



P. R. G. : VARIANTE

ELABORATO N° 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA

REDATTO:

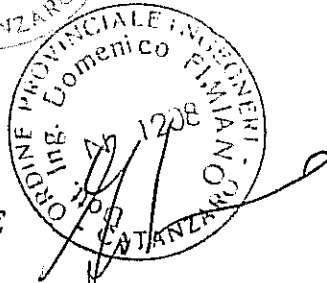
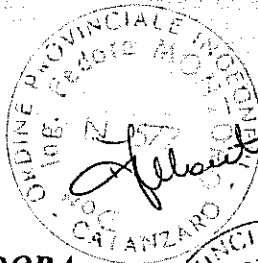
ING. MONTORO FEDORA
ING. FIMIANO DOMENICO

COLLABORATORE:

ARCH. CALIGIURI PASQUALE

GEOLOGO:

DOTT. CERMINARA MICHELE



VISTI:

- *Adottato con Delibera Commissariale n° 14 del 27-04-2006*
- *Approvato dal Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio con Decreto n° 519 del 08-02-2007*

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PARTE I.....	3
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
ART. 1.1 – OPERATIVITÀ DEL PIANO.....	3
ART. 1.2 – INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE	3
ART. 1.3 – PERIMETRO DI VINCOLO E SALVAGUARDIA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI.....	3
ART. 1.4 – ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.....	4
ART. 1.5 – VINCOLI PROTETTIVI ASSOLUTI SULLA MONTAGNA	4
ART. 1.6 – VINCOLI ED INTERVENTI SUGLI IMMOBILI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI ISOLATI.....	5
ART. 1.7 – INFRASTRUTTURE VIARIE DELLA VARIANTE AL P.R.G.....	5
ART. 1.8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA: DEFINIZIONE E QUANTITÀ	6
PARTE II.....	7
TITOLO II – AZZONAMENTO	7
ART. 2 – DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE.....	7
ART. 3 – ZONIZZAZIONE	7
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. n° 1444/68).....	7
ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO	8
ART. 5 – PRESCRIZIONI DI INTERVENTO.....	9
ART. 6 – INDICE DI FABBRICABILITÀ.....	9
ART. 7 – COMPUTO DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE	10
ART. 8 – CASI DI ESCLUSIONE DAL COMPUTO DEL VOLUME (AI FINI URBANISTICI PER LE NUOVE COSTRUZIONI).....	10
Comma 1. Seminterrati - interrati - tetti e sottotetti	11
Comma 2. Portici e logge	12
Comma 3. Autorimesse e tettoie di copertura di parcheggi privati:.....	13
ART. 9 – CASI DI ESCLUSIONE DAL COMPUTO DEL VOLUME (AI FINI URBANISTICI) PER LE COSTRUZIONI ESISTENTI NEI CENTRI STORICI E NELLE ZONE TOTALMENTE COSTRUITE DEI CENTRI ABITATI	14
ART. 10 – TIPOLOGIA EDILIZIA.....	15
ART. 11 – EDIFICI ISOLATI, CONSOLIDATI DALLQ STATO DI FATTO: NORME GENERALI.....	15
ART. 12 – OBBLIGATORietà DELLA FORMAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI, SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO	16
ART. 13 – ZONE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	16
ART. 14 – ZONE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E ORGANICO: (A).....	17
ART. 15 – ZONE DI COMPLETAMENTO AMMESSO: (B)	18
ART. 16 – ZONE DI ESPANSIONE: (C)	19
ART. 17 – ALTEZZA DI FABBRICATI E DISTACCHI FRA GLI EDIFICI NELLE ZONE RESIDENZIALI	19
ART. 18 – ZONE INDUSTRIALI: (D1) - DESTINAZIONI - NORME GENERALI - EDIFICABILITÀ	20
ART. 19 – ZONE ARTIGIANALI: (D2) - DESTINAZIONE - NORME GENERALI - EDIFICABILITÀ	21
ART. 20 – ZONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI: (D3) - DESTINAZIONI - NORME GENERALI - EDIFICABILITÀ.....	22
ART. 21 – ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE.....	23
ART. 22 – SPAZI A VERDE NELLE ZONE PRODUTTIVE	23

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ART. 23 – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E – ZONA AGRICOLA.....	24
CRITERI PER L'EDIFICAZIONE.....	24
STANDARD DI EDIFICABILITA':	25
PARTE III.....	26
TITOLO III – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI STANDARD	26
ART. 24 – LOCALIZZAZIONI DELLE AREE DESTINATE A STANDARD.....	26
ART. 25 – PARCHI URBANI E COMPENSORIALI.....	26
ART. 26 – PARCHI PUBBLICI ED AREE VERDI DI QUARTIERE.....	27

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PARTE I

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 – Operatività del piano

Il P.R.G. con relativa variante opera mediante i seguenti strumenti;

- 1) Vincoli territoriali, zonali e puntuali;
- 2) Norme generali del piano;
- 3) Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
- 4) Norme tecniche come da R.E. e da N.T.A.;
- 5) Programmi annuali e/o poliennali con piani d'attuazione;
- 6) Lottizzazioni convenzionate;
- 7) Permessi di costruire;
- 8) D.I.A.;
- 9) Super D.I.A.;

Art. 1.2 – Inammissibilità di deroghe

La facoltà di deroga è esercitata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici, d'interesse pubblico o d'interesse generale per la comunità, con Deliberazione del Consiglio Comunale, nell'assoluto rispetto delle normative contenute nel D.lgs. 490/99 (D.lgs 42/2004).

Le prescrizioni di piano e le presenti norme non ammettono deroghe, all'infuori che per opere pubbliche, nonché per quelle d'interesse pubblico o comunque d'interesse generale per la collettività, realizzate da enti pubblici o da privati, con le norme di cui al Decreto Legge 490/99 (D.lgs 42/2004), per i casi riportati negli articoli successivi.

