



Comune di Megliadino San Vitale
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.R.G.

ADOTTATO il 09.03.1995 con Delibera Consiliare n° 20
APPROVATO il 12.11.1996 con Delibera Giunta Regionale n° 5167

Variante Verde 2019
art. 7 - LR. 04/2015

elaborato B
adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Giugno 2019

NTA - Norme di Attuazione del PRG

**Responsabile area urbanistica – edilizia
privata:**
Sergio Cavallarin- geometra

Progettista:
GianLuca Trolese-urbanista





NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PRG

COORDINAMENTO URBANISTICO	4
Articolo 1	Disciplina urbanistica e norme di attuazione4
Articolo 2	Elaborati di PRG4
Articolo 3	Zone territoriali omogenee4
Articolo 4	Destinazioni d'uso5
ZONE TERRITORIALE OMOGENEE	7
Articolo 5	Zone A.....7
Articolo 6	Zone C1.....8
Articolo 7	Zone "C1. R" centri rurali - residenziali9
Articolo 8	Zone C2.....10
Articolo 9	Zone D1.....11
Articolo 10	Interventi sull'esistente produttivo13
Articolo 11	Zone D4.....26
Articolo 12	Zone E126
Articolo 13	Zone E228
Articolo 14	Zone E329
Articolo 15	Zone E4 - (nuclei rurali).....30
Art. 15bis	Ambiti inedificabili – art. 7 LR. 4/2017.....31
Articolo 16	Zone significative32
Articolo 17	Generalità degli interventi32
Articolo 18	Interventi sull'esistente34
Articolo 19	Modi di intervento.....36
Articolo 20	Caratteri specifici degli interventi39
Articolo 21	Tipologie edilizie.....40
Articolo 22	Repertorio normativo41
Articolo 23	Attrezzature - servizi ed impianti di interesse comune - repertorio normativo.....42

testo stralciato: **referimento**
testo variati: **norme inserite**



COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 1 Disciplina urbanistica e norme di attuazione

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

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

Articolo 2 Elaborati di PRG

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

ELABORATO 13.1	- P.R.G. ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE 1: 5000
ELABORATO 14	- P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE SCALA 1:2000
ELABORATO 14.1	- P.R.G. CENTRO STORICO L.R. 80/80 SCALA 1:1000
ELABORATO 15.a	- REGOLAMENTO EDILIZIO
ELABORATO 15.b	- NORME DI ATTUAZIONE
ELABORATO 15.c	- REPERTORIO NORMATIVO
ELABORATO 16	- RELAZIONE DI PROGETTO E VERIFICA DIMENSIONAMENTO

Le prescrizioni alle scale 1:1000 e 1:2000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scale maggiori.

parte, invece, della fase conoscitiva e analitica tutti gli altri elaborati.

Detti elaborati, non hanno alcun valore legislativo ed hanno, pertanto, puro titolo dimostrativo delle metodologie espresse nel P.R.G. ; essi sono, suddivisi per temi.

Articolo 3 Zone territoriali omogenee

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

- ZONE A
- ZONE C1
- ZONE C1R
- ZONE C2
- ZONE D1
- ZONE D4
- ZONE E2
- ZONE E3
- ZONE E4



- ZONE di rispetto e tutela
- ZONE per servizi
- ZONE per istruzione
- ZONE per attrezzature collettive
- ZONE per parco, gioco, sport
- ZONE per parcheggi

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

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

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

Articolo 4 Destinazioni d'uso

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

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

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

4a) nelle zone residenziali sono ammessi, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissati dai piani di settore: (zone A, C1, C1R C2)

- D.P.
- la residenza di qualsiasi tipo;
 - i pubblici esercizi;
 - negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
 - studi professionali e commerciali;
 - magazzini e depositi commerciali con un massimo di ***250 mq., o come previsto dal Repertorio Normativo;
 - laboratori artigiani di servizio, limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.); ***fino ad un massimo di 250 mq.
 - autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

4b) nelle zone produttive D1:

- D.P.
- le attività artigianali, industriali, commerciali;
 - le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato consorziale, di uso pubblico o pubbliche;



- uffici e mostre, magazzini, depositi generali;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore per un massimo di mc. 600;
- tutte le attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico compatibili;
- le attività commerciali ammesse da strumenti attuativi approvati;
- attività per spettacolo.

4c) nelle zone produttive D4:

- D.P.
- le attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
 - le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato consorziale, di uso pubblico;
 - uffici, magazzini, depositi;
 - impianti tecnici;
 - casa del custode o del gestore per un massimo di 600 mc.
 - attrezzature di vendita diretta dei prodotti agricoli.

4d) nelle zone agricole E1

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

4e) nelle zone agricole E2 - E3 - E4

- D.P.
- gli edifici residenziali;
 - gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse, serre, magazzini, impianti;
 - le attività di artigianato di servizio o commerciale con esclusione di quelle insalubri o da trasferire, ***nella sola zona E4.

4f) Zone per servizi

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



ZONE TERRITORIALE OMOGENEE

Articolo 5 Zone A

Le zone omogenee A interessano il territorio comprendete le parti edificate urbane che rivestono carattere storico, architettonico e ambientale individuate dalla L.R. n° 80/80, comprese le aree circostanti che si considerano per altre caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

Destinazioni - Art. 4 a

Interventi ammessi:

Tutti gli interventi tesi alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

A seconda del grado di protezione espresso nelle tavole di progetto per singolo edificio o unità immobiliare sono ammessi gli interventi conseguenti esplicitati all'art. 18.

Ampliamenti degli edifici residenziali uni e bifamiliari, del 20 % del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. con un massimo di 200 mc. (bifamiliari mc. 300).

Nuova edificazione secondo indicazione grafiche espresse nelle tavole in scala 1:2000 - 1:1000, con cubatura come prevista nel repertorio.

Recupero e riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni mediante omogeneizzazione all'edificio principale, ***se consentito dal grado di protezione previsto.

Distanze:

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

1) Da confini: ml. 5 oppure a confine o a distanza diversa, con consenso terzi confinanti, registrato.

2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G. ove non esitano tali parametri la distanza minima non dovrà essere inferiore a mt. 5.00.

3) Da edifici:

3a) tra pareti finestrate: ml. 10.

3b) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1:3 della parete più lunga con consenso terzi confinanti.

3c) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00 senza finestre.

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

Altezze:

Da determinarsi in funzione di quelle degli edifici limitrofi e dovranno risultare dallo studio per l'inserimento dell'edificio (o delle modificazioni), nel contesto della sottozona di appartenenza; non dovrà comunque superare l'altezza massima esistente nell'immediato intorno.

Caratteri dell'edificazione:



Interventi sugli edifici esistenti: conseguenti alle preesistenze limitrofe, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ambientali e uso dei materiali.

Nuove costruzioni: tipologia uni e bifamiliari, tetti a due falde o padiglione, sporgenza delle cornici di gronda, max. cm. 50, copertura in coppi, fori rettangolari max. 100x140, intonaci esterni a tinte tenue.

Sono esclusi i poggioli a sbalzo superiori a mt. 1,00 per la lunghezza massima di mt. 1,50.

Articolo 6 Zone C1

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

Destinazioni - Art. 4a

Interventi ammessi:

Tipo a): aumento volumetrico degli edifici residenziali uni e bifamiliari del 20 % relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. e applicabile una sola volta e comunque con un massimo di 200 me. (bifamiliare me. 300).

Tipo b): ampliamenti con l'applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree inedificate in scala 1 :2000 e 1: 1000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20 % < l'indice territoriale di ciascuna zona), ***fino ad un massimo di mc. 200.

Tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo A (mc. 650) , indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

Tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70).

