, in particolare delle aree di nuova urbanizzazione. Ove tale rete non esista, o sia carente, si dovranno prevedere appositi fossi collettori a cielo aperto che uniscano le aree da edificare con i canali consorziali riceventi (Sardellon e Sorgaglia).

- Sia vietata l'esecuzione di tombinamenti di fossi collettori e secondari, ad eccezione di quelli che sono strettamente necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei passi carrai.

- Sia tutelata, sotto l'aspetto idraulico-ambientale, la fascia di rispetto dei canali consorziali vietando costruzioni, imponendo strade di accesso ai canali lungo i canali (per i necessari interventi meccanici di manutenzione) e ponendo a dimora alberature avente funzione di fitodepurazione, antierosione e frangivento (per le piante di alto fusto, la distanza di piantumazione dal ciglio del canale deve essere preconcordata con il Consorzio).

- Si sconsiglia fortemente di consentire la realizzazione di locali il cui pavimento sia posto a quota inferiore a quella del piano campagna.

Tanto viene richiesto poiché talune aree sono esposte al pericolo di allagamento anche in sola assenza di funzionamento delle idrovore.

- La progettazione delle opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche ricavate ex novo dovrà essere redatta in collaborazione con il Consorzio di Bonifica (parte introdotta con var. 5 appr. con del. GRV 4634/09.12.1998)

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme:

1. Indice massimo di copertura fondiaria (Rc):

max 60% per lotti minori di mq. 10.000

max 50% per lotti maggiori di mq. 10.000

2. Altezza massima secondo planivolumetrico obbligatorio (con un massimo di m. 10,00).

3. Distanza dai confini minimo m. 5,00; dalle strade m. 10,00.

4. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.

5. Oltre all'indice massimo di copertura di cui al punto 1) è ammessa una superficie copribile per la realizzazione di tettoie ad uso parcheggio autovetture dipendenti in misura strettamente necessaria alle necessità. Per tali costruzioni non vale la distanza minima dai fabbricati.

Gli standards minimi sono quelli di cui alla L.R. 61/85 - art. 25.

Nella zona D1, è ammessa, oltre il limite dell'altezza di 10 ml e con un massimo di 30 ml, la costruzione di manufatti funzionali all'uso dell'edificio principale (tipo magazzini sviluppati in altezza con gestione interamente automatizzata); tali manufatti non dovranno essere praticabili. In questi casi dovrà essere prodotto uno specifico studio per la mitigazione dell'impatto visivo, attraverso un adeguato uso di colori, forme, materiali, soluzioni grafiche, ecc. La distanza minima dai confini e dalle strade dovrà essere pari alla metà dell'altezza del manufatto. Restano inoltre validi gli altri parametri urbanistici (rapporto di copertura massimo, distacchi da fabbricati, ecc.)²

Articolo 14 BIS ZONA D1 SPECIALE

La zona D1 speciale e' normata dalle N.T.A. allegata al P.P. adottato con delibera G.C. n. 533 del 12.11.1993.

² Inserito con D.G.R. n. 1346 del 04.04.2000 (Var. n. 9 al P.R.G.)

La zona produttiva D1 speciale e' destinata a servizi di carattere generale per l'intera area produttiva. In particolare le destinazioni sono quelle industriale, artigianale, direzionale, commerciale ed alberghiera, identificabili in:

- banche, sportelli bancari;
- uffici postali;
- uffici pubblici e privati in genere;
- servizi sanitari;
- ristorazione/bar/mense;
- sede di Consorzi;
- alberghi;
- botteghe.

Per un massimo del 30% del volume edificabile nella zona, e' consentita la destinazione d'uso commerciale. Per l'intera area D1 speciale, indipendentemente dalle destinazioni d'uso realizzate, nell'ambito e nelle quantita' sopra specificate, lo standards totale e' cosi' dimensionato:

- 10% della superficie territoriale primario;
- 10% della superficie territoriale secondario.

Ai fini dell'edificabilita', valgono le seguenti norme:

- 1) indice massimo di copertura fondiaria $R_c = 50\%$ dell'area di lotto;
- 2) altezza massima: $H_{max} = 9.00$ ml.;
- 3) numero massimo dei piani: 3 oltre lo scantinato;
- 4) distanza minima dai confini: $D_c =$ minimo ml. 5.00 o a confine, previo accordo registrato tra confinanti;
- 5) distanza minima tra fabbricati ml. 10.00. Tale distanza potrà essere ridotta a ml. 5.00 tra fabbricati con pareti non finestrate;
- 6) distanza strada: ml. 7.50;
- 7) le superfici scoperte devono essere destinate a parcheggi e verde.