Art. 1.3 – Perimetro di vincolo e salvaguardia degli insediamenti storici

Il P.R.G. fissa i perimetri degli insediamenti storico-artistici entro i quali, salvo diverse specifiche indicazioni del piano stesso, saranno attuate le operazioni di restauro conservativo e di risanamento igienico degli edifici storico-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

originarie, le trasformazioni anche sostitutive degli altri edifici, ai quali sono comunque estesi i vincoli di cui al Testo Unico sui Beni Ambientali (D.L. 490/99 e successive).

Art. 1.4 – Attuazione della Variante al P.R.G..

L'attuazione del piano avviene attraverso strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale:

- 1) Piani Particolareggiati art. 13 Legge 1150/42;
- 2) Piani di Lottizzazione art. 28 Legge 1150/42;
- 3) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare — Legge 167/62 e successive;
- 4) Piani per gli Insediamenti Produttivi — art. 27 Legge 865/71 e successive;
- 5) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente — art. 28 Legge 457/78 e successive;
- 6) Piani di Protezione Civile;

e gli stessi definiscono la lottizzazione convenzionata, in quanto presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta all'edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione.

Art. 1.5 – Vincoli protettivi assoluti sulla montagna

Sulle aree soggette a tale vincolo è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi ed in particolare ogni costruzione in elevazione anche a carattere provvisorio, fatto salvo il caso in cui la civica Amministrazione intenda effettuare promozioni finalizzate alla conservazione dei luoghi e agli usi consentiti per la valorizzazione degli stessi, in quanto sono ammesse la costruzione delle strade e degli eventuali parcheggi, strutture ricettive con finalità di promozione turistica, le sistemazioni a verde.

Gli interventi suddetti possono realizzarsi con l'intervento della civica Amministrazione o su sua specifica delega.

Per le costruzioni esistenti entro il perimetro soggetto a vincolo, è consentito eseguire esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alterazioni planovolumetriche.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1.6 – Vincoli ed interventi sugli immobili storico-artistici ed ambientali isolati

L'inventario dei beni culturali fornisce, tra l'altro, l'elenco e la localizzazione degli immobili ambientali isolati, per i quali è riconosciuto un particolare pregio dal punto di vista storico-artistico, documentario o anche naturalistico.

L'approvazione dell'elenco comporta, per tale classe di beni isolati, il vincolo di conservazione allo stato attuale, senza alterazioni strutturali o formali, e l'ammissione all'esecuzione di opere di consolidamento conservativo, anche con eventuale contributo pubblico.

Art. 1.7 – Infrastrutture viarie della Variante al P.R.G.

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal Piano Regolatore Generale secondo la classificazione e le relative caratteristiche indicate nelle tavole della viabilità.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone residenziali ed industriali di espansione o di ristrutturazione, è rinviata ai successivi Piani Particolareggiati e/o di lottizzazione, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planovolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire eventuali modesti ritocchi tecnici, e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e dei nodi di P.R.G. in progetto e le fasce di arretramento sui bordi delle zone di completamento, di ristrutturazione e di espansione hanno valore prescrittivi assoluto quanto a destinazione d'uso; gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari rami dei nodi stradali di interscambio saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento di P.R.G., senza che tali assestamenti comportino varianti di P.R.G.

In corrispondenza d'edifici che si mantengono allo stato di fatto, le fasce di rispetto sono ridotte nella misura dell'edificio esistente; in caso di demolizione dell'edificio stesso le fasce di rispetto avranno il valore previsto dal P.R.G.

La superficie delle aree di rispetto, viene computata ai fini del volume ammissibile per la relativa zona edificabile.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1.8 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: definizione e quantità

Ai fini dell'attuazione del presente P.R.G. e della applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 del Ministero LL.PP. Div. 23 sono definite opere di urbanizzazione primaria per zone residenziali quelle specificate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 e precisamente:

- 1) strade residenziali interne al quartiere o a servizio delle zone industriali e commerciali di P.R.G.;
- 2) spazi di sosta o di parcheggio interni al quartiere o alla zona da urbanizzare;
- 3) rete idrica e fognante;
- 4) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- 5) illuminazione pubblica di strade residenziali e di zone verdi;
- 6) spazi di verde attrezzato interni al quartiere.

Si intendono come "strade residenziali locali" le strade di distribuzione ed accesso ai fabbricati da attuare, di norma, seconda la tipologia delle sezioni che verranno indicate dai P.P.E. o Lott. Convenzionate.

Per opere di urbanizzazione secondaria per zone residenziali si intendono:

- 1) strade residenziali come definite dal P.R.G.;
- 2) collettori principali di fognatura;
- 3) attrezzature per l'istruzione primaria e secondaria;
- 4) centri civici e commerciali di quartiere;
- 5) parcheggi a livello di quartiere, anche se esterni alla zona residenziale;
- 6) spazi verdi pubblici, attrezzati e non, a servizio della zona, anche se esterni ad essa;
- 7) illuminazione pubblica per le aree suddette;
- 8) cabine di trasformazione elettrica;
- 9) attrezzature pubbliche di servizio della zona.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi all'acquisizione delle aree e all'esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni dell'Amministrazione comunale in accordo con le tabelle parametriche regionali.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PARTE II

TITOLO II – AZZONAMENTO

Art. 2 – Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio Comunale è suddiviso in Zone, così come risulta dalle tavole allegata e secondo le classificazioni:

- 1) Zone residenziali;
- 2) Zone produttive;
- 3) Zone di uso pubblico;

Art. 3 – Zonizzazione

Sono comprese nel punto 1) di cui al precedente articolo, le zone territoriali omogenee "A", le zone territoriali omogenee di tipo "B" e le zone territoriali omogenee di tipo "C", le zone "F" standards delle zone A, B e C

Sono comprese nel punto 2) di cui al precedente articolo, le zone territoriali omogenee di tipo "D", le zone "F" standards delle zone D;

Sono comprese nel punto 3) di cui al precedente articolo, le zone territoriali omogenee di tipo "F" specifico;

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (D.M. n° 1444/68)

SI DEFINISCONO ZONE:

- 1) **di tipo "A"** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- 2) **di tipo "B"** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive delle caratteristiche individuate per le zone "A". Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- 3) **di tipo "C"** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità delle zone di tipo "B"
- 4) **di tipo "D"** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili.
- 5) **di tipo "E"** le parti del territorio destinati ad usi agricoli.
- 6) **di tipo "F"** le parti di territorio destinati ad attrezzature di interesse generale.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Le zone "A" "B" e "C" sono comunemente indicate come zone residenziali, destinate prevalentemente all'abitazione.