2) riutilizzo dei corpi superfetazioni, mediante principale.
precari o aggiunti o delle omogeneizzazione all'edificio

Tipo e): ***Nuova edificazione utilizzando l'indice di repertorio secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite edifici) espresse nelle tavole 1 :2000-1: 1000 o possibilità ammesse nel repertorio, con l'altezza dei - corpi di fabbricati limitrofi, ***tramite progetto unitario sono consentite limitate modifiche alla configurazione planimetrica della sagoma conseguenti alla definizione architettonica degli interventi.

Caratteri dell'edificazione:

Consequenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze:

Indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento dell'edificio (o delle modificazioni) nel contesto della zona o sottozona di appartenenza,



comunque non dovranno superare l'altezza massima esistente nell'immediato intorno. .

Superfici coperte:

Saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze oltreché delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G..

Distanze:

Le distanze da strade, confini determinarsi nei seguenti modi:

- 1) Da confini: ml., 5.00 oppure a, confine o a distanza diversa, con consenso terzi confinanti, registrato:
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a ml. 5.00.
- 3) Da edifici:
 - 3a) tra entrambi pareti finestrate: ml. 10.00.
 - 3b) Da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga con consenso terzi confinanti.
 - 3c) Da pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00.
 - 3d) Altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo.
 - 3e) Da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5.00 dai confini.

Le aree verdi ed i parcheggi, che non raggiungano quantità tali da essere pienamente usufruibili, possono essere monetizzati e, a cura del Comune, trasferiti in aree limitrofe.

Articolo 7 Zone "C1. R" centri rurali - residenziali

Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali stabilite dal precedente art. 4a) con un max. di 200 mq. per le nuove attività artigianali e commerciali; sono escluse le nuove stalle, gli allevamenti e le utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo. ***L'inclusione di edifici agricoli in tale zona non comporta la decadenza di vincoli istituiti ai sensi della L.R. n° 24/85.

Interventi ammessi:

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

L'edificazione deve inoltre rispettare le seguenti norme:

- ampliamento delle abitazioni esistenti fino al 30 % del volume residenziale e ***fino ad un massimo di mc 200 ;
- nuova edificazione di mc. 650 nei lotti predeterminati;
- altezza edifici non maggiore a ml. 7.50.



Distanze:

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

- 1) Da confini: ml. 5.00 oppure a confine o a distanza diversa con consenso terzi confinanti, registrato;
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali parametri, la distanza minima dovrà essere pari a ml 5.00;
- 3) Da edifici: 3a) tra entrambi pareti finestrate: ml. 10.00.
3b) Da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga o con strumento urbanistico attuativo.
3c) Da pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00.
3d) Atre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo
3e) Da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5.00 dai confini.

Le aree verdi e parcheggi, che non raggiungano la quantità tali da essere pienamente usufruibili, possono essere monetizzati e, a cura del Comune, trasferiti in aree limitrofe.

Articolo 8 Zone C2

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0.5 mc./mq.

Destinazioni - Art 4a.

Interventi ammessi:

Tipo 1) Sull'esistente: con le norme delle zone CI.

Tipo 2) Con intervento diretto: secondo le indicazioni della normativa vigente e del repertorio normativo conseguente.

Tipo 3) Con intervento urbanistico preventivo: tra il 75 % e il 100 % dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sotto zona, con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici di cui all'art. 20.

Caratteri dell'edificazione:

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

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

Altezze. Superfici coperte. Distanze:

Con intervento diretto: indicazioni tavole P.R.G. Con intervento preventivo: secondo planivolumetriche o moduli piani-altimetrici.



***Distanza strade:

Ai sensi D.M. 1404/68 e codice della Strada.

Parcheggi:

Secondo standards regionali e nazionali.

Verde:

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

Nelle lottizzazioni in atto valgono le norme contenute nelle relative convenzioni per il periodo di validità delle stesse. Scadute varranno le norme del P.R.G. vigente.

Articolo 9 Zone D1

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

Destinazione d'uso: Art. 4b)

Interventi ammessi:

- Superficie coperta: 50 % della superficie fondiaria.

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

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

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

Caratteri dell'edificazione:

Consequente alle preesistenze limitrofe o da determinarsi nelle normative di attuazione.

Altezza massima: ml. 12.00.

Distanze:

Dalla strada: allineamenti o ml. 7.50, ***nel caso di zona di completamento. Nel caso di zone di espansione, secondo quanto previsto dal D.M. 1404/68 e codice della strada.

Tra fabbricati con interposte strade di lottizzazione: come da D.M. 02/04/68, n° 1404 art. 9.



Tra edifici su lotti finitimi:

- ml. 5.00 o in aderenza per pareti cieche;
- ml. 10.00 tra pareti finestrate;

Sono ammesse distanze inferiori a quelle su indicate nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di P.P. o lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche.

Da confini: ml. 5.00 per edifici con pareti finestrate; è ammessa la costruzione a confine per capannoni con pareti cieche.

Parcheggi:

Normativa regionale e nazionale.

Verde:

Normativa regionale e nazionale.

Nel caso di strumenti attuativi in atto valgono le norme contenute nelle relative convenzioni, per il periodo di validità delle stesse. Scadute, varranno le norme del P.R.G. vigente.

Normativa specifica per la zona D1/5

Destinazione d'uso:

Fabbricazione, deposito, e vendite di fuochi artificiali e pirotecnici di 1 ° - 4° - 5° cat.

Interventi ammessi:

Progettazione unitaria, ***riferita a tutta la Z.T.O. con superficie coperta non superiore a 2500 mq., indipendentemente dalla reale superficie del lotto.

Caratteri dell'edificazione:

I fabbricati debbono inserirsi nel modo migliore con l'ambiente circostante; Dovranno comunque rispettare tutte le normative che regolano la specifica materia. R.D. n° 635/40 - T.V. n° 773/31 - L.S. n° 110/75 - L.S. n° 533/77.

Altezze:

L'altezza massima dei fabbricati e dei terrapieni o muri di protezione non dovrà superare i mt. 5.00.

Distanze:

Dalle strade a qualsiasi tipo ml. 30.00

Dai confini di proprietà ml. 20.00

Tra fabbricati: minimo ml. 10.00 e comunque secondo quanto stabilito dalla normativa che regola la specifica materia.

Parcheggi e verde:

Secondo quanto previsto dalla normativa Regionale e Statale.

Prescrizioni specifiche:



L'intervento deve inserirsi in modo tale da non snaturare lo stato dei luoghi. Devono essere previste pertanto piantumazioni di essenze arboree di medio fusto, e la messa a dimora di siepi e arbusti locali;
La quantità minima di piante e arbusti dovrà essere alla completa realizzazione dell'intervento di una pianta ogni 30 mq. di superficie territoriale.

Articolo 10 Interventi sull'esistente produttivo

Sugli edifici produttivi esistenti, individuati e numerati attività da confermare, anche se non perimetrati come produttive, valgono i seguenti parametri edificatori specifiche condizioni; come di seguito evidenziate.

