



COMUNE DI PADOVA

PIANO REGOLATORE GENERALE



REGIONE DEL VENETO
GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO PER L'URBANISTICA

Elaborato redatto ai sensi del punto 2 del dispositivo della
deliberazione di Giunta Regionale n. 962 in data 15.2.1983.
Venezia, 24 maggio 1983-



IL DIRIGENTE COORDINATORE
(arch. Camillo Pluti)

NORME DI ATTUAZIONE

RACCOMANDAZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N° 962 in data 15 febbraio 1983 pag. I

PARTE I

Art. 1 Contenuto del Piano Regolatore Generale. pag. 1
Art. 2 Strumenti di attuazione pag. 1
Art. 3 Strumenti urbanistici attuativi pag. 2
Art. 4 Concessione in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale. pag. 2
Art. 5 Protezione del patrimonio archeologico pag. 3

PARTE II

Art. 6 Suddivisione del territorio comunale pag. 4
Art. 7 Limiti di distanza pag. 4
Art. 8 Norme per l'edilizia esistente pag. 6
Art. 9 Zona Centro Storico pag. 6
Art. 10 Zone residenziali pag. 10
Art. 11 Zone residenziali - norme di carattere generale . . pag. 11
Art. 12 Zona residenziale 1 pag. 12
Art. 13 Zona residenziale 2 pag. 13
Art. 14 Zona residenziale 2 bis di espansione pag. 13
Art. 15 Zona residenziale 3 : pag. 13
Art. 16 Zona residenziale 4 pag. 14
Art. 17 Zona residenziale 5 di conservazione pag. 15
Art. 18 Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare . pag. 16
Art. 19 Zona direzionale pag. 16
Art. 20 Zona rurale pag. 18
Art. 21 Zona Industriale pag. 18
Art. 22 Zona commerciale-artigianale pag. 21
Art. 23 Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto pag. 22
Art. 24 Aree per servizi di interesse generale pag. 23
Art. 25 Aree per parcheggi principali pag. 27
Art. 26 Aree per attrezzature stradali pag. 27
Art. 27 Aree per verde pubblico di interesse generale . . . pag. 28
Art. 28 Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale pag. 28

Art. 29	Disposizioni speciali per le aree di cui agli articoli 24,25,26,27,28,32	pag.	30
Art. 30	Aree per servizi pubblici di quartiere	pag.	30
Art. 31	Aree di rispetto	pag.	33
Art. 32	Aree per impianti ferroviari	pag.	34
Art. 33	Sedi stradali, ferroviarie, idroviarie, parcheggi principali	pag.	35
Art. 34	Disciplina degli strumenti urbanistici attuativi anteriori al 6 maggio 1974	pag.	35
Art. 35	Impianti industriali e artigianali in zone o aree di diversa destinazione	pag.	36
Art. 36	Impianti per la distribuzione dei carburanti	pag.	37
Art. 37	Disciplina delle strutture soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale	pag.	38
Art. 38	Poteri di deroga	pag.	39

RACCOMANDAZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALEN° 962 IN DATA 15 FEBBRAIO 1983

- I) " Il Comune di Padova riesamini, per garantire omogeneità di trattamento, la situazione dei costruttori abusivi, accogliendo ulteriori richieste di inserimento nella zonizzazione, qualora non contrastino con superiori interessi pubblici".
- II) "Il Comune valuti, prima della scadenza dell'efficacia della legge per il Consorzio di Zona Industriale, l'opportunità di variare le destinazioni d'uso del Comparto "Isola di Terranegra" e zone destinate a "servizi Universitari" di modo che la zona ora destinata a servizi Universitari venga ricompresa nel perimetro della zona Industriale con finalità d'uso per l'interporto e, nel contempo, venga liberata dal vincolo d'uso a zona industriale la "Isola di Terranegra".
- III) "Il Comune prenda atto che possono sorgere difficoltà interpretative dalla presenza di due normative contrastanti: una di strumento a contenuto più restrittivo; l'altra come previsto dalla L.R. n° 1/82, recepita dal Comune di Padova e con possibilità più ampia, ma limitatamente nel tempo, pur essendo fuor di dubbio che fino alla naturale scadenza prevalgono le disposizioni di legge".
- IV) "Si proceda ad una revisione delle viabilità del Piazzale Stazione e delle arterie stradali ad esso afferenti ed in particolare evitando lo scorrimento del traffico veicolare davanti all'uscita della stazione stessa nonchè in funzione dell'individuazione di zone idonee all'ubicazione di parcheggi su più piani (autosilos)".
- V) "L'area "ex Siamic" (di cui alla II° modifica proposta dalla II^ Commissione Consiliare) venga inserita e disciplinata unitariamente nel Comparto P.P.1."

- VI) "In sede di individuazione degli "ambiti di intervento" degli strumenti urbanistici attuativi venga seguito il principio della compartazione, come definito dalla L.R. 2 maggio 1980, n°40, che risponde a fondamentali esigenze di equità e favorisce la sollecita attuazione delle opere pubbliche".
- VII) "In sede attuativa venga studiata la realizzazione di piste ciclabili attraverso il verde".
- VIII) "La proposta del garage interrato, che riguarda le aree destinate a verde pubblico di interesse generale comprese tra le vie: Trieste, Nancy ed il Piovego (ex Siamic, ex Cledca), merita accoglimento anche se riguarda il livello attuativo e non la pianificazione generale".