In esse sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Negozi e Market;
- 2) Studi professionali e/o artistici;
- 3) Magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni;
- 4) Piccoli laboratori artigiani, quali barbieri, parrucchieri, calzolai, sarti, estetiste e similari, che non producano effetti molesti e/o nocivi, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni. Sono consentiti altri piccoli laboratori artigiani, piccole officine meccaniche e similari che abbiano i requisiti e le relative autorizzazioni degli Enti preposti per l'abbattimento totale dell'inquinamento acustico, del recupero di polveri, residui di lavorazione solidi e liquidi ed ogni altro eventuale requisito necessario per essere insediabili in zona prettamente residenziale;
- 5) Autorimesse pubbliche e private;
- 6) Ristoranti e alberghi;
- 7) Zone di interesse collettivo della comunità residente (luoghi di culto, biblioteche ecc..) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali multipiano, saranno destinate a giardino alberato di uso comune nella misura di almeno mq. 5 ogni 100 mc. edificabili.

Sono ammesse nelle zone di cui al capoverso costruzioni destinate ad autorimessa per uso privato che comunque dovranno avere caratteristiche e dimensioni riportate appositamente negli artt. successivi.

Al di sotto degli edifici ovvero in seminterrati, ricavati sotto le aree scoperte ed affioranti per non più

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

di m. 1,10 dal piano circostante, per le zone già edificate ("A" e "B"), potranno essere costruite autorimesse sotterranee, a condizione che le caratteristiche statiche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti.

Ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi previsti dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122; devono essere escluse, dal conteggio di tali superfici, le aree alberate precedentemente citate.

Nelle zone "D" individuate secondo la suddivisione operata dal citato D.M. 1944/68, il concetto di insediamento produttivo è inteso in senso economico, come luogo in cui si svolgono attività dirette o allo scambio di beni e di servizi: ne deriva pertanto che sono ammesse anche le attività meramente intermedie nella circolazione dei beni, ossia il commercio, in quanto attività produttiva di reddito (TAR Lombardia, sez. II, 2 maggio 1989, n. 183, in Riv. Giur. Edilizia 1989, 1951).

Art. 5 – Prescrizioni di intervento

Le indicazioni come singoli numeri d'ordine della tabella allegata riguardano:

- 1) indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale;
- 2) rapporto di copertura;
- 3) altezza massima, o minima e massima;
- 4) distacchi;
- 5) destinazione d'uso specifiche;
- 6) obbligatorietà di progettazione unitaria.

Le definizioni e le modalità di computo di ognuna delle categorie di prescrizioni suddette sono specificate negli articoli che seguono.

Art. 6 – Indice di fabbricabilità

Per indice di fabbricabilità si intende il rapporto fra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. E' espresso sinteticamente dalla cubatura riferita all'unità di superficie.

L'indice di fabbricabilità è fondiario quando il rapporto è fra la cubatura attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta del lotto stesso, comprensivo delle fasce di rispetto con le eccezioni dell'art. 1.14.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

E' invece territoriale quando si istituisce il rapporto fra la cubatura complessiva prevista in una operazione di intervento e la superficie complessiva sulla quale tale operazione agisce, superficie cioè comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di arretramento di pertinenza delle strade stesse.

Art. 7 – Computo della volumetria edificabile

La superficie del terreno interessato dal computo è quella dell'intera zona indicata nella planimetria di P.R.G., e su cui insiste il contrassegno di destinazione d'uso (simbolo e/o tratteggio), calcolata al lordo delle fasce di rispetto. Il volume edificabile complessivo è ottenuto dal prodotto dell'indice di fabbricabilità per la superficie della zona stessa, e rappresenta il valore globale dei volumi degli edifici in progetto che possono essere insediati nella zona.

Per volume degli edifici in progetto in zone piane si intende quello dei corpi di fabbrica emergenti, computato come prodotto della superficie coperta per l'altezza media ponderale del fabbricato, calcolata come all' articolo 54 del R.E., fatto salvi i casi di esclusione di cui all'art. successivo.

Art. 8 – Casi di esclusione dal computo del volume (ai fini urbanistici per le nuove costruzioni)

Ai fini dell'esclusione del volume costruibile sul lotto, si fa riferimento all'ari. 49 comma I della Legge Regionale 19/02 come di seguito esplicitato:

Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- 1) I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm
- 2) Il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o d'inerzia termica.
- 3) Le disposizioni del presente art. valgano anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Comma 1. Seminterrati - interrati - tetti e sottotetti

Ai fini dell'esclusione dal computo del volume costruibile sul lotto, è considerato seminterrato o interrato la parte del fabbricato che risponde ai seguenti requisiti e limiti:

- 1) Murature perimetrali emergenti dalla quota di sistemazione esterna (piano di campagna naturale o eventualmente sistemato come definito all'art. 54 del R.E.) per una altezza media ponderale (Hmp) non superiore rispettivamente al 50% (seminterrato) ed al 25% (interrato) dell'altezza del piano stesso, misurata dal calpestio della parte interrata al calpestio del piano sovrastante;
- 2) Altezza netta max (dal calpestio all'intradosso del solaio di delimitazione superiore) rispettivamente di mt. 2,60 (seminterrato) e di mt. 3,00 (interrato);
- 3) Superficie coperta (Sc) fino ad un max del 30 % in più della Sc del sovrastante piano f.t. (tale 30% in più non influisce sul rapporto di copertura Rc);
- 4) Nella parte interrata delle murature perimetrali a contatto col terrapieno, è ammessa, per la salubrità delle murature stesse, un'intercapedine strutturale arieggiata di larghezza netta non superiore a mt. 1,00;
- 5) Destinazione d'uso tipica dei locali accessori e/o pertinenziali o complementari del fabbricato (quali cantine, depositi, garage, vani tecnici e simili) con espressa esclusione della residenza e dell'attività commerciale o artigianale o produttiva in genere.