Articolo 15

ZONE D2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-MISTI

1. Tali aree sono destinate ad accogliere attività commerciali, direzionali, produttive e magazzini.

2. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

1. DESTINAZIONE D'USO: Art. 7c
2. TIPOLOGIA EDILIZIA: edifici del tipo a blocco, a corte od in linea
3. VOLUME MASSIMO EDIFICABILE: recupero all'intero volume esistente; qualora utilizzando l'intero volume si ricavi un I_f inferiore a $mc/mq. 2$, si potrà utilizzare un $I_f_{max} = mc/mq. 2$
4. INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA: $R_c = 35\%$ dell'area di lotto
5. ALTEZZA MASSIMA: $H_{max} = 13.00$ ml.
6. NUMERO MASSIMO DEI PIANI: 4 oltre lo scantinato
7. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: $D_c =$ minimo ml. 5.00 o a confine, previo accordo registrato tra confinanti
8. DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: minimo ml. 10.00.
Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 5.00 tra fabbricati con pareti non finestrate
9. DISTANZA STRADA: ml. 5.00 od in allineamento con le preesistenze
10. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o piazzette
11. Sono vietate le recinzioni.

3. Fabbricati con portici ad uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità.

4. L'attuazione della zona D2 a sud della strada provinciale del Mare è soggetta a Piano Particolareggiato. (introdotto con Var. 5 DGRV 4634/09.12.1998)

5. Lo strumento attuativo deve rispettare le seguenti norme:

1. Destinazione d'uso: Art. 7 c;

2. Indice max. di copertura fondiaria: $R_c = \text{Max } 50\%$;
 3. Distanze secondo le norme di attuazione del Piano Particolareggiato con un minimo di: distanza strade 10,00 m, distanza confini 5,00 m. e distanza fabbricati 10,00 m.;
 4. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.
6. L'elaborato n. 13.1. individua le tipologie edilizie da adottarsi in fase di P.P. ed edilizia.
7. Le soluzioni inserite nel P.R.G. vanno intese indicative per dimensioni ed ubicazione, ma restano vincolanti nei criteri informatori e comunque tutto nel rispetto dell'art. 11 della L.R. 61/85.
8. Variazioni di tipologie, consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica, dovranno essere codificate dallo strumento attuativo, avente valore di planivolumetrico vincolante.
9. Si distinguono le seguenti tipologie:
- Edificio sala mostra, negozi: destinato al commercio, mostre ed attività connesse
N. piani: max. 2
Altezza massima: 8,00 ml
 - Edificio produttivo: destinato a laboratori e magazzini
Altezza massima: 8,00 ml
N. Piani: min. 1. max. 2
 - Edificio a torre: destinato a negozi, direzionalità, mostre, attività di interesse collettivo, esercizi pubblici, alberghi, motel connessi all'attività produttiva.
N. Piani: massimo 3 e con altezza massima 12,00 ml; massimo 4 solo per motel ed alberghi con altezza massima 15,00 ml.

Articolo 16

ZONE D3 - INSEDIAMENTI PER IMPIANTO AGRO-INDUSTRIALI

In tali aree, caratterizzate dalla presenza di centri di produzione, di trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli e per attività di servizio al settore primario, valgono le seguenti norme ai fini edificatori:

1. SUPERFICIE COPERTA: 40% della superficie territoriale
2. ALTEZZA MASSIMA: m. 10,00, fatte salve altezze diverse per volumi tecnici
3. DISTACCO DALLA STRADA: m. 10,00
4. DISTACCO DAI CONFINI: m. 10,00 salvo la costruzione a confine per le parti in aderenza.
Fanno eccezione alle norme sui distacchi, le costruzioni di apparecchiature speciali ed impianti (piani di carico, silos, etc.) strettamente connessi con la funzionalità della produzione, alla sicurezza ed al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.
Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del conduttore per un volume massimo di mc. 500.
Per gli impianti ritenuti "pericolosi" varranno le norme previste dalla legge.
L'intervento potrà avvenire con il rilascio di concessione diretta in attuazione del P.R.G.
Nei casi di particolare disordine o destrutturazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale può subordinare la concessione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.
I fabbricati dovranno inserirsi, sia sotto il profilo tipologico che ambientale, nel territorio agricolo. Pertanto, dovranno rispettare i caratteri costruttivi e l'uso dei materiali tradizionali: qualora la copertura sia a due falde, si dovrà adottare un manto "in corpi" ed eventuale sotto tegola; murature intonacate e tinteggiate.
L'agibilità dei fabbricati è subordinata all'ultimazione delle opere e delle coloriture.
Nei progetti di ristrutturazione od ampliamento di attività agro-industriale, dovrà essere prevista la sistemazione dei fabbricati esistenti, l'intonacatura, la coloritura e l'arredo delle aree scoperte.
E' consigliabile delimitare l'area oggetto di intervento con alberatura d'alto fusto.
Per gli insediamenti agro-industriali non compresi nelle presenti aree D3, è possibile la sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumenti di volume o di superficie coperta.