- 1 -

PARTE I

Art. 1 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

Il Piano Regolatore Generale dispone:

- 1) la destinazione d'uso del suolo;
- 2) gli strumenti urbanistici per l'attuazione del Piano Regolatore Generale;
- 3) i caratteri dell'edilizia;
- 4) gli indici di fabbricazione;
- 5) le aree la cui urbanizzazione è soggetta esclusivamente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art.11 della Legge Regionale 2 maggio 1980, n° 40;
- 6) la tutela dei beni culturali ed ambientali;
- 7) la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 8) il tracciato e le caratteristiche delle infrastrutture per le comunicazioni ed i trasporti.

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

Art. 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- 1) piani particolareggiati;
- 2) piani per l'edilizia economica e popolare;
- 3) piani per gli insediamenti produttivi;
- 4) piani di recupero;
- 5) piani di lottizzazione;
- 6) singole concessioni.

Art. 3 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

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

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona ed area conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè venga rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici o di uso pubblico.

Sono ammesse altezze o distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e nel successivo art. 7 nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

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

Gli elaborati devono essere quelli stabiliti dalle vigenti "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" di cui alla Legge Regionale 40/80 e sue modificazioni.

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

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

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene a mezzo di concessione diretta sulle parti di territorio già dotate del

le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche qualora l'indice massimo di edificabilità fondiaria, stabilito dal Piano Regolatore Generale, sia superiore a 3 mc/mq, salvo diverse prescrizioni date dai successivi articoli.

Art. 5 - PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

Le concessioni nella zona Centro Storico che prevedono scavi di profondità oltre a ml 1,50 (uno e cinquanta) sono subordinate al parere della Soprintendenza Archeologica, da richiederle a cura del titolare della concessione.

Non sono soggetti al nullaosta preventivo gli interventi preordinati alla manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture ed impianti già esistenti nel sottosuolo.

Dell'inizio dei lavori di scavo e dei lavori di edificazione deve essere dato preavviso scritto alla Soprintendenza competente e per conoscenza al Comune almeno 15 giorni (quindici) prima.

Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche ai progetti ricadenti nelle altre zone che saranno formalmente dichiarate di interesse archeologico dalla Soprintendenza Archeologica.

PARTE II

Art. 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

L'intero territorio comunale è così suddiviso:

- Zona Centro Storico ;
- Zona Residenziale 1 ;
- Zona Residenziale 2 ;
- Zona Residenziale 2 bis di espansione;
- Zona Residenziale 3 ;
- Zona Residenziale 4 ;
- Zona Residenziale 5 di conservazione ;
- Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare ;
- Zona Direzionale ;
- Zona Rurale ;
- Zona Industriale ;
- Zona Commerciale-Artigianale;
- Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto ;
- Aree per servizi di interesse generale ;
- Aree per parcheggi principali;
- Aree per attrezzature stradali ;
- Aree per verde pubblico di interesse generale;
- Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale;
- Aree per servizi pubblici di quartiere;
- Aree di rispetto ;
- Aree per impianti ferroviari;
- Aree per sedi stradali ed idrovie;

Art. 7 - LIMITI DI DISTANZA

In tutte le zone ed aree per le nuove costruzioni, ri costruzioni ed ampliamenti sono prescritte le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli o

dagli strumenti urbanistici attuativi.

Distanza tra edifici - La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a ml 2,50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo; in ogni caso è prescritta una distanza minima di ml 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Il distacco tra pareti contrapposte e finestrate non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a $\frac{1}{3}$ (un terzo).

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste - La distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5 (cinque).

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con una altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

Distanza dalle strade - La distanza dalle strade non deve essere inferiore a ml 5 (cinque).

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sovraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.

Art. 8 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE

In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso industriali e/o artigianali di cui al successivo art. 35, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente:

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

nonchè, limitatamente agli edifici esistenti, gli interventi:

- c) di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria, per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 100 (cento) per ogni singola unità abitativa. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali o per gli interventi volti alla destinazione d'uso residenziale, nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art. 7, fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano Regolatore Generale che non deve essere inferiore a ml 3.00 (tre). L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative.

Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici se la superficie della autorimessa è pari o inferiore al rapporto di mq 1 (uno) ogni mc 20 (venti) di costruzione dell'edificio stesso, computata come definito al successivo art. 11.

Art. 9 - ZONA CENTRO STORICO

La Zona Centro Storico comprende quella parte della città racchiusa nel sistema bastionato cinquecentesco, ivi comprese

le aree di tutela incluse nel perimetro del Centro Storico come individuato nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale.

L'uso di esso va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, turistiche e commerciali, artigianali e comunque a quelle funzioni compatibili con le sue strutture.