Si precisa che le attività numerate vanno dal n° 1 al n° 25, puntualizzando che le attività n° 6-9-13-14-19-20 sono state stralciate dalla D.G.R.V. con delibera n° 5167/96

*EDIFICIO N° 1	BRUSCHEITTA LUCIANO
TIPO DI ATTIVITA' :	IDRAULICO,LATTONIERE, FABBRO
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :	Mq. 1102
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	Mq. 1102
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:	Mq. 2204
AUMENTO MASSIMO:	100 %
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:	Complete
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :	Non inquinante
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :	
PARCHEGGI: Mq. 400 VERDE: Mq. 400	Totale Mq. 800
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	Non necessari
PRESCRIZIONI:	Caratteri tradizionali dell'edificazione
ALTEZZA MAX :	Mt. 7,50
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:	
CARATTERI DELL'INTERVENTO:	Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza

* Scheda modifica con osservazione accolta con D.G.R. n° 5167/96

EDIFICIO N° 2	MALAMAN ROBERTA
TIPO DI ATTIVITA' :	CONFEZIONI IN GENERE
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :	Mq. 100
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	Mq. 100
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:	Mq. 200
AUMENTO MASSIMO:	100 %
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:	Complete
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :	Non inquinante
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :	
PARCHEGGI: Mq. 200 VERDE: Mq. 150	Totale Mq. 350
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	Non necessari



PRESCRIZIONI: dell'edificazione ALTEZZA MAX : CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE: CARATTERI DELL'INTERVENTO:	Caratteri tradizionali Mt. 6,00 Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza
EDIFICIO N° 3 TIPO DI ATTIVITA' : SUPERFICIE COPERTA ATTUALE : SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO: SUPERFICIE COPERTA TOTALE: AUMENTO MASSIMO: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI: IMPIANTI ANTINQUINAMENTO : OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO : PARCHEGGI: Mq. 75 VERDE: Mq. 50 IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO: PRESCRIZIONI: dell'edificazione ALTEZZA MAX : CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE: CARATTERI DELL'INTERVENTO:	CARTURAN FIDENZIO COSTRUZIONE MOBILI D'ARTE Mq. 100 Mq. 100 Mq. 200 100 % Complete Non inquinante Totale Mq. 125 Non necessari Caratteri tradizionali Mt. 6,00 Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza
EDIFICIO N° 4 TIPO DI ATTIVITA' : SUPERFICIE COPERTA ATTUALE : SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO: SUPERFICIE COPERTA TOTALE: AUMENTO MASSIMO: OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI: IMPIANTI ANTINQUINAMENTO : OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO : PARCHEGGI: Mq. 270 VERDE: Mq. 150 IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO: PRESCRIZIONI: ALTEZZA MAX : CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE: CARATTERI DELL'INTERVENTO:	TOMASETTO MAURIZIO LAVORI AGRICOLI PER CONTO TERZI Mq. 370 Mq. 250 Mq. 420 100 % Complete Non inquinante Totale Mq. 420 Non necessari Caratteri tradizionali dell'edificazione Mt. 6,00 Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza



EDIFICIO N° 5

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:
AUMENTO MASSIMO:
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :
PARCHEGGI: Mq. 100 VERDE: Mq. 65
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:
PRESCRIZIONI:

ALTEZZA MAX :
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:
CARATTERI DELL'INTERVENTO:

BARDELLA LINO
TIPO DI ATTIVITA' :
PRODUZIONE CINTURE,
FUSIONE, METALLI E LEGHE

Mq. 337
Mq. 273
Mq. 610
81 %
Complete
Non inquinante

Totale Mq. 165
Non necessari
Caratteri tradizionali
dell'edificazione
Mt. 4,00

Progettazione unitaria dell'intero
edificio
Sistemazione generale dell'area
di pertinenza

EDIFICIO N° 7

TIPO DI ATTIVITA' :
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:
AUMENTO MASSIMO:
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :
PARCHEGGI: Mq. 400 VERDE: Mq. 180
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:
PRESCRIZIONI:

ALTEZZA MAX :
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:
CARATTERI DELL'INTERVENTO:

URBAN URBANO
TAPPEZZERIA
Mq. 187
Mq. 103
Mq. 290
55 %
Complete
Non inquinante

Totale Mq. 580
Non necessari
Caratteri tradizionali
dell'edificazione
Mt. 5,00

Progettazione unitaria
dell'intero edificio
Sistemazione generale dell'area
di pertinenza

EDIFICIO N°8

TIPO DI ATTIVITA' :
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:
AUMENTO MASSIMO:
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :

GIOACHIN DANTE
FALEGNAMERIA
Mq. 350
Mq. 315
Mq. 665
90 %
Complete
Non inquinante



OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :

PARCHEGGI: Mq. 300 VERDE: Mq. 190

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:

PRESCRIZIONI:

ALTEZZA MAX :

CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:

CARATTERI DELL'INTERVENTO:

Totale Mq. 390

Non necessari

Caratteri tradizionali
dell'edificazione

Mt. 5,00

Progettazione unitaria
dell'intero edificio

Sistemazione generale dell'area
di pertinenza

EDIFICIO N° 10

TIPO DI ATTIVITA' :

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:

SUPERFICIE COPERTA TOTALE:

AUMENTO MASSIMO:

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :

PARCHEGGI: Mq. 180 VERDE: Mq. 130

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:

PRESCRIZIONI:

ALTEZZA MAX :

CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:

CARATTERI DELL'INTERVENTO:

FAVERO ILARIO E ROMANO

FALEGNAMERIA

Mq. 304

Mq. 304

Mq. 608

100 %

Complete

Non inquinante

Totale Mq. 310

Non necessari

Caratteri tradizionali
dell'edificazione

Mt. 5,00

Progettazione unitaria
dell'intero edificio

Sistemazione generale dell'area
di pertinenza

EDIFICIO N° 11

TIPO DI ATTIVITA' :

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:

SUPERFICIE COPERTA TOTALE:

AUMENTO MASSIMO:

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :

PARCHEGGI: Mq. 200 VERDE: Mq. 170

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:

PRESCRIZIONI:

ALTEZZA MAX :

CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:

CARATTERI DELL'INTERVENTO:

CUCCO PIETRO

MOBILIFICIO

Mq. 329

Mq. 280

Mq. 609

85 %

Complete

Non inquinante

Totale Mq. 370

Non necessari

Caratteri tradizionali
dell'edificazione

Mt. 5,00

Progettazione unitaria
dell'intero edificio

Sistemazione generale dell'area
di pertinenza



EDIFICIO N° 12

TIPO DI ATTIVITA' :	CESARO GIOVANNI
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :	MOBILIARE
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	Mq. 300
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:	Mq. 300
AUMENTO MASSIMO:	Mq. 600
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:	100 %
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :	Complete
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO:	Non inquinante
PARCHEGGI: Mq. 200 VERDE: Mq. 125	Totale Mq. 325
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	Non necessari
PRESCRIZIONI:	Caratteri tradizionali dell'edificazione
ALTEZZA MAX :	Mt. 5,00
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:	
CARATTERI DELL'INTERVENTO:	Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza

EDIFICIO N° 15

TIPO DI ATTIVITA' :	BROCCO FRANCO E PLACIDO
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :	MOBILIARE
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	Mq. 300
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:	Mq. 300
AUMENTO MASSIMO:	Mq. 600
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:	100 %
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :	Complete
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :	Non inquinante
PARCHEGGI: Mq. 200 VERDE: Mq. 125	Totale Mq. 325
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	Non necessari
PRESCRIZIONI:	Caratteri tradizionali dell'edificazione
ALTEZZA MAX :	Mt. 5,00
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:	
CARATTERI DELL'INTERVENTO:	Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza

EDIFICIO N° 16

TIPO DI ATTIVITA' :	GUARIENTO GIANFRANCO
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :	PRODUZIONE MOBILI
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	Mq. 216
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:	Mq. 200
AUMENTO MASSIMO:	Mq. 416
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:	92 %
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :	Complete
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :	Non inquinante
PARCHEGGI: Mq. 135 VERDE: Mq. 100	Totale Mq. 235
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	Non necessari



PRESCRIZIONI:

ALTEZZA MAX :
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:
CARATTERI DELL'INTERVENTO:

Caratteri tradizionali
dell'edificazione
Mt. 4,50

Progettazione unitaria
dell'intero edificio
Sistemazione generale dell'area
di pertinenza

EDIFICIO N° 17
TIPO DI ATTIVITA' :

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:
AUMENTO MASSIMO:
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :
PARCHEGGI: Mq. 400 VERDE: Mq. 258
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:
PRESCRIZIONI:

RODIGHERO GINO E RENZO
COMMERCIO CERALI -
TREBBIATURE
Mq. 930
Mq. 865
Mq. 1795
93 %
Complete
Non inquinante

Totale Mq. 658
Non necessari
Caratteri tradizionali
dell'edificazione
Mt. 7,50

ALTEZZA MAX :
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:
CARATTERI DELL'INTERVENTO:

Progettazione unitaria
dell'intero edificio
Sistemazione generale dell'area
di pertinenza

EDIFICIO N° 18

TIPO DI ATTIVITA' :
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:
AUMENTO MASSIMO:
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :
PARCHEGGI: Mq. 100 VERDE: Mq. 87
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:
PRESCRIZIONI:

GHIRARDO ANTONIO
FALEGNAMERIA
Mq. 280
Mq. 160
Mq. 440
57 %
Complete
Non inquinante

Totale Mq. 187
Non necessari
Caratteri tradizionali
dell'edificazione
Mt. 4,50

ALTEZZA MAX :
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:
CARATTERI DELL'INTERVENTO:

Progettazione unitaria
dell'intero edificio
Sistemazione generale dell'area
di pertinenza



EDIFICIO N° 18

TIPO DI ATTIVITA' :

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:

SUPERFICIE COPERTA TOTALE:

AUMENTO MASSIMO:

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :

PARCHEGGI: Mq. 100 VERDE: Mq. 87

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO: Non necessari

PRESCRIZIONI:

ALTEZZA MAX :

CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:

CARATTERI DELL'INTERVENTO:

GHIRARDO ANTONIO

FALEGNAMERIA

Mq. 160

Mq. 440

57 %

Complete

Non inquinante

Totale Mq. 187

Non necessari

Caratteri tradizionali
dell'edificazione

Mt. 4,50

Progettazione unitaria
dell'intero edificio

Sistemazione generale dell'area
di pertinenza

EDIFICIO N° 21

TIPO DI ATTIVITA' :

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:

SUPERFICIE COPERTA TOTALE:

AUMENTO MASSIMO:

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :

PARCHEGGI: Mq. 300 VERDE: Mq. 125

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO: Non necessari

PRESCRIZIONI:

dell'edificazione

ALTEZZA MAX :

CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:

CARATTERI DELL'INTERVENTO:

MANFRIN OLGA

MAGLIERIA

Mq. 135

Mq. 135

Mq. 270

100 %

Complete

Non inquinante

Totale Mq. 425

Non necessari

Caratteri tradizionali

Mt. 4,00

Progettazione unitaria
dell'intero edificio

Sistemazione generale dell'area
di pertinenza

EDIFICIO N° 22

TIPO DI ATTIVITA' :

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:

SUPERFICIE COPERTA TOTALE:

AUMENTO MASSIMO:

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :

PARCHEGGI: Mq. 300 VERDE: Mq. 150

VASCON AGOSTINO

MOBILIERE

Mq. 450

Mq. 450

Mq. 900

100 %

Complete

Non inquinante

Totale Mq. 450



IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	Non necessari
PRESCRIZIONI:	Caratteri tradizionali dell'edificazione
ALTEZZA MAX :	Mt. 5
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:	
CARATTERI DELL'INTERVENTO:	Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza
* EDIFICIO N° 23	FAVERO FAONE
TIPO DI ATTIVITA' :	LUCIDATURA MOBILI
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :	Mq. 300
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	Mq. 150
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:	
AUMENTO MASSIMO:	50 %
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:	Complete
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :	Non inquinante
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :	
PARCHEGGI: Mq. ____ VERDE: Mq. ____	Totale come per Legge
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	
PRESCRIZIONI:	Caratteri tradizionali dell'edificazione
ALTEZZA MAX :	Mt. Come l'esistente
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:	
CARATTERI DELL'INTERVENTO:	Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza
* EDIFICIO N° 24	GARDENIA BLU
TIPO DI ATTIVITA' :	CONFEZIONI
ABBIGLIAMENTO	
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :	Mq. 130
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	Mq. 65
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:	Mq. 195
AUMENTO MASSIMO:	50 %
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:	Complete
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :	Non inquinante
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO :	
PARCHEGGI: Mq. ____ VERDE: Mq. ____	Totale come per Legge
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	
PRESCRIZIONI:	Caratteri tradizionali dell'edificazione
ALTEZZA MAX :	Mt. Come l'esistente
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:	
CARATTERI DELL'INTERVENTO:	Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza



* EDIFICIO N° 25	GUARIENTO GIANCARLO
TIPO DI ATTIVITA' :	FALEGNAMERIA
SUPERFICIE COPERTA ATTUALE :	Mq. 442
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO:	Mq. 169
SUPERFICIE COPERTA TOTALE:	Mq. 611
AUMENTO MASSIMO:	38 %
OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:	Complete
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO :	Non vigente
OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGEITO :	
PARCHEGGI: Mq. ____ VERDE: Mq. ____	Totale 670
IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO:	RUMORI E POLVERI
PRESCRIZIONI:	Caratteri tradizionali dell'edificazione
ALTEZZA MAX :	Mt. 4,80
CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE:	
CARATTERI DELL'INTERVENTO:	Progettazione unitaria dell'intero edificio Sistemazione generale dell'area di pertinenza

* Inserita con osservazione accolta con D.G.R. n° 5167/97

Gli ampliamenti sono concessi, anche in fasi successive, per comprovate necessità di ordine economico, tecnologico ed occupazionale.

Ai fini della concessione dovranno essere prodotte dettagliate analisi relativamente a:

- a) mercato attuale e prospettive di sviluppo;
- b) organizzazione tecnologica attuale e futura;
- c) piano finanziario e piano assunzioni.

L'esistenza o la adeguatezza delle opere e degli impianti antinquinamento dovrà essere verificata puntualmente in sede di concessione edilizia. Le opere di urbanizzazione non espressamente previste o richieste, nonché le relative modalità esecutive, le garanzie ed i controlli saranno inserite nella apposita convenzione (sotto riportata) stipulata con l'Amministrazione e da allegare alla concessione edilizia per gli ampliamenti concessi; queste opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite direttamente dai privati e saranno interamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione ai sensi della vigente legislazione.

I fabbricati soggetti ad ampliamento in virtù ***del presente articolo, non potranno essere ceduti, frazionati e/o affittati prima di anni 5 dal rilascio del certificato di agibilità relativo all' ampliamento.

E', in ogni caso, ammessa la presenza di più ditte nello stesso immobile purché strettamente connesse funzionalmente o societariamente.



Tutte le attività che provocano rumore dovranno predisporre un adeguato filtro acustico, sia per le parti esistenti che per quelle in ampliamento, verso le residenze limitrofe, inoltre l'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto della Legge 10/05/1976, n° 319, per la tutela dell'inquinamento dell'acqua, della Legge 13/07/1966, n° 615, per la tutela dall'inquinamento dell'aria, e loro successive modifiche e loro regolamenti, e di regolamenti comunali di igiene e polizia urbana.

Dovranno altresì essere rispettate le seguenti norme:

Altezze:

Come indicato nella specifica scheda di riconoscimento.

Distanze da confini:

ml. 5 e comunque non inferiore all'altezza;

a confine o a distanza diversa salvo assenso di terzi registrato;

Distanze da strade:

ml. 5,00 o allineamento alle preesistenze;

Distanze tra fabbricati:

Tra pareti finestrate: m. 10, da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga

Da parti cieche: in aderenza o ml. 5.00 e senza finestre.