ALLEGATO
NTA ZTO SERVIZI

10) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino, colorato come sopra.

Il Sindaco può in casi di particolare interesse paesaggistico, ambientale o storico, richiedere campionatura dei colori.

Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, nero e simili.

11) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza.

12) Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno del tipo a libro o a ventola semplice.

13) Si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso, sia che questo avvenga attraverso un ponte gettato su un canale di scolo, sia che avvenga direttamente dalla strada pubblica con un cancello.

14) Le recinzioni possono essere tollerate solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale.

Articolo 26

ZONE F

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione
- b) ad attrezzature di interesse comune
- c) a parco al gioco ed allo sport
- d) a parcheggio.

Secondo le discipline dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968 - n. 1444 ed agli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85.

Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

Le aree sono così disciplinate:

a) Aree per istruzione

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.R.G. ed in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente al D.M. 18.12.1975.

Valgono le seguenti norme:

If	= 2 mc/mq.
H	= ml. 10.00
Ds	= ml. 10.00
Dc	= ml. 10.00

Almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.

a.1) Interventi negli edifici di interesse tipologico e documentario interni all'area per l'Istruzione.

Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti all'approvazione di un progetto edilizio comprendente l'analisi filologica degli immobili.

Analisi filologica.

L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito edificato e deve contenere:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
- lo stato di fatto dell'edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;

- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso consentite per le aree destinate all'istruzione, sono consentite le utilizzazioni di carattere culturale e sociale, al servizio delle scuole e aperte ai cittadini.

Disciplina degli interventi

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e di ampliamento.

Gli interventi, adeguatamente documentati e motivati nell'analisi filologica, devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio, qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti;
- 8) ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio, con un massimo di mc 100, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Tutela e riqualificazione degli spazi scoperti

In sede di autorizzazione o concessione edilizia, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore per le tecniche costruttive usate.

L'edificato che dall'analisi filologica risulta privo di valori storico-architettonici può essere anche demolito, ferma restando l'applicazione della normativa della zona in cui lo stesso insiste.

b) Aree per attrezzature di interesse collettivo

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, sedi della viabilità stradale e ferroviaria. Sono altresì ammessi terminali stradali, depositi autocorriere pubblici o di interesse pubblico. Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli. Volumetria secondo necessità.

c) Aree a parco per il gioco e lo sport

Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive.

Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco ed il tempo libero.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

If = 0.5 mc/mq.

H = ml. 3,00

Ds = ml.10.00

Dc = ml. 5.00

d) Aree per parcheggi

Tali superfici devono essere asfaltate o comunque lastricate. E' consentita la collocazione di piante ad alto fusto purché queste non invadano lo spazio riservato ai posti auto.

Articolo 27

ZONE A VERDE PRIVATO

1. Sono destinate a giardino, o a parco alberato, in esse é consentito l'uso agricolo e le attività sportive e ricreative.

2. Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali ed agricole.

3. Nell'area a Verde privato Sasso di Arre, sono consentiti gli interventi di cui al grado di protezione 3 (ristrutturazione parziale di tipo A)

Art. 27/bis

ZONA PER ATTIVITA' PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

Destinazioni d'uso.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1 alberghi, ristoranti, pizzerie ed esercizi pubblici in genere, locali per gli incontri, sale convegni, mostre, sedi di rappresentanza con relative attrezzature - uffici di pertinenza, ecc., locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, artigianato di servizio e/o artistico, ecc.;

2 attività pubbliche e di interesse pubblico, attività di carattere sociale, assistenziale, ricreativo;

3 attrezzature ricreative e sportive;

4 alloggi e residenze funzionali alle destinazioni;

5 impianti tecnologici;

6 attività agricola, florovivaismo, ecc.

Modalità d'intervento.