Non sono pertanto ammesse destinazioni d'uso che comportino una deformazione dei caratteri morfologici, strutturali e funzionali del Centro Storico quali:

- a) le attività produttive del settore secondario ad eccezione dei laboratori artigianali, purchè consoni all'ambiente e purchè non rechino molestia per immissioni;
- b) nuove destinazioni d'uso per attività direzionali di interesse pubblico o privato; sono ammesse le succursali e le agenzie purchè non utilizzino una superficie lorda di pavimento maggiore di 400 (quattrocento) metri quadrati; sono comunque ammessi gli uffici pubblici ed i servizi pubblici;
- c) grandi magazzini di vendita e supermercati, intendendo con tali termini le attività comprendenti settori commerciali diversi (alimentari, vestiario ecc.) con superficie di vendita superiore a metri quadrati 250 (duecentocinquanta);
- d) alberghi, pensioni e locande di capacità superiore a 50 (cinquanta) posti letto; sono ammessi alberghi di maggiore capacità a condizione che dispongano di una capacità di parcheggio proprio di mq 5 (cinque) per ogni posto letto.

Non sono inoltre ammesse tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune risultino in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia del Centro Storico.

Ogni intervento ha il fine di garantire il permanere nel tempo dei valori storici, architettonici, urbanistici ed ambientali.

Nell'ambito del perimetro del Centro Storico, definito nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi a mezzo di strumenti attuativi.

Gli strumenti suddetti hanno l'obiettivo prevalente di conservare non solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma anche le caratteristiche di insieme dell'intero organismo e di tutti gli elementi che concorrono a definirlo, ivi compresi le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati.

Tali strumenti definiscono:

a) i vari gradi di intervento a livello edilizio,

a1) edifici con il vincolo assoluto di conservazione;

a2) edifici con il vincolo di restauro;

a3) edifici in cui sono prescritte od ammesse trasformazioni esterne ed interne con i relativi limiti di intervento;

a4) edifici o parti di edificio da demolire estranei ai caratteri dell'ambiente e privi di valore culturale;

a5) edifici da sostituire;

a6) edifici da realizzare.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a5) e a6), devono essere considerati eccezionali e solo nella misura in cui siano compatibili con gli obiettivi di salvaguardia del Centro Storico; per essi gli strumenti attuativi indicano la caratterizzazione architettonica, la volumetria, le altezze, i distacchi e quant'altro necessario per il corretto inserimento dei nuovi edifici nel Centro Storico; il nuovo volume non deve comunque superare il valore di mc/mq 7 (sette) riferito alla superficie dell'intervento, preliminarmente delimitata dal Comune;

b) le destinazioni d'uso degli edifici prescritte od ammesse, proibendo la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni che deformino l'equilibrio tipologico-costruttivo dell'organismo;

c) gli spazi pubblici o privati da conservare e quelli eventualmente da creare anche al fine di migliorare le condizioni ambientali e della viabilità pedonale, con le prescrizioni per le pavimentazioni, le alberature e l'arredo;

d) l'organizzazione della circolazione nell'ambito del sistema dei trasporti urbani con particolare riguardo alla pedonalizzazione di vie e piazze.

In assenza di strumenti urbanistici attuativi:

- 1) Sono ammessi:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza alterazione dell'impianto tipologico originario riconoscibile;
 - b) gli interventi necessari per la realizzazione e/o l'adeguamento di servizi pubblici;
- 2) non è ammessa la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni d'uso che deformino l'equilibrio tipologico dell'edificio.

Nell'ambito delle singole concessioni edilizie non è consentita la riduzione della superficie lorda complessiva della utilizzazione residenziale.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, il Sindaco:

- a) deve imporre l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore culturale;
- b) può consentire l'uso residenziale delle soffitte purchè già dotate delle condizioni necessarie alla abitabilità in merito all'altezza e alla illuminazione dei vani, senza modificare la quota attuale dei solai a meno che ciò non sia necessario per recuperare la tipologia originaria del fabbricato.

Non si applicano le norme per l'edilizia esistente di cui all'art. 8.

Sistema bastionato e aree di tutela. Il sistema bastionato comprende le mura cinquecentesche con i relativi bastioni e porte di ingresso alla città antica; l'area di tutela comprende le aree contigue al sistema bastionato non destinate agli usi pubblici. Le aree di tutela sono da considerare come aree a destinazione d'uso pubblica.

Gli interventi ammessi sono:

- per il sistema bastionato: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo con possibilità di utilizzare le porte esclusivamente per usi pubblici;
- per l'area di tutela: manutenzione ordinaria e straordinaria limitatamente alle destinazioni d'uso residenziali; è vietato ogni altro tipo di intervento.

Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione e di adeguamento dei servizi tecnologici pubblici.

Ogni intervento deve prevedere:

- a) l'eliminazione delle strutture e degli elementi (finiture esterne, insegne, arredo urbano, ecc.) estranei all'ambiente e/o in contrasto con l'obiettivo prevalente di conservare e riqualificare l'intero sistema bastionato;
- b) la sistemazione delle aree scoperte in coerenza con l'obiettivo di salvaguardia sopra enunciato.

Art. 10 - ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali comprendono le zone residenziali di espansione, le zone residenziali di completamento e le zone residenziali di conservazione.