Verde e parcheggi:

1) per gli insediamenti industriali e artigianali il 10 % della superficie del fondo su cui insiste l'edificio. ***

2) per gli edifici commerciali e direzionali 0,8 mq./mq. di superficie lorda di pavimento, considerata ai sensi della Legge Regionale 61/1985 articolo 25 punto 2) lettera b);

In ogni caso l'ampliamento viene concesso per la superficie produttiva effettivamente e dimostratamente al servizio dell'attività individuata.

Le schede dimostrative dello stato di fatto e di progetto allegate alle norme costituiscono documentazione di massima, rispetto alle necessità espresse dalle varie aziende interessate al loro accettabile inserimento nel territorio.

Le proposte evidenziate nei citati allegati, risultano impegnative per l'Amministrazione che si riserva esplicitamente l'esame definitivo delle soluzioni in sede di Commissione Edilizia, tenuto conto delle effettive realtà urbanistiche, delle soluzioni architettoniche esecutive, e, in generale, delle migliorie alle strutture, all'economia aziendale e produttiva nonché all'impatto ambientale, secondo gli obiettivi legislative e le prescrizioni globali e di dettaglio delle presenti norme.



SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI MEGLIADINO SAN VITALE PADOVA

Tra il Signor residente a il quale agisce nel presente atto nella sua qualità di Sindaco e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale N°.....in dataesecutiva a tutti gli effetti, ed il Signor che agisce nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... CF., la quale nel prosieguo dell'atto verrà nominata per brevità "la Ditta",

Premesso che:

1 - Il P.R.G. Norme di Attuazione art. 10 - Interventi sull'Esistente Produttivo - Punto 2) edifici esistenti (attività da confermare) prevede per gli edifici numeranti un aumento delle attività produttive fino al 100 % delle superfici coperte produttive esistenti, previa convenzione che fissi le modalità di integrazione, anche formale, al territorio una reale prospettiva di sviluppo, una riorganizzazione tecnologica ed un piano di assunzione;

2 - Il P.R.G. è stato definitivamente approvato con delibere della in data n°

3 - La Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue condizioni catastali, relativa ad ampliamento dell'azienda esistente.

4 - Trattandosi di area non destinata dal vigente strumento urbanistico a zona industriale, commerciale ed artigianale, il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della convenzione prevista dall'art. 10 NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

5 - Esiste un fabbricato adibito ad attività di produzione industriale oppure ad attività commerciale o artigianale, alla data del

6 - che l'area da destinarsi a parcheggio e verde deve essere pari al 10 % di superficie del lotto di pertinenza per le attività produttive ; *** di 0.8 mq./mq. di superficie lorda di pavimenti per insediamenti di carattere commerciale-direzionale;

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:



ARTICOLO 1

Viene preso atto che sull'area descritta in Censo nel Comune di Megliadino San Vitale al Foglio Mapp. della superficie di mq. catastali, di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale ***o artigianale.

ARTICOLO 2

Viene preso atto che l'area descritta al precedente Art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune di Megliadino San Vitale a e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

ARTICOLO 3

La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto per cui chiede la concessione a costruire, acquisito gli atti del Comune di Megliadino San Vitale al, entro 3 anni dal rilascio della concessione.

ARTICOLO 4

Viene dato atto che la Commissione Edilizia ha espresso proprio parere favorevole in data e che i dati relativi al progetto sono i seguenti:

- 1- La superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo esistente, alla data di approvazione del P.R.G. è di mq., come già detto al precedente Art. 1.
- 2 - La superficie lorda dell'immobile esistente è di mq.....
- 3 - La superficie lorda del progettato ampliamento è di mq.....e quindi corrispondente al.....% della superficie lorda dell'immobile esistente ed in ogni caso inferiore a mq. 2.000.

ARTICOLO 5

La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area della superficie di mq.....a parcheggio, e la superficie di mq.....a verde.

ARTICOLO 6

La Ditta si impegna a piantumare in corrispondenza del fronte stradale e dai confini di proprietà con N° di piante delle seguenti essenze:

.....
.....

curandone lo sviluppo arboreo e si impegna a sostituirle in caso di perdita.

ARTICOLO 7

Il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità resta subordinato alla puntuale esecuzione delle opere relative ai parcheggi e al verde di cui all'articolo 6 e 7.



ARTICOLO 8

La quota del contributo di concessione pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti nonché della sistemazione dei luoghi ammontano a £. ;
la Ditta si impegna a versarli nei termini previsti dalla L.R. 61/85.

ARTICOLO 9

Gli obblighi ed i vincoli derivati dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, anche i suoi successori ed aventi causa.

ARTICOLO 10

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, la quale chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare della Legge 01 Giugno 1943 n° 666 e della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Megliadino San Vitale li

Fatto, Letto e Sottoscritto.

LA DITTA

IL SINDACO



Interventi ammessi sugli altri edifici produttivi:

Tutte le altre attività produttive, ivi comprese le residenze del conduttore, presenti nel territorio comunale, non numerate, potranno eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, come previsto dalla L.S. 457/78 e comunque tutti quegli interventi compatibili con la Z.T.O. di appartenenza

Articolo 11 Zone D4

Zone per attività agro-industriale.

Destinazione d'uso: Art. 4c)

Interventi ammessi:

Intervento diretto:

Con superficie coperta pari al 50 % del lotto, cumulativamente per le destinazioni principali e non.

Altezze:

Secondo necessità produttive max. ml.10,50.

Distanze:

Confini ml. 5.00 o a confine da fabbricato ml. 10.00 strade ml. 7.50 o allineamento alle preesistenze.

Verde e parcheggi:

Norme di cui all'art. 5 del D.M. 02/04/1968 n° 1444 e successive integrazioni.

Articolo 12 Zone E1

Zone agricole produttive con prevalente valenza ambientale.

Destinazioni d'uso: Art. 4d)

Interventi ammessi:

Residenza: sono ammessi per gli edifici esistenti, solo gli interventi di cui all'art. 4 e gli interventi di cui all'art. 7 limitatamente ai primi due commi previsti dalla L.R. 24/85.

Strutture di servizio al fondo:

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6, limitatamente agli annessi rustici, previsti dalla L.R. 24/85, nei limiti di superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura pari al 2,5% della superficie del fondo rustico.

Non sono ammessi:

a) insediamenti di impianti agro-industriali come definiti dall'art. 2 lettera f della L.R. 24/85.



b) l'insediamento di allevamenti di tipo intensivo, come definiti dalla D.G.R. n° 7949/89.

Caratteri dell'edificazione:

Vale quanto previsto per le zone E2 di cui all'articolo successivo.

Altezze:

Conseguenti alle preesistenze limitrofe, per le nuove costruzioni massimo 7 ml. sottogronda.

Distanze tra fabbricati:

Ml. 10.00

Distanze strade:

D.M. 1404/68.

Distanze da confini:

ml. 5.00 - Per gli annessi rustici destinati a ricovero animali ml. 50.00.

***I parametri edificatori sono integrati dalle seguenti disposizioni:

- la zona agricola E1 dovrà essere tutelata evitando di norma opere che comportino l'alterazione o mutamento delle caratteristiche originarie, quali deviazioni rettifiche dei corsi d'acqua o fossati, interramenti, tombinature, abbattimento o estirpazione delle alberature di contorno, ecc.

- ai proprietari di terreni spetta la conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre essenze arboree ed arbustive presenti, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.

Gli interventi edificatori che verranno realizzati dovranno rispettare le seguenti direttive:

1. l'adozione di forme planivolumetriche semplici aventi sagoma a forma quadrata o rettangolare, che nel caso di edifici a schiera viene ampliata per aggregazione;
2. l'adozione di coperture regolari a due falde o a padiglione e manto in tegole laterizie a canale, con linee di gronda e di colmo a livelli il più possibile costanti;
3. l'adozione di poggiali in nicchia o comunque contenuti entro la sagoma dell'edificio;
4. l'esclusione di pensiline, tettoie, ecc. qualora occorresse una protezione di parte dell'edificio, potranno essere costituite da corpi di fabbrica aventi un oggetto di luce limitata;
5. l'esclusione delle scale esterne a meno che interessino gli scantinati;
6. chiarezza di alternanza tra pieni e vuoti e l'adozione di forometria modulari tra loro, con contorni semplici e serramenti con ante d'oscuro, porte e portoni in legno;



7. l'esclusione di rivestimenti non strutturali; qualora venga adottato un parametro intonacato l'uso di materiali adeguati con finiture a civile (esclusione di graffiati, strollati, ecc.) e tinte in calce.

E' vietata l'asfaltatura delle strade bianche esistenti".

Articolo 13 Zone E2

Zone produttive agricole

Destinazioni d'uso: Art. 4 e) *** E' inoltre ammesso ricavare all'interno del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., un secondo alloggio in funzione delle nuove esigenze abitative, previo il pagamento degli oneri dovuti ai sensi di legge.

Interventi ammessi:

Applicazione indici L.R. 5 marzo 1985 n° 24; la costruzione di annessi rustici, in tutte le aree a destinazione agricola, è ammessa nei limiti di superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dell' 2,5 % del fondo rustico: potranno essere, altresì, ammessi gli ampliamenti di cui all'articolo 4 L.R. 24/85, mentre la costruzione di annessi rustici per un ulteriore 2,5 %, quanto necessaria, documentata da tecnici abilitati, come previsto dalla L.R. 24/85 e sua circolare esplicativa, sarà da aggregare alle altre strutture se esistenti, con eccezione degli annessi per i quali sono prescritte particolari distanze.

Caratteri dell'edificazione:

Conseguenti alle preesistenze tradizionali e/o alla morfologia ambientale circostante nonché in armonia con i caratteri dominanti dell'edilizia rurale.

Prescrizioni da osservare nelle costruzioni:

- Tetti e coperture, con falde regolari, a capanna o a padiglione con pendenza massima del 35 %, manto di copertura in coppi, o similari, le cornici di gronda saranno sagomate secondo la tipologia dei luoghi con sporgenza massima di cm. 50.
- Murature portanti a faccia vista o intonacate e finite a tinta tenue, tipica del luogo.
- Fori di porte e finestre di forma rettangolare con lato minore orizzontale delle dimensioni max. di ml. 1.100 x 1.50.
- Serramenti e scuri di porte e finestre in legno, anche per la porta abitativa, potranno essere in metallo per i locali destinati ad altro uso.
- Portici di tipo rientrante con profondità minima di ml. 2.50 ed altezza non inferiore a ml. 2.40.
- Portici di tipo esterno, accorpati al fabbricato principale, dovranno essere continui e inseriti con il volume del fabbricato stesso. Profondità minima di ml. 2.50, altezza variabile da ml. 2.20 a ml. 3.00
- I pilastri dovranno avere sezione minima di cm. 37x37 e diametro di cm. 33.

Le forometrie tra pilastri saranno quadrate, rettangolari ad arco, a tutto sesto, a sesto ribassato, o policentrico. Non saranno ammesse tipologie diverse.



Altezze:

Residenziali: massima 2 piani e ml. 7.00 o conseguenti all'altezza preesistenti in caso di ampliamento.

Altre destinazioni:

Conseguenti necessità tecniche e comunque secondo indicazioni espresse dalla C.E.C.

Distanze tra fabbricati:

Ml. 10.00

Distanze strade:

D.M. 1404/68, se non diversamente indicato in P.R.G.

Distanze da confini:

Ml. 5.00 a confine o a distanza diversa, con consenso regolarmente registrato di terzi confinanti.

Gli allevamenti e le stalle connessi al fondo rurale e concimaie relative, gli ampliamenti e le sostituzioni dell'esistente dovranno osservare le distanze definite dalla D.G.R. 22/12/89 n° 7949.

Articolo 14 Zone E3

Fascie agricole parzialmente edificate:

zone agricole quali l'edificazione non raggiunge i limiti minimi per una diversa classificazione; e risultando compromesse all'uso agricolo estensivo o intensivo.

Destinazioni d'uso: Art. 4e)

Interventi ammessi:

Sono prescritti in tali zone gli interventi edificatori con destinazioni di cui all'art. 4 e) derivanti dagli indici e dalle possibilità di ampliamento espresse dalla L.R. 24/85.

Sono, altresì, ammessi gli interventi di cui all'art. 5 L.R. 24/85. Non sono invece ammessi gli allevamenti in genere.

Carattere dell'edificazione:

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

Prescrizioni da osservare nelle costruzioni:

Vale quanto previsto per la zona E2 di cui al precedente articolo.

Altezze:

Residenziali: massimo 2 piani e ml. 7.00; o conseguenti alle altezze preesistenti, in caso di ampliamenti.

Altre: conseguenti necessità tecniche.



Distanze dai confini:

MI. 5.00 a confine o a distanza diversa previo consenso terzi, registrato .

Distanze da strade:

*** Secondo D.M. 1404/68 e Codice della strada.

Distanze tra pareti finestrate:

MI. 10,00; progettazione unitaria con elementi in aderenza; ml. 5.00 tra pareti cieche.

Articolo 15 Zone E4 - (nuclei rurali)

In queste zone sono ammessi ampliamenti delle abitazioni esistenti fino al 30 % del volume residenziale, *** fino ad un massimo di 150 mc..

Non sono ammesse nuove attività produttive.

Le attività esistenti alla data di adozione del Piano, ed individuate con apposita grafia, (attività da confermare), nelle tavole di progetto, potranno essere ampliate una sola volta e per la superficie prevista all'articolo 10 delle presenti norme previa stipula di apposita convenzione come schema allegato allo stesso articolo 10.

I caratteri delle attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza (mancanza di rumori molesti, inquinamento, accessibilità all'area) e i caratteri della progettazione dovranno tenere conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente, edificato e naturale, circostante; con esplicito divieto di materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo.

I nuovi edifici individuati secondo le quantità predeterminate, lotto A e le ristrutturazioni o ampliamenti esistenti dovranno integrarsi alle preesistenze, oltre che per la forma, i tipi e i materiali, attraverso il razionale uso degli spazi comuni (accessi, cortili, aie, ecc.).

Distanze dalle strade:

MI. 5.00 o in allineamento.

Distanza tra fabbricati:

MI. 10.00 tra pareti finestrate, o in aderenza, previ accordi tra le parti, ml. 5.00 tra pareti cieche.

Distanza dai confini:

MI. 5.00, in aderenza o a distanza diversa, previo accordo tra le parti, registrato.

Altezza massima:

MI. 7.50.



Art. 15bis Ambiti inedificabili – art. 7 LR. 4/2017

1. Il PRG individua con apposita grafia (IN_) le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 LR. 4/2015.
2. In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica o edilizia. Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. È ammessa la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area. Non sono, quindi, ammessi a titolo di esempio non esaustivo:
 - a) installazione di strutture accessorie o di limitata consistenza (berceau, pompeiane, tettoie, casette in legno, ecc);
 - b) nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
 - c) nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili/edificabili;
 - d) nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).
3. Classificazione urbanistica delle aree rese inedificabili, ovvero:
 - a) le aree rese inedificabili all'interno delle zone territoriali omogenee insediative (enclaves inedificabili) mantengono la classificazione della zona urbanistica nella quale risultano inserite;
 - b) le aree rese inedificabili a margine delle zone territoriali omogenee insediative e confinanti con il territorio agricolo, sono riclassificate come "ZTO E" in omogeneità al tipo di zona contermina.
4. Le aree rese inedificabili cui al precedente co.3 b) non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della LR. 11/2004. Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.
5. Sulle aree rese inedificabili non è ammessa l'individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 della LR. 11/2004 – anche nel caso l'area fosse ricompresa all'interno di un PUA. Né sono ammessi gli standard privati a parcheggio (L.122/1989).
6. Il perimetro delle aree rese inedificabili devono intendersi come "confine" tra proprietà. L'edificazione delle aree contermini deve pertanto rispettare le distanze dai confini prescritte dalle norme della zona territoriale omogenea nella quale gli stessi risultano inseriti. Non è ammessa:
 - a) la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti;
 - b) la costruzione a confine ancorché l'ambito "inedificabile" risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.La norma deve intendersi valida anche nel caso di applicazione del cosiddetto "Piano Casa" (LR. 14/2009, LR. 14/2019 e smi) sui lotti contermini.
7. Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato; alle stesse, pertanto, non si applica la decadenza quinquennale di cui all'art. 18 co.7 della LR. 11/2004.



8. Sintesi aree inedificabili (IN_):

Denominazione:	Strumento retrocessione:	Classificazione urbanistica:		Superficie:
IN_01	Variante verde 2019	art. 15bis co.3 a);	ZTO: C1/13 priva di capacità edificatoria	~ 1171 mq
IN_02	Variante verde 2019	art. 15bis co.3 a);	ZTO: C1/7 priva di capacità edificatoria	~ 610 mq
IN_03	Variante verde 2019	art. 15bis co.3 a);	ZTO: C1/12 priva di capacità edificatoria	~ 640 mq
IN_04	Variante verde 2019	art. 15bis co.3 a);	ZTO: C2/6 priva di capacità edificatoria	~ 1462 mq
IN_05	Variante verde 2019	art. 15bis co.3 a);	ZTO: C2/6 priva di capacità edificatoria	~ 2862 mq
IN_06	Variante verde 2019	art. 15bis co.3 a);	ZTO: C2/6 priva di capacità edificatoria	~ 5718 mq
IN_07	Variante verde 2019	art. 15bis co.3 a);	ZTO: C2/6 priva di capacità edificatoria	~ 8653 mq
IN_08	Variante verde 2019	art. 15bis co.3 b);	ZTO: E2	~ 1370 mq

Articolo 16 Zone significative

Le tavole 1:2000 e 1:1000 di progetto di P.R.G. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

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

Articolo 17 Generalità degli interventi

- 1) Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
- 2) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionale 61/1985 o secondo necessari affinamenti delle stesse.



- 3) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- 4) Lotti inedificati tipo A: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 650 mc., da realizzare in un unico edificio.
- 5) Aree per l'istruzione: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe.
- 6) Aree per le attrezzature di interesse comune: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio.
Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento.
Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza poteva risultare incongruente con le necessità reali o con le deroghe concesse dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri sono stati volutamente omessi demandando a più accurati studi sull'area e sui singoli edifici; tale prassi riguarderà, in particolare, gli edifici pubblici.
- 7) Aree pubbliche a parco gioco e sport: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie secondo necessità.
- 8) Aree per parcheggi: ferma restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti.
Le quantità non espresse dal P.R.G. saranno reperite, all'interno delle altre zone omogenee secondo le disposizioni legislative vigenti, anche attraverso vincolo di destinazione, fino al 40 % delle superfici necessari. E' ammesso il reperimento su più piani anche interrati.
- 9) Aree di verde privato: tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebo, giochi, ecc.).
Accorpamenti e recuperi dell'esistente, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 5 compreso.
- 10) Aree di verde di rispetto o tutela: tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati archeologici, riferimenti storici, valori ambientali, o in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così distinte:



- 1) Aree di rispetto stradale (contraddistinte dalla lettera S).
- 2) Aree di rispetto cimiteriale (contraddistinte dalla lettera C).
- 3) Aree di rispetto fluviale (contraddistinte dalla lettera FL).

Gli interventi ammessi nelle aree di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) sono regolamentati dalle disposizioni regionali e statali in materia.

- 11) Limiti di rispetto o tutela: limite che distingue aree contigue di verde di rispetto o tutela di diverso carattere, tra quelle indicate al precedente punto 10).
- 12) Aree di parco: le aree sottoposte dalla vigente legislazione a tutela ambientale (150 m. dai fiumi), e tutte le altre aree identificate con la medesima grafica del P.R.G. sono considerate zone di parco.

In queste zone saranno ammesse nuove costruzioni a servizio delle aree a parco solo dopo l'approvazione di una specifica variante urbanistica con precisioni di dettaglio che definisca le destinazioni, gli accessi, le viabilità, l'uso del suolo nonché i caratteri e le dimensioni delle edificazioni necessarie.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente (concessi dalla normativa generale o dai grafici di P.R.G. saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura agricola, con particolare riferimento a materiali e forme degli edifici classificati dal P.R.G. stesso. Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle presistenze caratterizzanti le zone agricole.

Articolo 18 Interventi sull'esistente

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

Grado 1 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Grado 2 - RESTAURO FILOLOGICO

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

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.



Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in mediato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi architettonici esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile.

E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltretutto alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

Grado 8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualità residenziali.

Grado 9 - DEMOLIZIONE



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

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

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

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

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

Per gli edifici con grado di protezione da 2 a 6 ubicati in zona agricola è sempre ammessa la destinazione ad attività agroturistica nel rispetto della Legislazione Regionale Vigente in materia

* * *

Sull'esistente non numerato, sono, altresì, ammessi: *** gli interventi consentiti dalla zona.

Articolo 19 Modi di intervento

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

a) Intervento diretto:

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

b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio:

Indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi alla adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi, dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente, (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa.

c) Piano particolareggiato

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti dall'articolo 12 della Legge regionale 61/1985 e dall'articolo 23 della L.U.N. n°1150/1942; sono ammesse variazioni di perimetro e di normative di attuazione, di P.R.G., comprese le modifiche di altezze e distanze, ferme restando le quantità volumetriche o di superficie espresse dal P.R.G.; le destinazioni d'uso potranno essere variate, e compensate, nei limiti di maggiore o minore percentuale pari al 30 % di quelle previste.

d) Piano per Insediamenti Produttivi ed Edilizia Economica e Popolare.



Questo strumento attuativo di iniziativa pubblica redatto ai sensi della legge statale n°865/71, e dalla legge Regionale n°61/85 come modificata dalla L.R. 47/93, potrà applicarsi a tutte le aree produttive elencate nel presente P.R.G.

e) Piani di recupero di iniziativa pubblica

Previo delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetriche, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

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

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

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

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

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

f) Piani di recupero di iniziativa privata

Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

Il piano di recupero potrà essere proposto dai privati anche per aree non perimetrate come zone di degrado del P.R.G., previa analisi preliminare dello stato di fatto e dei motivi di degrado.

Il P.di R. privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

g) Piano di lottizzazione

Previo definizione del comparto o ambito di cui all'art. 18 legge 61/1985 e nel rispetto degli altri articoli n°16-60-61 della stessa legge così come modificata dalla successiva L.R. 47/93, il P.di L. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.)



con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità e omogeneità alla zona stessa.

Il piano di lottizzazione potrà essere redatto anche per zone ad intervento diretto, qualora si ravvisasse la necessità di modificare le tipologie, le altezze, le distanze, i rapporti di superficie, i perimetri, ecc., previsti dal P.R.G., fermi restando i dimensionamenti volumetrici o di superficie.

La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno, (anche se di uso pubblico) private o condominiabili e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttuari.

I verdi primari (di cui all'art. 26 della L.R. n° 61/1985) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1000 di superficie, verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

h) Comparto edificatorio

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo per edificare e costituenti insieme un'unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto, i termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione sono stabiliti da un piano urbanistico attuativo d'ufficio oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati. L'atto costitutivo è corredato dagli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale delle proprietà e della convenzione di cui all'art. 63 della Legge Regionale n° 61/1985.

i) Progettazione unitaria

Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro, indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, Piano Guida per la definizione di un complessivo disegno urbano e architettonico.

l) Individuazione delle modalità di intervento

Negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e



delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché la cessione o convenzione delle aree pertinenti a servizi individuate dal P.R.G. nel medesimo comparto.

Le concessioni per nuove costruzioni in lotti di completamento fronteggianti o limitrofi a strade previste dal P.R.G. o altre aree a verde o parcheggi, potranno essere rilasciate solo dopo l'impegno alla realizzazione delle opere stesse da parte dei privati aventi titolo.

Articolo 20 Caratteri specifici degli interventi

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:2000 - 1:1000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

a) Allineamenti:

Prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.

b) Fronte commerciale con portici:

Prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.

c) Passaggi coperti:

Elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

d) Limite massimo sedime:

Limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

e) Coni visuali significativi:

Prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.

f) Percorsi pedonali o ciclabili ed a scalinata:

Tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

g) Filari alberi alto fusto:

Da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.



h) Piazze pedonabili:

Tali spazi sono destinati ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30 % potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

i) Viabilità di progetto:

Indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in sede esecutiva possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

l) Sagoma limite edifici:

Linea indicativa all'interno della quale devono trovare posto le volumetrie calcolate ai sensi delle norme di P.R.G.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b, c f, h, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27/04/1978.

Articolo 21 Tipologie edilizie

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

1. Consequente all'antica:

Il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.

2. Isolata o unifamiliare:

Tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue. All'interno delle tipologie unifamiliari sono ammesse le suddivisioni in più alloggi, purché appartenenti allo stesso nucleo.

3. Bifamiliari:

Tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli



accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità continue.

4. Schiera:

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

5. In linea, a cortina, a corte:

Edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento attuativo.

Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso. Edificazione con intervento preventivo: secondo gli indici di P.R.G. Edificazione diretta: con adeguamento agli allineamenti, spessori massimi di ml. 12, altezza dei piani fuori terra (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.

6. A blocco:

Tipi edilizi risultanti dalla applicazione degli indici di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggiore quota altimetrica.

Distanze dalla strada: secondo P.R.G..

Distanze minime dei confini: ml. 5.00 o a confine.

7. Interventi coordinati:

Tutti gli edifici connessi tra loro del simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi.

Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

Articolo 22 Repertorio normativo

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo di cui agli elaborati 15c), suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni massime consentite dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto.

Le dimensioni, nelle zone di completamento residenziali (A e C1 - C1/R) e produttive (D1 e D4), andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e dei parametri di sottozona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia e urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di P.R.G..

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



Articolo 23 Attrezzature - servizi ed impianti di interesse comune - repertorio normativo

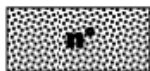
	I f Mc / mq	I c %	h max m.
a) AREE PER L'ISTRUZIONE			
 1 - asilo nido	=	=	=
* 2 - scuola materna e parco	=	=	=
* 3 - scuola elementare parco	=	=	=
4 - scuola dell'obbligo	=	=	=
5 - scuola superiore o specializzata	=	=	=
6 - università	=	=	=
7 -			
8 -			
se istituti privati	2	30	7,50
b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			
ISTITUZIONI RELIGIOSE			
 9 - chiese	=	=	=
10 - centri religiosi e dipendenze	2	30	10
11 - conventi	2	30	10
12 - canonica	2	30	10
13 -			
ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE			
14 - museo	=	=	=
15 - biblioteca	=	=	=
16 - centro culturale	=	30	10
17 - centro sociale	=	30	10
18 - sale riunioni, mostre, ecc.	2,5	30	10
19 -			
20 -			
ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.			
21 - cinema	=	30	=
22 - teatro	=	30	=
23 - sala manifestazioni	=	30	7,50
24 - sala da ballo	2	30	7,50
25 -			
26 -			
ISTITUZIONI ASSISTENZIALI			
27 - case per anziani	3	=	10
28 -			
29 -			
ISTITUZIONI SANITARIE			
30 - farmacia		MQ. 120	
31 - servizio sanitario di quartiere	=	=	=
32 - centro sanitario poliambulatoriale	=	=	=
33 - casa di cura	=	=	=
34 - ospedale	=	=	=
35 - ambulatorio medico condotto	2	40	7,50
36 -			



SERVIZI AMMINISTRATIVI			
37 - municipio	=	=	=
38 - delegazione comunale	=	=	=
39 - uffici pubblici in genere	2.5	50	7,50
40 - banche, borse, sportelli bancari	2.5	50	7,50
41 -			
SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA			
43 - carabinieri	3	50	=
44 - pubblica sicurezza	3	50	=
45 - vigili del fuoco	3	50	=
46 - caserme	3	50	=
47 - carceri	3	50	=
48 - guardia di finanza	3	50	=
49 - guardia forestale	3	50	=
50 -			
51 -			
SERVIZI TELECOMUNICAZIONI			
52 - ufficio postale	3	=	=
53 - telefono pubblico	3	=	=
54 - impianti telefonici	3	=	=
55 - radio e televisione	3	=	=
56 -			
57 -			
SERVIZI COMMERCIALI			
*** 58 - centro vendita o supermarket			
59 - mercato	=	50	=
60 - esposizioni e fiere	=	50	=
61 - cantine sociali	=	30	=
62 - centro commerciale	2,5	50	10
SERVIZI TECNOLOGICI			
63 - impianti idrici	=	=	=
64 - impianti gas	=	=	=
65 - impianti enel	=	=	=
66 - impianti televisivi	=	=	=
67 - impianti depurazione	=	=	=
68 - impianti incenerimento	=	=	=
69 - impianti trattamento rifiuti	=	=	=
70 - pubbliche discariche	=	=	=
71 - magazzino comunale	=	40	7.50
ATTREZZATURE RICETTIVE			
*** 72 - albergo			
72a - club	=	=	=
*** 72b - ristorante, trattoria, bar			
ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO.			
73 - stazione ferroviaria	=	=	=
74 - stazione autolinee extraurbane	=	=	=
75 - stazione rifornimento e servizio	=	10	=
76 - porto	=	=	=
77 - porto turistico	=	=	=
78 - autoporto	=	=	=
79 - aeroporto	=	=	=
80 - eliporto	=	=	=
81 -			

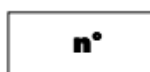


c) AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT



- 82 - area gioco bambini
- 84 - impianti sportivi di base
- 85 - impianti sportivi agonistici
- 86 - parco urbano
- 87 - campi da golf
- 88 - campi da tennis
- 89 - piscine
- 90 - galoppatoi
- 91 - percorsi attrezzati
- 92 - parchi extraurbani
- 93 - attrezzature sportive per il tempo libero
- 94 -

d) AREE PER PARCHEGGI



95 - area parcheggio	=	=	=
96 - autorimesse	2	30	7,50
97 - autosilos	=	=	=
98 -			
99			

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