Gli interventi diversi dalla manutenzione straordinaria e restauro sono consentiti mediante la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, il cui ambito potrà venire ulteriormente precisato in sede di approvazione.

Lo strumento urbanistico attuativo può comprendere anche le aree per i servizi già indicati dal PRG all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti di edificazione" indicati nel PRG ed essere attuate mediante progettazione edilizia unitaria estesa all'intero ambito di edificazione e realizzate anche per stralci.

Interventi.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione del volume edilizio esistente, ampliamento, nuova costruzione.

Per le ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni, valgono le seguenti norme:

- distanza minima dai confini: ml. 10

- distanza minima dalle strade: ml. 10

- distacco tra pareti finestrate di edifici contrapposti, non meno di ml 10 per la parte sovrapponibile;
- distacco minimo tra pareti non finestrate di edifici contrapposti, ml 5;
- altezza massima degli edifici non maggiore di ml 7.50, con non più di due piani fuori terra.

Viene inoltre consentito un incremento volumetrico di mc 1.500 in aggiunta al volume edilizio esistente.

Gli interventi devono comunque rispettare le norme del P.R.G. per gli edifici di valore culturale.

In aggiunta ai parcheggi privati, definiti da apposite leggi, la superficie da destinare a parcheggio viene definita in relazione alle esigenze previste o accertate per le singole attività, nel rispetto degli standards di legge.

Gli impianti e le attrezzature dismesse, in quanto non più utilizzabili per l'attività agricola (silos, ecc.), devono essere demolite.

Le aree scoperte, non utilizzate a parcheggio o ad altri servizi, devono essere sistemate a parco e giardino e/o utilizzate per le attrezzature ricreative-sportive scoperte o stagionalmente coperte.

Art. 27 ter

ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI INTEGRATA CON STRUTTURE RICETTIVE E ALTRE DESTINAZIONI

1. Sono comprese in questa zona aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport a livello comunale ed intercomunale, integrate con aree per insediamento di strutture ricettive ed altre destinazioni.

2. In questa zona, ai sensi dell'art. 29 – comma 2 della legge regionale 61/85, l'intervento è ammesso solo dopo l'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

3. Lo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto della classificazione funzionale vincolante di ciascuna zona compresa all'interno del proprio ambito territoriale, dovrà individuare:

- a) la quota ricettiva massima realizzabile nella specifica zona, in rapporto alla superficie territoriale della stessa;
- b) la dotazione di spazi e servizi pubblici;
- c) la delimitazione delle aree per servizi da cedere.

4. L'urbanizzazione e l'edificazione dell'intero ambito territoriale dovrà prevedere:

- a) l'organizzazione degli spazi riservati alle destinazioni d'uso sopra indicate, nel rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, con individuazione dei collegamenti interni da articolare mediante strade di penetrazione, di servizio, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- b) il collegamento con la viabilità esterna all'ambito, con particolare attenzione all'afflusso agli impianti sportivi;
- c) i criteri per la sistemazione delle aree a parco, con particolare riferimento allo studio d'impianto di alberature di alto fusto, scelte tra specie locali, anche per la creazione di separazioni fisiche e percettive tra i limiti di zona con differenti destinazioni d'uso;
- d) la rete delle opere di urbanizzazione, con l'indicazione puntuale di tutti i servizi tecnologici e l'indicazione di eventuali stralci funzionali da realizzarsi secondo priorità definite.

5. Le zone per spazi pubblici comprenderanno le attrezzature di cui al DI 2 aprile 1968, n. 1444 e Legge 29 settembre 1964, n. 847 e gli impianti, pubblici o privati convenzionati, a livello comunale ed intercomunale. Le funzioni specifiche sono quelle definite dall'art. 4 – punto 5 del citato DI 1444/68 e comprendono gli spazi pubblici a parco e gli impianti per il gioco e lo sport, anche destinati alla pratica agonistica con la presenza di spettatori.

6. Lo strumento urbanistico attuativo indicherà dettagliatamente tutte le trasformazioni previste, sia edilizie che di sistemazioni delle aree scoperte, secondo le indicazioni funzionali relative alle specifiche attrezzature indicate puntualmente nella zonizzazione; inoltre dovrà indicare la

sistemazione delle aree verdi, in particolare per la disposizione ed il tipo delle specie arboree, garantendo e ripristinando ogni elemento naturalistico che caratterizza l'ambiente (corsi d'acqua, filari alberati, argini, ecc.).