Zone residenziali di espansione. Le zone residenziali di espansione si attuano per mezzo di strumenti urbanistici attuativi e tramite concessione edilizia diretta secondo quanto disposto al precedente art. 4.

Le condizioni per il rilascio della concessione in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale, derivanti dal combinato disposto degli artt. 9 e 109 della Legge Regionale 2 maggio 1980, n.40, devono verificarsi nell'ambito dell'intera zona di espansione delimitata dal Piano Regolatore Generale.

Zone residenziali di completamento. Nelle zone residenziali di completamento la concessione può essere rilasciata in assenza di strumenti urbanistici attuativi purchè le aree siano già servite dalle strade e dai servizi tecnologici a rete.

Zone residenziali di conservazione. Le zone residenziali di conservazione sono disciplinate dai successivi artt. 16 e 17.

Art. 11 - ZONE RESIDENZIALI - Norme di carattere generale

Le Zone Residenziali 1,2,2^{bis}, 3,4,5, sono destinate agli insediamenti residenziali.

In esse sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

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

Nelle zone residenziali 1,2, 2^{bis},3,4,5 a servizio delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni nonchè degli ampliamenti e delle ristrutturazioni che diano luogo a nuove unità abitative, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non sia inferiore a 1 (uno) metro quadro lordo ogni 20 (venti) metri cubi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, comunque in

misura non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni nuova unità abitativa; il posto macchina in autorimessa deve avere una superficie non inferiore a mq 10 (dieci) al netto degli spazi di manovra; il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Le autorimesse sono consentite con pavimento a quota inferiore al piano strada ed al piano di campagna:

- a) se previste da strumenti urbanistici attuativi;
- b) per gli edifici esistenti privi di adeguate autorimesse, entro comunque il sedime del fabbricato.

Art. 12 - ZONA RESIDENZIALE 1

Nella Zona Residenziale 1, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 7 (sette); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale;
- altezza massima ml 30 (trenta), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Art. 13 - ZONA RESIDENZIALE 2

Nella Zona Residenziale 2, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 4 (quattro); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale;
- altezza massima ml 20 (venti), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Art. 14 - ZONA RESIDENZIALE 2 BIS DI ESPANSIONE

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo e deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità mc/mq 3,5 (tre e cinque) riferito alla superficie territoriale di zona come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale;
- altezza massima ml 34 (trentaquattro);
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Art. 15 - ZONA RESIDENZIALE 3

Nella Zona Residenziale 3, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3 (tre); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale;
- altezza massima ml 15 (quindici), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Art. 16 - ZONA RESIDENZIALE 4

Nella Zona Residenziale 4 di espansione, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,50 (uno e cinquanta); nel caso di strumento urbanistico attuativo l'indice massimo di fabbricabilità viene riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale;
- altezza massima ml 8,50 (otto e cinquanta), salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi;
- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Nella Zona Residenziale 4 di completamento le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 2 (due);
- altezza massima ml 8,50 (otto e cinquanta);

- per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7;
- per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8;

Nella Zona Residenziale 4 di conservazione ogni nuova costruzione e ricostruzione è subordinata alla formazione di strumento urbanistico attuativo, anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, nel rispetto delle norme della zona residenziale 4 di espansione, salvo le diverse prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo conformemente a quanto previsto al precedente art. 3.

In assenza di strumento urbanistico attuativo sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 8, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal precedente art. 11.

Art. 17 - ZONA RESIDENZIALE 5 DI CONSERVAZIONE

Gli immobili inclusi nella zona sono soggetti alla conservazione dello stato di fatto.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal precedente art. 8 con esclusione del punto c) del primo comma; i distacchi e le destinazioni d'uso sono quelli indicati rispettivamente agli art. 7 e 11.

Per gli edifici con utilizzazione industriale e artigianale in attività valgono le disposizioni di cui al primo e secondo comma del successivo art. 35.

Il Comune si riserva la facoltà di subordinare l'edificazione alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo, anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

Art. 18 - PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

L'urbanizzazione e l'edificazione avvengono in conformità al piano di zona approvato con Decreto Ministero LL.PP. 1 dicembre 1964, n° 3279/3718 e successive varianti.

Qualora si ravvisino difformità tra le prescrizioni di Piano Regolatore Generale e Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, prevalgono i contenuti del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare fino alla sua modifica, revoca o decadenza.

Art. 19 - ZONA DIREZIONALE

Sono ammessi: uffici pubblici e privati, sedi di banche, di società, di istituti, attività commerciali, pubblici esercizi, alberghi e pensioni, edifici per attività culturali e ricreative, edifici per spettacoli, servizi pubblici o di interesse pubblico (parcheggi, autosilos, verde pubblico, verde attrezzato, ecc.).

E' inoltre ammessa la destinazione residenziale nel limite del 25% del volume complessivo realizzabile in ogni area di intervento; la quota residenziale viene definita in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Ogni intervento urbanistico-edilizio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici attuativi la cui estensione viene definita dal Consiglio Comunale ai sensi del precedente articolo 3.

Indici e parametri:

- a) volume edificabile escluso il volume pertinente ai servizi, riferito alla superficie di zona così come definita e numerata nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale, non superiore a:
- 4,20 mc/mq (quattro virgola venti) per la zona direzionale delimitata nelle planimetrie con i numeri 1,2,5,6,7, 10;

- 5,50 mc/mq (cinque virgola cinquanta) per la zona delimitata con i numeri 3,4;
- 6,70 mc/mq (sei virgola settanta) per la zona delimitata con il numero 9;
- 7 mc/mq (sette) per la zona delimitata con il numero 8.

b) superficie edificabile, riferita alla superficie di zona così come definita e numerata nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale, non superiore al 60% (sessanta) per le zone delimitate con i numeri 1,2,3,4,5,6,7,9,10.

La superficie rimanente deve essere riservata ai servizi pubblici, compresi gli eventuali parcheggi multipiani necessari a soddisfare le prescrizioni di legge.

c) servizi pubblici: nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi deve essere assicurata la presenza o realizzazione della seguente dotazione minima di servizi, nell'ambito dell'unità urbana di riferimento;

- per la destinazione residenziale 19 mq/100 mc di costruzione;

- per la destinazione commerciale e direzionale 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 40 mq per parcheggi e la parte rimanente per verde pubblico, piazze attrezzate, spazi per attività collettive; i parcheggi potranno essere realizzati in "autosilos" e consentiti dal Comune anche nel sottosuolo di aree pubbliche. Detti parcheggi multipiani non vengono computati nel calcolo della superficie edificabile e del volume edificabile.

d) gli strumenti urbanistici attuativi definiscono:

- l'altezza degli edifici, i distacchi tra corpi di fabbrica, dalle strade, dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste;

- le dimensioni e le caratteristiche degli autosilos;

- le destinazioni d'uso degli edifici, degli spazi e del sottosuolo;

- la presenza, nell'ambito dei singoli piani attuativi o di più piani attuativi, dei servizi nella quantità minima prevista.

Art. 20 - ZONA RURALE

Per quanto riguarda l'edificazione in zona rurale si rimanda alla Legge Regionale 13 settembre 1978, n° 58, "edificabilità e tutela delle zone agricole" e successive modificazioni ad esclusione dell'art. 2, II° comma.

Le abitazioni inoltre devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima ml 7 (sette);
- distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti.

Per gli altri distacchi valgono le norme del precedente art. 7.

Gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare, oltre a quanto indicato nella Legge Regionale 13 settembre 1978, n° 58, il distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti.

E' ammessa la realizzazione di impianti pubblici purchè compatibili con l'ambiente rurale.

Per l'edilizia esistente le norme del precedente art.8 si applicano limitatamente alle destinazioni d'uso non pertinenti all'attività agricola.

Art. 21 - ZONA INDUSTRIALE

La Zona Industriale è destinata a:

- costruzioni ad uso industriale, commerciale ed artigianale, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, eccetto quelli per alloggi di servizio o del titolare dell'azienda;
- infrastrutture di distribuzione dei prodotti;
- impianti tecnologici;

- uffici direttivi;
- infrastrutture di servizio.

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

- a) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di ml 5 (cinque); le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere costruite sul confine; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;
- b) distacco dalle strade non inferiore a ml 10 (dieci);
- c) distanza minima di ml 10 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ad eccezione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- d) costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero di automezzi e purchè in ogni caso la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini;
- e) le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde o per la sosta e la manovra degli autoveicoli. Ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di automezzi in misura non inferiore a mq 1 (uno) per ogni mq 5 (cinque) di superficie lorda di pavimento.

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

Per le aree di cui alla legge 1 ottobre 1969, n° 739 valgono le norme di cui sopra, salvo le aree assegnate dal Consorzio Zona Industriale in data anteriore all'adozione della variante generale al Piano Regolatore Generale, approvata con Delibera Giunta Regionale n° 2032 del 11 maggio 1977, per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) distacco dai confini non inferiore a metà dell'altezza delle costruzioni, con minimo di m 3 (tre), salva la possibilità di costruzione in aderenza per il tratto di preesistente fabbricato a confine;
- 2) possibilità di costruire sul confine stradale in allineamento con i fronti di preesistenti fabbricati.

Limitatamente agli edifici esistenti e utilizzati alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono comunque ammessi gli interventi:

- a) non soggetti a concessione;
- b) di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- c) di adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza minima dei vani; in tal caso l'eventuale aumento di volume non viene computato;
- d) di ampliamento, per una sola volta, in misura non superiore al 20% del volume di ogni abitazione.

Gli interventi di cui ai punti c) e d) devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- distacco minimo dai confini ml 5 (cinque);
- distacco minimo tra pareti contrapposte finestrate ml 10 (dieci);
- distacco minimo dalla strada ml 5 (cinque), ove esista un allineamento di fabbricazione costituitosi in data anteriore all'11 maggio 1977 il Sindaco potrà autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), non debbono dare luogo a variazioni di destinazioni d'uso.

Per gli edifici soggetti ad espropriazione ai sensi della legge 1 ottobre 1969, n° 739, gli interventi di cui alle lettere b), c), d), potranno avvenire qualora il richiedente si impegni con regolare convenzione o atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, a non richiedere, in caso di esproprio, il maggiore valore derivante dall'intervento; allo scopo deve essere depositato lo stato di consistenza dell'edificio prima dell'intervento che farà parte integrante della convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

Art. 22 - ZONA COMMERCIALE - ARTIGIANALE

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

E' esclusa la destinazione d'uso residenziale; sono ammessi gli alloggi di servizio.

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

- superficie coperta non superiore a 1/2 (un mezzo) della superficie fondiaria;
- altezza massima ml 12 (dodici);
- distacco minimo dalle strade ml 10 (dieci);
- distacco minimo dai confini ml 6 (sei); quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza;
- distacco minimo tra fabbricati anche con pareti non finestrate ml 10 (dieci)

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

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore su perficie per parcheggi e manovra di automezzi in relazione al la attività commerciale od artigianale svolta.

Il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di ricostruzione alla formazione di strumenti urba nistici attuativi.

Per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Art. 23 - ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO

Tutti gli immobili inclusi nella zona sono soggetti alla conservazione dello stato di fatto.

Gli interventi ammessi sono quelli precisati dal pre cedente art. 8; per gli edifici indicati nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale con simbolo specifico sono ammessi so lo gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente ar ticolo 8.

Per gli edifici utilizzati per attività commerciali, direzionali, turistiche sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) del precedente art. 8.

Per gli edifici con utilizzazione industriale e arti- gianale in attività, valgono le disposizioni di cui al primo e secondo comma del successivo art. 35.

Gli interventi di cui ai commi precedenti vengono con cessi a condizione che non venga modificata la utilizzazione in atto.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di procedere alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 5 mc/mq. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse dal precedente art. 11. La ristrutturazione urbanistica non è consentita per gli edifici contraddistinti con il simbolo specifico di cui al secondo comma.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Art. 24 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Le aree per servizi di interesse generale sono destinate alle attrezzature di servizio secondo la specificazione risultante nel Piano Regolatore Generale:

- 1 uffici amministrativi;
- 2 attrezzature per l'istruzione;
- 3 centri culturali;
- 4 università;
- 5 centri di interesse scientifico;
- 6 attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere;
- 7 attrezzature assistenziali;
- 8 attrezzature sociali;
- 9 istituzioni religiose di livello urbano;
- 10 impianti annonari;
- 11 dogana;
- 12 fiera campionaria;
- 13 poste e telefoni;
- 14 vigili del fuoco, polizia, carabinieri;

- 15 impianti militari;
- 16 aeroporto;
- 17 stazione autolinee;
- 18 azienda trasporto pubblico;
- 19 autosilos;
- 20 impianti tecnologici;
- 21 cimiteri;
- 22 carceri;
- 23 altre attrezzature di interesse generale, compresi i campeggi turistici a carattere esclusivamente stagionale;
- 24 attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale.

Gli interventi edilizi relativi ai servizi di interesse generale compresi nella Zona Centro Storico, devono rispettare la normativa propria di detta zona, di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai precedenti punti 1,2,3,5,7,8,9,12,13,14, 17,18,23,24 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 5 (cinque) riferito alla superficie dell'area indicata nel Piano Regolatore Generale per detti servizi;
- spazi per parcheggi commisurati alla funzione delle attrezzature.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui al precedente punto 6, devono rispettare, con riferimento alle singole aree indicate dal Piano Regolatore Generale per detti servizi, le seguenti prescrizioni:

- attrezzature per l'igiene e la sanità: superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento);
- indice di fabbricabilità non superiore a 5 (cinque) mc/mq;
- attrezzature clinico ospedaliere:

area n. 1

- indice di fabbricabilità non superiore a mc/mq 2,50 (due virgola cinquanta);

- nuove costruzioni o ampliamenti sono consentiti solo per il dipartimento pediatrico.

area n. 2

- indice di fabbricabilità non superiore a mc/mq 7 (sette);
- superficie scoperta non inferiore all'attuale fatta eccezione per la realizzazione del volume di mc 3.000 (tremila) per il centro di cardiocirurgia.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi al precedente punto 4, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Zona Universitaria U 1; l'edificazione deve essere subordinata alla formazione di strumenti urbanistici attuativi estesi all'intera area definita dal Piano Regolatore Generale; indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 4,50 (quattro virgola cinquanta); altezza massima degli edifici ml 30 (trenta).
Gli edifici prospettanti la Porta Portello devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti; la loro altezza non deve superare ml 11 (undici).
- Zona Universitaria U 2; l'edificazione deve essere subordinata alla formazione di strumenti urbanistici attuativi; volume non superiore al volume esistente con un massimo di mc/mq 5 (cinque); altezza massima ml 15 (quindici).
- Zona Universitaria U 3; è destinata alla formazione di modelli idraulici con relativi servizi; indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1 (uno); altezza massima degli edifici ml 12 (dodici).