In mancanza anche di uno solo dei requisiti e/o limiti indicati, il volume dei seminterrati / interrati sarà computato per tutta la parte emergente (S.c. x Hmp.)

- Come costruzioni indipendenti

Possono essere costruiti seminterrati/interrati come corpi di fabbrica indipendenti, purché con i requisiti e limiti indicati al punto precedente a), necessari perché se ne computi, nel volume costruibile sul lotto, solo la parte emergente:

In mancanza anche di uno solo dei requisiti e/o limiti indicati, il volume del seminterrato/interrato sarà computato nel rispetto del volume costruibile sul lotto.

Gli ambienti sottotetto sono esclusi dal computo del volume costruibile, se ricorrono tutte le seguenti condizioni:

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- La pendenza delle falde non deve superare 35° , lo sporto massimo per l'imposta della gronda deve essere di mt. 1.50 rispetto al filo esterno delle murature di tompagno; le altezze massime consentite tra il pavimento e l'intradosso della struttura che delimita superiormente il tetto, devono essere rispettivamente di mt. 0.80 e di mt. 2.70 (vedi schema allegato); per il colmo viene anche stabilita l'altezza massima lorda in mt. 2.90.
- E' ammessa la costruzione di abbaini e lucernai con le seguenti limitazioni: siano compresi entro la sagoma limite di 45% spiccata dalla gronda; per ogni falda la loro lunghezza complessiva (misura parallela alla linea di gronda) sia contenuta entro il 1/3 della media delle lunghezze delle linee di colmo e di gronde; nella direzione della pendenza, la misura di ogni abbaino/lucernaio sia contenuta entro 1/3 della distanza tra le linee di colmo e di gronda; ove le falde presentino, nel loro sviluppo tra colmo e gronda, interruzioni di pendenza con tratti di copertura orizzontali o poco inclinati e conseguenti salti di quota, tali tratti di interruzione non possono superare, complessivamente, per ogni falda, il 20 % della distanza tra colmo e gronda.
- I locali sottotetto devono avere la sola destinazione di locali accessori al servizio delle abitazioni o locali di sgombero.

Ove non venga rispettata anche una sola delle limitazioni sopra riportate, il volume del sottotetto sarà computato per intero ai fini del volume costruibile.

Comma 2. Portici e logge

Portici:

Le eventuali zone a portico, ad ogni piano, di uso esclusivo dei fabbricati destinati alla residenza sono escluse dal computo del volume costruibile se le relative superfici non superano il 30 % della restante superficie coperta delimitata da tompagnatura; per la sola superficie eccedente il limite indicato, il computo del relativo volume è effettuato al 50 % .

L'altezza netta media delle zone porticate dovrà essere non inferiore a mt. 2.70.

Logge:

Si considerano logge le superfici esterne ai muri di tompagno, ai vari piani, che siano coperti superiormente e che abbiano non meno del 50 % del perimetro delimitato da pareti. Ai fini del computo del volume costruibile si considerano i seguenti due casi:

- a) Se le logge presentano un solo lato libero se ne computa il volume al 60 % qualunque sia la loro superficie di calpestio.
- b) Se presentano più di un lato libero, è ammessa per esse, ad ogni piano, una superficie

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

complessiva di calpestio non superiore al 30 % della restante superficie del piano delimitato da compagnatura, ed in tal caso non se ne computa alcun volume; l'eventuale eccedenza di superficie di calpestio, rispetto al limite indicato, comporta il relativo computo del volume per intero.

Comma 3. Autorimesse e tettoie di copertura di parcheggi privati:

Nelle zone residenziali (A – B – C), è consentita la costruzione di autorimesse private e/o tettoie di copertura di posti macchina all'aperto.

Le une e le altre dovranno avere superficie coperta massima di mq. 18 per ogni posto macchina e saranno a stretto servizio degli alloggi del fabbricato principale esistente o previsto sul lotto, alloggi dei quali devono costituire pertinenza. Sono ammesse superfici utili complessive (di autorimesse o di tettoie o miste) per non più di due posti macchina a servizio di ogni alloggio di superficie coperta non minore di 80 mq. ; per superfici di alloggio minori è ammesso un solo posto macchina.

- 1) Autorimesse e tettoie di cui trattasi, possono essere realizzate anche su confine, purché abbiano altezza netta alla linea di gronda, nel caso di copertura a falda, non maggiore di mt. 2.20 ed altezza netta massima non maggiore di mt. 2.60; per le coperture piane il limite di altezza è di mt. 2.20 netti;
- 2) Le tettoie dovranno essere aperte sui lati, salvo che vengano costruite a ridosso del muro di cinta, nel qual caso dovranno avere almeno due lati aperti (potendosi trattare di muro di confine ad angolo).
- 3) La copertura, sia delle tettoie che delle autorimesse, dovrà essere del tipo utilizzato nella realizzazione del fabbricato principale di cui sono pertinenza.
- 4) Rispetto al fabbricato di cui esse sono pertinenza, se non poste in aderenza allo stesso, devono avere distacco di almeno mt. 3.00; da pareti antistanti di altri fabbricati la distanza non potrà essere inferiore a mt. 5.00;
- 5) Se le autorimesse e tettoie di cui trattasi rispettano i limiti e le caratteristiche sopra definite, esse sono escluse sia dal computo del volume costruibile sul lotto, sia dal computo della superficie copribile nel lotto stesso; le distanze dalle strade pubbliche sono quelle definite per la zona omogenea di appartenenza e/o da quanto stabilito dal nuovo codice della strada;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 9 – Casi di esclusione dal computo del volume (ai fini urbanistici) per le costruzioni esistenti nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati

Per rispetto della Legge Regionale n° 19/2002, è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati casi definiti:

- 1) sottotetti, locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- 2) seminterrati, piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- 3) interrati, piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti e fatte salve le seguenti: (art. 49 L.R. 19/2002)

- 1) requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato come da prescrizioni di legge;
- 2) altezza media ponderata di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la relativa superficie;
- 3) rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50
- 4) siano rispettate le linee di colmo e di gronda, senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta a valore inferiore a metri 2,70;
- 5) è richiesta l'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione con realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi ovvero con la realizzazione di impianti di ventilazione;

per i seminterrati ed interrati:

- 1) altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- 2) aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore a 1/15 della superficie del pavimento o realizzazione di idoneo impianto di ventilazione;
- 3) tali interventi comunque non devono comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già definite;

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- 4) e' consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e costruzione secondo i parametri vigenti nel comune.

- 1) Nei sottotetti, (nelle zone A e B come definite dal D.M. 1444/68) i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio a cui l'intervento si riferisce.
- 2) Qualora venga superato il limite del 25%, nella situazione di impossibilit  del rispetto del limite,   ammessa la possibilit  del diretto conferimento, da parte dei richiedenti di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.
- 3) Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni (art. 31 comma I L. 457/78).

Art. 10 – Tipologia Edilizia

Le tipologie ammesse nelle zone residenziali di completamento sono quelle della costruzione aperta attuata, di norma, con edifici isolati, o con edifici a blocco lineare continuo.

Nelle zone di espansione e ristrutturazione sono ammesse, di norma, tutte le correnti tipologie edilizie, dalla casa singola alla schiera, ai blocchi lineari e non, alle torri, agli edifici a gradoni, con le varie aggregazioni possibili, che saranno definite dai P.P. o, in loro sostituzione, dai piani di lottizzazione e convenzionata.

Art. 11 – Edifici isolati, consolidati dallo stato di fatto: norme generali

Gli edifici isolati, ricadenti fuori dalle zone urbanizzate o urbanizzabili di P.R.G. e non soggetti a modificazioni di destinazione d'uso, si distinguono in tre classi:

- 1) edifici classificati dall'inventario dei beni culturali come edifici di interesse storico-artistico e/o ambientale: per essi sono ammessi gli interventi cos  come definiti dalle norme di cui al D.M. 490/99 (D.lgs. 42/2004);

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- 2) edifici privi di interesse storico-artistico e/o ambientale ma ricadenti in zona a vincolo di tutela paesistica: per essi sono ammessi le opere di manutenzione esterna ed interna, con esclusione di sopraelevazione; consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti del volume preesistente.
- 3) edifici privi delle caratteristiche di cui sopra e non ricadenti in zone a vincolo di tutela paesistica:
- 4) per esse è consentito ogni tipo di intervento atto alla conservazione sia dell'immobile che della destinazione d'uso o comunque compatibile con le destinazioni d'uso ammesse nella zona d'intervento.

Art. 12 – Obbligatorietà della formazione dei piani esecutivi, superficie minima di intervento

- 1) Zone residenziali di nuova espansione C1–C2–C3: superficie minima di intervento mq. 5.000;
- 2) Zona DI (industriale): superficie minima di intervento mq. 15.000;
- 3) Zone D2 (artigianali) : superficie minima di intervento mq. 5.000;
- 4) Zone D3 (commerciali) : superficie minima di intervento mq. 8.000;

Nel caso in cui l'intervento edificatorio interessi un intero comparto (individuato dalle tavole della variante al P.R.G.) di superficie inferiore a tali minimi, la superficie minima d'intervento sarà quella del comparto stesso.

Le tavole e/o le tabelle dei tipi edilizi e le presenti norme elencano i comprensori in cui non è ammesso il rilascio del Permesso di costruire singolo e per i quali l'attuazione del P.R.G. avviene mediante Piani Attuativi Unitari.

Art. 13 – Zone di risanamento conservativo

Gli edifici e gli spazi che esistono in zone di risanamento conservativo saranno assoggettati, quando sia stato attuato il risanamento, a manutenzione periodica obbligatoria a cura del proprietario.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 14 – Zone di risanamento conservativo e organico: (A)

Il P.R.G. fissa il perimetro degli insediamenti esistenti in fase di avanzata degradazione statica ed igienica, per i quali sono previsti interventi di risanamento igienico e di restauro statico.

I P.R. delle zone suddette fisseranno analiticamente le operazioni di demolizione, di riedificazione integrale o di trasformazione parziale degli edifici esistenti e le nuove costruzioni ammesse, tenuto conto della classificazione degli edifici esistenti.

In attesa dei Piani Attuativi, nella zona "A" sono indicati in successione i possibili interventi e le modalità di esecuzione:

- 1) demolizione e ricostruzione con le indicazioni di legislazione vigente in materia che prevede il mantenimento planivolumetrico dell'immobile, della tipologia costruttiva originaria, ed possibilmente utilizzando materiali simili reperibili sul mercato;
- 2) interventi di risanamento conservativo parziale o totale;
- 3) E' fatto obbligo, in caso di intervento su fabbricato esistente, di utilizzare materiali consoni alla zona omogenea di tipo "A", conservando:
 - il manto di copertura (rigorosamente in coppi tradizionali);
 - gli infissi in forme e materiali (rigorosamente in legno e possibilmente con le caratteristiche di quelli originari);
 - le dimensioni degli aggetti originari (balconi, terrazzini, ecc);
 - le caratteristiche delle facciate, ove possibile, utilizzando l'intonaco solo in casi strettamente necessari per la conservazione dell'immobile stesso;
 - la colorazione esterna esistente o/e originaria – nel caso di intervento di tinteggiatura, i colori dovranno essere quelli dell'ocra nelle sue diverse tonalità;
- 4) Per la realizzazione di autorimesse ad uso privato attraverso le indicazioni di cui al precedente art. 8 – comma 3, dovranno essere utilizzati materiali consoni come il legno, i materiali lapidei, i laterizi, e il manto di copertura deve essere rigorosamente in coppi tradizionali, come richiesto per tutti gli interventi in zona "A".