7. Gli indici ed i parametri edificatori sono i seguenti:

a) fabbricato 93-pluriuso:

- superficie coperta massima: 1.800 mq;
- volume massimo: 18.000 mc;
- altezza massima: 9,5 m;
- destinazioni d'uso ammesse: residenza (massimo 5.750 mc) / commercio / turismo / direzionale / artigianato artistico e di servizio;

b) fabbricato 2-turistico-alberghiero:

- volume massimo: 12.000 mc;
- altezza massima: 10,5 m;
- destinazioni d'uso ammesse: turismo;

c) fabbricato 89 a – piscina coperta:

- superficie coperta massima: 3.000 mq;
- altezza massima: secondo norme tecniche;
- destinazioni d'uso ammesse: attrezzatura sportiva (piscina coperta);

d) fabbricato 89 a – piscina coperta servizi:

- superficie coperta massima: 1.300 mq;
- volume massimo: 8.500 mc;
- altezza massima: 6,5 m;
- destinazioni d'uso ammesse: attrezzatura sportiva (servizi alla piscina coperta);

e) fabbricato 89 b – piscina scoperta:

- superficie coperta massima: 800 mq;
- altezza massima: 3,5 m;
- destinazioni d'uso ammesse: attrezzatura sportiva (piscina scoperta e servizi);

f) fabbricato 94 – attrezzature sportive:

- superficie coperta massima: 2.500 mq;
- volume massimo: 19.000 mc;
- altezza massima: 7,5 m;
- destinazioni d'uso ammesse: attrezzatura sportiva e ricreativa.

8. Tutte le superfici scoperte dovranno essere sistemate a parco, giardino ed attrezzature complementari.

9. La realizzazione delle attrezzature sportive, comprese quelle destinate alla pratica agonistica con la presenza di spettatori, può essere consentita anche da parte di soggetti privati (società, associazioni, ecc.), a condizione che:

sia adeguatamente garantita, nella forma e nella sostanza, la finalità propria della zona, secondo le indicazioni delle diverse categorie di attrezzature specificatamente indicate, mediante l'elaborazione di un progetto (a loro cura e spese) del tutto conforme alle esigenze comunali e contenente tutte le indicazioni esecutive specifiche dei campi da gioco, degli spogliatoi, delle gradinate, degli spazi a servizi per il pubblico, dei parcheggi e di ogni altro servizio necessario, secondo le indicazioni tecniche vigenti per l'omologazione e la sicurezza;

sia stipulata un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale;

sia prevista, nella stessa convenzione, la cessione al Comune degli impianti realizzati entro un congruo termine di tempo.

10. Per l'area destinata a turismo, s'intendono strutture ricettive quali albergo, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere; sono consentite inoltre sale esposizioni e convegni, uffici pubblici e privati funzionalmente pertinenti alle strutture ricettive, l'alloggio di custodia, impianti connessi con il ristoro e lo svago (piscine scoperte, campi da tennis, parco attrezzato, attrezzature varie all'aperto, ecc.).

11. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà contenere tutte le indicazioni planivolumetriche relative agli interventi edificatori previsti, la tipologia edilizia, i profili, la destinazione d'uso specifica, i materiali ammissibili e la destinazione dettagliata degli spazi pubblici. La dotazione minima degli spazi pubblici non potrà essere inferiore alla superficie lorda complessiva di pavimento, escluse le

sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta ai parcheggi di cui dall'art. 18 della legge 765/67 e della legge 122/89).

12. La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico. Per l'area destinata a turismo, i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, nel limite del 50%, anche mediante di vincolo di destinazione d'uso di aree private, da trasciversi nei pubblici registri immobiliari. In ottemperanza dell'art. 2 della legge 122/89, per le strutture ricettive dovrà essere previsto un posto-auto ogni due posti-letto e, comunque, non meno di 10 mq di parcheggio ogni 100 mq (o frazione) di superficie lorda di pavimento. Possono venire computati, in questa dotazione, anche gli spazi minimi necessari per la manovra dei veicoli.

13. Nelle zone a parco, sono ammesse costruzioni di modesta entità, quali chioschi, tettoie aperte su tutti i lati, servizi igienici, entro l'indice territoriale massimo di 0,01 mq/mq, con altezza massima di 3 m.

14. Nelle zone a parco, la densità di piantumazione degli alberi è fissata in almeno due esemplari di prima grandezza o quattro di seconda grandezza o sei di terza grandezza per ogni 100 mq di superficie scoperta, in considerazione delle esigenze compositive; è assicurata inoltre la presenza di alberi a pronto effetto nella dotazione minima del 20%.