Le attrezzature sportive connesse alle attrezzature assistenziali, sociali e alle istituzioni religiose devono rispettare le prescrizioni relative alle aree per il verde attrezzato, di cui all'art. 28 delle presenti norme.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai punti 10 e 11, compresi nel perimetro della zona industriale e commerciale devono rispettare la normativa della Zona Industriale.

Gli autosilos di cui al precedente punto 19, non compresi nella Zona Direzionale, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza non superiore a ml 20 (venti);
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dell'autosilos, con un minimo di ml 5 (cinque).

Gli autosilos compresi nella Zona Direzionale devono rispettare le norme proprie della zona stessa.

Gli autosilos, in generale, possono contenere anche impianti per il servizio dell'autorimessa (distributori di carburanti, assistenza tecnica e simili).

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai punti 15,16,20,21,22 devono rispettare le disposizioni di legge vigenti.

Le aree per attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale, di cui al punto 24, indicate nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale, sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali, telematiche, ricettive e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

Per quanto non disciplinato nel presente articolo in merito ai distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 8.

Art. 25 - AREE PER PARCHEGGI PRINCIPALI

Le aree per parcheggi principali sono destinate alla sosta dei veicoli.

Il Piano Regolatore Generale indica le aree riservate ai parcheggi principali da realizzare a livello stradale e/o a più piani sotto e sopra il livello stradale; per questi ultimi si applicano le norme per gli autosilos del precedente articolo 24.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 8.

Art. 26 - AREE PER ATTREZZATURE STRADALI

Le aree per attrezzature stradali sono destinate agli impianti connessi con le esigenze dei trasporti stradali quali: officine di riparazione autoveicoli, autorimesse, alberghi di transito, stazioni di servizio e di rifornimento, ristoranti, ecc.

Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3 (tre);
- superficie coperta non superiore a 1/5 (un quinto) della superficie destinata dal Piano Regolatore Generale alle attrezzature stradali;
- distacco minimo dalle strade ml 10 (dieci), salvo diverse prescrizioni delle leggi vigenti o di strumenti urbanistici attuativi;
- per quanto non disciplinato nel presente articolo in merito ai distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

- per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 8.

Art. 27 - AREE PER VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

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

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

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 8.

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

Art. 28 - AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE

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

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

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

La superficie coperta degli edifici non deve superare $1/7$ (un settimo) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale per il verde pubblico attrezzato. A tale prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini.

Le attrezzature devono avere a disposizione:

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

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

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Per l'edilizia esistente valgono le norme del precedente art. 8.

Art. 29 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DI CUI AGLI ARTICOLI 24,25,26,27,28,32

Le destinazioni specifiche delle varie aree, indicate nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al piano, purchè le aree siano utilizzate per i servizi di cui agli artt. 24,25,26,27,28,32 e nel rispetto dei principi informativi del Piano Regolatore Generale.

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

Art. 30 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

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

Le destinazioni specifiche delle varie attrezzature, indicate nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al piano, purchè le aree siano utilizzate per servizi di quartiere e nel rispetto dei principi informativi del Piano Regolatore Generale.

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

Solo per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quelle specifiche delle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi di cui all'art.8; per gli edifici con utilizzazione non conforme sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

Istruzione. Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

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

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

Servizi civici di interesse comune. Le aree sono destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico quali: attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, nonché servizi postali, attrezzature commerciali per la distribuzione al dettaglio e quelle attività ritenute compatibili.

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

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

- a) superficie coperta non superiore al 60% (sessanta per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale per il servizio;
- b) altezza non superiore a ml 10,50 (dieci e cinquanta);
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio, con una superficie non inferiore al 10% della superficie riservata ai servizi civici dal Piano Regolatore Generale, utilizzando anche le aree contigue riservate al parcheggio dal Piano Regolatore Generale stesso.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7, fatta eccezione per la distanza dalle strade che sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia.

Servizi religiosi di interesse comune. Le aree sono destinate esclusivamente a edifici per il culto e le opere connesse, comprese le attrezzature sportive.

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

- a) superficie coperta non superiore al 60% (sessanta per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale per il servizio compresa eventuale copertura stagionale di impianti sportivi;
- b) altezza massima ml 15 (quindici) ad esclusione dei campanili e delle chiese;
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio, con una superficie non inferiore al 10% della superficie riservata ai servizi religiosi dal Piano Regolatore Generale, utilizzando anche le aree contigue riservate al parcheggio dal Piano Regolatore Generale stesso.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art.7, fatta eccezione per la distanza dalle strade che sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia.

Verde pubblico e attrezzato. Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: gioco dei bambini, spazi di sosta nel verde, parco di quartiere e nuclei sportivi attrezzati.

Possono essere inoltre realizzate costruzioni unicamente ad uso servizi.

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

- a) impianti coperti, superficie coperta non superiore al 25% della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale;

- b) impianti scoperti, anche stagionalmente, superficie non superiore al 50% della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale;
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Parcheggi. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici da realizzare a livello stradale.

Nei parcheggi a livello stradale, saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 2 (due) esemplari ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie fondiaria.

Per gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti nelle aree destinate a parcheggio, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi strettamente legati al miglioramento della distribuzione dei carburanti.

Art. 31 - AREE DI RISPETTO

Le aree di rispetto comprendono le fasce di rispetto dei cimiteri, delle strade, delle ferrovie ecc. - Dette aree possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione e secutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

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

- parcheggi scoperti nelle aree di rispetto dei cimiteri, semprechè non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburante nelle aree di rispetto delle strade, con i relativi servizi, nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 36;

- reti idriche;
- reti fognarie;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale ; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce.

E' vietato ogni nuovo accesso alle arterie stradali, protette dalle fasce di rispetto, dai fondi limitrofi o dalle strade secondarie, all'infuori degli accessi indicati nel Piano Regolatore Generale o dagli strumenti urbanistici attuativi.

Per gli edifici esistenti, gli ampliamenti, di cui al precedente art. 8 punto c), sono ammessi:

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

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente articolo 7.

Art. 32 - AREE PER IMPIANTI FERROVIARI

Le aree per impianti ferroviari sono destinate alle attrezzature attinenti ai servizi ferroviari.

Sono ammessi gli interventi volti alla realizzazione di servizi sociali destinati al personale dipendente delle Ferrovie dello Stato.

Art. 33 - SEDI STRADALI, FERROVIARIE, IDROVIARIE, PARCHEGGI PRINCIPALI

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale in ordine ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle opere previste, saranno precisate nel progetto esecutivo delle stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del Piano Regolatore Generale.

Per gli edifici esistenti, non pertinenti alle attrezzature di cui al presente articolo, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 34 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ANTERIORI AL 6 MAGGIO 1974 (*)

Le lottizzazioni, approvate prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, sono decadute ai fini dell'edificazione.

Gli strumenti urbanistici attuativi, approvati nel periodo intercorrente tra l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e la data del 6 maggio 1974, ad esclusione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare disciplinato dal precedente art. 18, conservano la loro validità per il periodo di tempo stabilito per la esecuzione nell'atto di approvazione eventualmente prorogato entro i massimi termini di legge; fanno eccezione le parti che contrastano con la destinazione d'uso del suolo indicata nella planimetrie di Piano Regolatore Generale.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione, le trasformazioni urbanistico-edilizie dovranno avvenire in conformità al Piano Regolatore Generale vigente.

Art. 35 - IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI IN ZONE O AREE DI
DIVERSA DESTINAZIONE

Per gli impianti industriali e artigianali in attività che non producono immissioni moleste ed inquinamenti di qualsiasi genere, insediati in zone e/o aree di diversa destinazione, comprese le attività florovivaistiche non inserite in zona rurale, sono ammessi, negli immobili già di pertinenza delle aziende, gli interventi diretti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari e modifica della utilizzazione in atto:

- a) non soggetti a concessione;
- b) di ristrutturazione edilizia;
- c) di ampliamento, per una sola volta, della superficie lorda di pavimento in misura non superiore al 20%, fatte salve, in ogni caso, le aree per la sosta dei veicoli, in aggiunta a quelle preesistenti, di superficie complessiva non inferiore a 1 mq ogni 20 mc di ampliamento;
- d) di adeguamento tecnologico.

Eventuali aumenti di volume devono rispettare le seguenti norme:

- distacco minimo dai confini non inferiore alla metà dell'altezza, ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di ml 5 (cinque);
- distacco dalla strada non inferiore a ml 10 (dieci);
- distacco tra pareti finestrate contrapposte non inferiore a ml 10 (dieci).

Gli aumenti di volume non vengono concessi ai fruitori dei benefici attribuiti dalla Legge Regionale 31 dicembre 1978, n° 73 e successive proroghe e modifiche.

Per gli impianti industriali e artigianali dismessi, il riutilizzo dell'immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni di zona stabilite dal Piano Regolatore Generale e

dalle relative norme di attuazione.

Per gli immobili (aree ed edifici) con insediamenti industriali ed artigianali in attività, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia, conseguenti a trasferimento delle attività produttive, il riutilizzo degli immobili dismessi di cui sopra, deve avvenire nel rispetto delle previsioni di Piano Regolatore Generale.

Il complesso delle operazioni, ivi compreso il trasferimento, è assoggettato a convenzionamento.

Le presenti norme non si applicano all'artigianato di servizio ed artistico.

Art. 36 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

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

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

Le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Municipale su richiesta dell'interessato prima della presentazione della domanda di concessione edilizia.

L'ubicazione dell'impianto ed i collegamenti con la sede stradale vengono definiti dalla Giunta Municipale avute

presenti le esigenze e la sicurezza del traffico nonchè la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

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

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

Per gli impianti preesistenti, in sede di eventuale rinnovo della concessione all'impianto, il Sindaco può imporre modifiche nella sistemazione dell'area e/o l'adeguamento alle norme sui distacchi al fine di migliorare l'organizzazione dell'impianto stesso anche in relazione alle esigenze della viabilità e alla tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Art. 37 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

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

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono definite dalla Giunta Municipale sulla base di un progetto preliminare alla procedura di legge per l'attuazione dell'opera.

Art. 38 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esercita i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.