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 15 – Zone di completamento ammesso: (B)

Nelle zone quasi completamente edificate, con caratteristiche di buona conservazione generale classificate dal P.R.G. come zone di completamento, è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti.

I nuovi edifici di completamento in una zona piana, devono rispettare le seguenti norme generali:

- 1) i nuovi edifici dovranno rispettare il rapporto di copertura indicato dal P.R.G. per ogni area; in ogni caso il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 0.35 del lotto (35%);
- 2) l'altezza dei nuovi edifici, quando non sia fissata dal P.R.G. sarà ricavata dalla media delle altezze delle preesistenti costruzioni; nel caso di edifici contigui allineati lungo le vie principali, si terrà conto, unicamente del filo di gronda prevalente per l'intero tratto, non potrà comunque essere superata l'altezza massima di mt.10.50; .
- 3) Il distacco tra gli edifici dovrà essere non inferiore a mt. 10.00 o pari all'altezza dello stesso; i distacchi dai confini non potranno mai essere inferiori a mt. 5.00 o ad H/2;
- 4) Per la distanza da mantenere dai cigli stradali si opererà come di seguito:
 - Dalle strade provinciali, nell'ambito del centro abitato come definito da giusta delibera di Consiglio Comunale a norma della legislazione vigente in materia, dovrà mantenersi distacco minimo di mt. 7.50;
 - Dalle strade provinciali, fuori dal centro abitato, si manterranno i distacchi stabiliti dal nuovo codice della strada;
 - Dalle altre strade comunali, all'interno del centro abitato, dovrà mantenersi distacco minimo di mt. 5.00;
 - Per le sole zone "B4", di destinazione urbanistica particolare, saranno mantenute le distanze dalle strade in funzione della tipologia di viabilità esistente.

Per gli indici di fabbricabilità, caratteristici di ciascuna zona "B" si rimanda sia alla tabella dei tipi edilizi che alle tabelle allegate alle N.T.A.

In tutti i settori le operazioni di sostituzione possono avvenire anche per aggregazione di lotti, con costruzione continue in margine alle vie esistenti ed in aderenza ai confini, purché l'operazione costituisca un tutto omogeneo in sede sia di progettazione che di esecuzione. Comunque tale aggregazione per lotti continui può essere ammessa per fronti non superiori a mt. 50.

L'aggregazione dei lotti per la costruzione marginale continua può essere imposta dal Sindaco per motivi ambientali lungo le strade principali. Per l'indice di fabbricabilità si rimanda alla tabella dei tipi edilizi.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 16 – Zone di espansione: (C)

Sono definite, in planimetria di P.R.G., da contrassegno di zona e caratterizzate dalle prescrizioni specifiche fissate nel relativo carteggio allegato alle norme.

In particolare per ogni zona di espansione è stabilito il volume complessivo ammesso, come risulta dagli elaborati allegati. Le zone di espansione sono soggette ad obbligatoria formazione di un Piano di Lottizzazione, al fine della definizione planovolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.

Il Piano di Lottizzazione, dovrà essere esteso almeno all'area di una singola operazione o meglio, all'insieme delle aree che, oltre a comprendere l'operazione di espansione, contenga anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, ecc.).

Per quanto attiene alle disposizioni generali, riguardanti l'altezza, il distacco dai confini, il distacco dalle strade, si dovranno seguire le successive indicazioni:

- Altezza massima dei fabbricati mt. 7.50;
- Distanza tra i fabbricati mt. 10.00;
- Distanza dai cigli stradali mt. 7.50 o Codice della strada;
- Distanza dai confini mt. 5.00;

Per la sola zona "C3" valgono le limitazioni previste nella tabella dei tipi edilizi, vista la specifica destinazione d'uso della zona stessa;

Per gli indici di fabbricabilità, caratteristici di ciascuna zona "C" si rimanda sia alla tabella dei tipi edilizi che alle tabelle allegate alle N.T.A.

Art. 17 – Altezza di fabbricati e distacchi fra gli edifici nelle zone residenziali

Salvo diversa indicazione di P.R.G., l'altezza massima degli edifici nelle zone residenziali è fissata con i seguenti valori:

- 1) m. 10.50 per le zone di completamento (Zone B);
- 2) m. 7.50 per le zone di nuova espansione (zone C);

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Per la misura dell'altezza valgono le norme di cui all'art. 54 del R.E.. Nella distribuzione degli edifici all'interno delle singole zone di completamento e di espansione il distacco fra le fronti parallele di due edifici non potrà essere inferiore ad una volta l'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10.00.

Art. 18 – Zone industriali: (D1) - destinazioni - norme generali - edificabilità

Le zone produttive D1, previste dal P.R.G., sono destinate ad accogliere impianti di tipo produttivo, depositi, locali di esposizione e di vendita.

Sono ammesse abitazioni ed uffici, per i quali vale quanto stabilito ai successivi articoli.

Gli impianti industriali, i cui processi lavorativi danno luogo a formazioni di fumi ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano un sufficiente grado di salubrità dell'aria.

Le acque di lavorazione saranno convogliate in impianto di depurazione e, dopo la chiarificazione, immesse nei corsi di acque o in fognatura.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

Nelle zone industriali, l'edificazione è ammessa con rapporto di copertura del 40 %.

L'altezza massima ammessa per le costruzioni è di mt. 12.00, con un massimo di n° 2 piani;

L'altezza viene misurata dal piano di sistemazione esterna o di marciapiede, all'estradosso della copertura nel punto di intersezione col piano della parete esterna. E' consentito uno sviluppo planimetrico su due elevazioni, comunque comprese nell'altezza massima ammessa.

Eccezionalmente possono essere ammesse altezze maggiori in funzione di comprovate esigenze speciali, connesse con il processo produttivo, previo assenso del Consiglio Comunale nel merito dell'intervento. Per le distanze tra edifici è stabilito un minimo di mt. 10,00 con un massimo di mt. 12 (pari all'altezza), mentre è stabilito un minimo di mt. 7.50 dalle strade e dai confini di proprietà.

Per gli impianti tecnologici è ammessa altezza max di mt. 30.00, salvo, per maggiori altezze il preventivo assenso del Consiglio Comunale. I distacchi delle costruzioni dai confini di proprietà non possono essere inferiori a mt. 6,00. Per gli impianti tecnologici, di altezza superiore a 12 mt., la distanza minima dai confini non può essere inferiore a mt. 7.50.

Tali distacchi minimi non operano all'interno dell'area di pertinenza dello stabilimento; per i fabbricati destinati a residenza, servizi, o uffici il distacco minimo da qualsiasi altro manufatto non deve essere inferiore a mt. 6.00.

Gli uffici, i servizi e le superfici per altre destinazioni ammesse non possono superare complessivamente il 25 % della superficie coperta adibita ad attività produttiva.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Gli uffici, alloggio custode ed altri corpi di fabbrica, complessivamente per il 25% sopra citato, possono essere realizzati a costruzioni indipendenti, con non più di due piani fuori terra, e con altezza massima non superiore a mt. 7.00.

Non incidono sulla superficie coperta massima ammissibile le tettoie a protezione di apparecchiature o impianti, per altezza delle stesse quali strettamente necessari.

Non incidono altresì le tettoie a copertura di aree di parcheggio o di aree di carico/scarico, purché di altezza media all'estradosso di copertura non superiore a mt. 5.00 e siano contenute nel 5% della superficie coperta adibita ad attività produttiva.

In ogni caso la superficie complessiva di tali opere più quelle delle altre costruzioni e/o impianti annessi, non può superare il rapporto di copertura del 50% dell'area edificabile, considerando la loro proiezione su piano orizzontale.

Art. 19 – Zone artigianali: (D2) - destinazione - norme generali - edificabilità

Le zone artigianali previste nella variante al P.R.G. sono destinate ad accogliere impianti di tipo artigianale, con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo.

È ammesso l'alloggio del custode o del proprietario, la cui superficie coperta non deve superare i 150 mq. e comunque non può essere superiore al 30 % della superficie specifica destinata all'attività produttiva.

Nella zona artigianale "D2" l'edificazione è ammessa con un rapporto di copertura del 40%.

L'altezza massima è stabilita in mt. 10.00, con un massimo di due elevazioni.

Per i distacchi dai confini la distanza minima è stabilita in mt. 7.50; Dalle strade la distanza minima è di mt. 7.50 o quanto previsto dal N.C.S.; Il distacco tra i fabbricati è stabilito in mt. 10.00.

Non incidono sul rapporto di copertura le tettoie a protezione di aree di parcheggio o per carico e scarico, purché la loro altezza media all'estradosso di copertura non sia superiore a mt. 5.00 e non coprano una superficie superiore al 5% della superficie coperta adibita all'attività artigianale.

Al di fuori delle zone artigianali di P.R.G. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo artigianale.

Gli impianti artigianali i cui processi lavorativi danno luogo a formazioni di fumi ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano un sufficiente grado di salubrità dell'aria. Le acque di lavorazione saranno convogliate in impianto di depurazione e dopo la chiarificazione immesse nel corso di acqua o in fognatura.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 20 – Zone per attività commerciali: (D3) - destinazioni - norme generali - edificabilità

Le zone D3, previste dal P.R.G., sono destinate ad accogliere i manufatti ed impianti di tipo commerciale.

Sono caratterizzate prevalentemente dallo scambio di prodotti e di beni, nonché dalle prestazioni di servizi, e quindi comprensive delle attività terziarie.

Inoltre, sono ammesse le attività alberghiere, in quanto finalizzate a soddisfare esigenze di carattere ricettivo - turistico e quindi rientranti nell'attività commerciale – direzionale (giusta sentenza Cassazione Civile – Sezione VI – 1/10/92 n° 9588)

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

Edifici ed attrezzature commerciali, comprendenti punti vendita di media e grande distribuzione, sedi di banche, uffici, saloni di esposizione.

È altresì ammessa la realizzazione di alloggio per il solo titolare dell'azienda e per il personale addetto alla sorveglianza, per la quale realizzazione valgono i limiti e le prescrizioni del precedente articolo 19 – zona (D2).

Per le zone D3, dovranno rispettarsi i seguenti parametri urbanistici:

- 1) rapporto di copertura pari al 40 %;
- 2) altezza massima mt. 12.00;
- 3) standard pari al 20 % delle superfici di intervento;
- 4) distacco dai confini mt. 7.50;
- 5) distacco tra e dagli edifici minimo mt. 10.00, o mt. 12.00 (pari all'altezza).

Per le distanze dalle strade vale quanto stabilito dal nuovo codice della strada.

Non incidono altresì le tettoie a copertura di aree di parcheggio o di aree di carico/scarico, purché di altezza media all'estradosso di copertura non superiore a mt. 5.00 e siano contenute nel 10% della superficie coperta adibita all'attività commerciale.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

h

Art. 21 – Zone produttive di espansione

Tutta la zona commerciale, artigianale, industriale di espansione prevista dal P.R.G., esclusi i comparti ad intervento diretto, dovrà essere oggetto di Piano di lottizzazione Convenzionata. contenente la definizione dei tracciati stradali interni, della suddivisione dell'area edificabile in lotti, delle reti di urbanizzazione primaria (energia elettrica, rete idrica, fognature, sistemi di depurazione e smaltimento delle acque industriali), degli impianti di uso comune (aree verdi, parcheggi) e delle attrezzature di zona (art. 24) e le relative norme per l'attuazione.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata alla stipula di convenzione con la quale vengono assunti da parte del titolare tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.

Il piano di Lottizzazione fissa la dimensione e la localizzazione di alcune aree destinate ad accogliere depositi e magazzini di merce varia in sosta, smistamento e distribuzione per l'alimentazione degli stabilimenti e per il rifornimento dei magazzini di quartiere e dei dettaglianti.

L'edificazione su tali aree è limitata a capannoni o edifici multipiano atti allo scopo, con occupazione anche integrale della superficie destinata in P.R.G. a tale classe di uso e con altezze contenute nei massimi prescritti.

L'edificazione di dette attrezzature di deposito è subordinata alla realizzazione, a carico dei titolari di concessione, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza della zona, ed in particolare della viabilità di servizio, dei piazzali esterni di sosta e parcheggio, delle reti idriche e fognanti, dell'illuminazione pubblica delle strade di servizio e delle sistemazioni a verde alberato di protezione della zona.

Art. 22 – Spazi a verde nelle zone produttive

All'interno e all'esterno delle zone D, sia nelle aree inedificate dei singoli lotti, che nelle fasce di rispetto e lungo le sedi stradali ed i parcheggi, saranno realizzati spazi a verde alberato secondo le specificazioni planimetriche di Piano.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 23 – Zona territoriale omogenea di tipo E – Zona Agricola

Le zone agricole sono quelle aree non rappresentate nelle tavole di azzonamento del P.R.G. da alcun specifico retino, ben distinte da tutte le altre zone.

In esse le destinazioni ammesse sono: residenze, annessi rustici pertinenti alla zona, quali: magazzini e ricoveri per macchine agricole, prodotti agricoli, foraggi e mangimi, stalle per ricovero e/o allevamento zootecnico; costruzioni rurali speciali quali: cantine, caseifici, oleifici, edifici per prima lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio, serre fisse e simili.

Sono altresì ammesse costruzioni o impianti che, per peculiari caratteristiche, non possono trovare idonea collocazione in altre zone, per eventuali interferenze pregiudizievoli con le costruzioni insediate o insediabili, previo parere del Consiglio Comunale, e nel rispetto dei limiti urbanistico — edilizi prescritti per gli annessi rustici (distacchi, rapporto di copertura, volume annessi).

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE

Nelle zone territoriali Omogenee "E" è consentita l'edificazione per attività produttive e per residenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) In via prioritaria si deve procedere al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- 2) Mantenimento in produzione di superfici fondiariae che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
- 3) Trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente il titolo abilitativo, del vincolo di asservimento delle aree anche non continue.

Il terreno continuo oggetto di intervento deve costituire pertinenza della costruzione stessa, e non è alienabile separatamente dalla costruzione.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

STANDARD DI EDIFICABILITA':

- Per edifici residenziali: **0.013 mq/mq**
- Per attività produttive: **0,1 mq/mq**
- Altezza massima: **7,50 ml.**
- Distanza minima dai confini di proprietà: **6,00 ml.**
- Distanza minima tra costruzioni: **10,00 ml.**
- Distanze dalle strade: **come prescritto dal codice della strada.**

Si specifica che il rilascio del titolo abilitativo, sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli a titolo principale.

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, i contributi di cui al comma precedente, sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (Artc. 19 — ultimo comma D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Gli annessi rustici destinati a stalle, ricovero animali, produzioni e/o depositi di materiale che provocano odori molesti o esalazioni classificate nocive per la pubblica incolumità, devono mantenere una distanza minima dalle altre zone territoriali omogenee non minore di 250 mt.

Per le porcilaie la distanza minima prevista dovrà essere non minore di mt. 500.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PARTE III

TITOLO III – DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI STANDARD

Art. 24 – Localizzazioni delle aree destinate a standard

Le aree per attrezzature comuni e per servizi sono localizzate dal P.R.G. ed indicate con contrassegni e simboli di zona.

Le principali sono:

- 1) attrezzature per l'istruzione, comprendenti scuole, di vario tipo e grado, e biblioteche; sono localizzate nel piano sia per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi attrezzature di competenza), sia per impianti plurimi raggruppati in plessi scolastici.
- 2) Attrezzature per la salute pubblica;
- 3) Attrezzature sportive: sono localizzate nel P.R.G. sia con indicazione specifica di zona, sia con simboli inseriti in aree verdi. Comprendono tanto gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (stadi, palestre, piscine, campi per corse, giochi sportivi, tennis, ecc.), quanto gli impianti ricreazionali inseriti nei parchi pubblici e nelle aree verdi di quartiere e nucleo residenziale.

Art. 25 – Parchi urbani e comprensoriali

Il P.R.G. indica l'estensione ed il perimetro dei parchi urbani e comprensoriali. La loro destinazione è di area pubblica, o di uso pubblico.

La loro progettazione esecutiva avverrà mediante la formazione di P.P. per la sistemazione paesistica e varia per l'attrezzatura pubblica da inserire per la ricreazione e lo svago.

Fino alla formazione e attuazione degli inerenti P.P.E. è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi; sono ammesse eccezionalmente solo costruzioni a carattere provvisorio, prefabbricate, esclusivamente per pubblici esercizi, purché soggette alla preventiva rinuncia di ogni indennizzo per la loro rimozione, con l'entrata in vigore del P.P.

COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO REGOLATORE GENERALE : VARIANTE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 26– Parchi pubblici ed aree verdi di quartiere

Le aree destinate dal P.R.G. a parchi pubblici ed a zone verdi di nuovo impianto fanno parte integrante, per la loro progettazione ed attuazione, dei P.P. delle zone circostanti e la loro realizzazione fa parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria.