

**Comune di Casaleone
Provincia di Verona**

Piano degli Interventi - Variante n.1/2012

**Relazione Programmatica
Progetto di variante**

Novembre 2012

Comune di Casaleone
Piano degli Interventi – Variante n.1/2012

Ai sensi della L.R.11/2004

Novembre 2012

Relazione Programmatica
Progetto di variante

SINDACO
Andrea Gennari

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alfredo Boniotto

Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
Ornella Ferrari

PROGETTISTI
Roberto Raimondi



Francesco Spanò

Handwritten signature of Francesco Spanò.



RELAZIONE PROGRAMMATICA E PROGETTO DI VARIANTE - INDICE

1. Relazione	4
1.1. Premessa	4
1.2. Partecipazione e consultazione	4
1.3. Descrizione del Progetto di variante al Piano degli Interventi e suoi obiettivi	5
1.4. Compatibilità col Piano di Assetto del Territorio	5
1.5. Compatibilità ambientale	6
1.6. Compatibilità idraulica	7
1.7. Opere pubbliche (plano triennale)	7
1.8. Validità temporale	7
2. Piano degli Interventi Vigente	8
Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato "Strada Nuova"	8
3. Variante	14

1. Relazione

1.1. Premessa

La legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che sostituisce il Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il **Piano Regolatore Comunale**, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) "strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale" (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), "strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (art. 12).

Il Consiglio Comunale di Casaleone ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27.01.2010.

il P.A.T. è stato approvato attraverso la Conferenza di Servizi congiunta tra Comune, Provincia e Regione 14.03.2012 e ratificato dalla Regione Veneto.

La Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 589 in data 17.04.2012 è stata pubblicata il 08.05.2012 nel Bollettino Ufficiale della Regionale n.36 e conseguentemente il P.A.T. è entrato in vigore il giorno 24.05.2012.

Ai sensi dell'art.48 comma 5 bis della L.R.11/2004 a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, ha acquistato valore ed efficacia di Piano degli Interventi.

1.2. Partecipazione e consultazione

L'art. 18 della L.R.11/2004 prevede al comma 2 che l'adozione del piano debba essere;

"...preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati."

In data 13/08/2012 il Sindaco ha presentato al Consiglio Comunale un Documento Programmatico Preliminare ("Documento del Sindaco") della presente Variante al Piano degli Interventi, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 11/2004.

Dopo la presentazione il Documento è stato pubblicato sul sito internet del Comune.

Alla presentazione del "Documento del Sindaco" non sono seguiti suggerimenti e contributi collaborativi, o richieste di modifica dei documenti del Piano, che avessero attinenza con la presente variante .

Alla richiesta di consultazione sugli obiettivi illustrati nel Documento, inviata ad alcuni enti pubblici che potevano essere interessati ai contenuti della variante non sono seguiti interventi che avessero attinenza con la presente variante.

1.3. Descrizione del Progetto di variante al Piano degli Interventi e suoi obiettivi

L'ambito interessato dal progetto di variante è localizzato nella frazione di Sustinenza

L'area è stata in precedenza urbanizzata in esecuzione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, del quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione. I lotti, originariamente destinati allo sviluppo di attività produttive sono rimasti però sostanzialmente ineditati.

Il Comune, nel contesto di una variante generale, che porterà all'elaborazione di un nuovo P.I., anticipa quindi una variante puntuale al P.I., finalizzata a modificare le destinazioni d'uso previste nell'ambito.

In particolare nel progetto di variante:

- l'originaria destinazione produttiva viene sostituita dalla destinazione residenziale,
- in funzione della nuova destinazione sono indicati specifici parametri di intervento.

1.3.1. SAU trasformabile

La superficie dell'area è pari a 12.268 mq.

Dal punto di vista del consumo di SAU trasformabile la variante non incide sul dimensionamento del Piano degli Interventi, poiché riguarda aree già urbanizzate e non computate come SAU.

1.3.2. Dimensionamento

I parametri di intervento definiti dalla variante consentono di edificare una s.n.p. pari a 2.821.65 mq.

Il volume corrispondente è pari a 12.697 mc. corrispondenti a 85 abitanti teorici.

1.3.3. Standard

La variante interessa un' "Area di urbanizzazione consolidata" dotata delle principali opere di urbanizzazione, pertanto la non è richiesta la realizzazione di specifici standard all'interno dell'ambito di intervento.

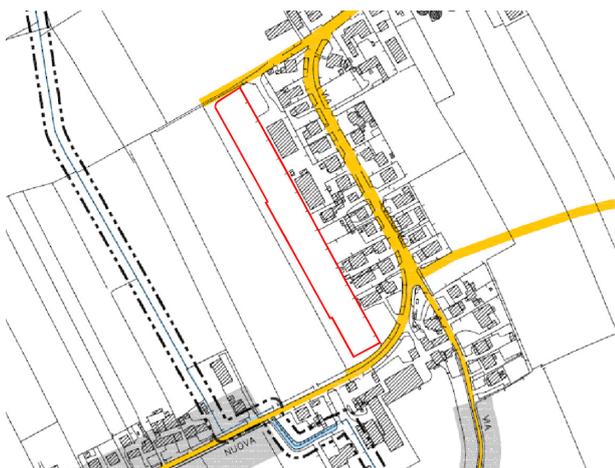
Tuttavia ad integrazione delle aree verdi previste dagli standard originari della lottizzazione, la variante localizza un'area di circa 450 mq. all'estremità sud dell'ambito.

La nuova area verde avrà una conformazione ribassata rispetto al piano di campagna attuale, funzionale alla realizzazione di opere di compensazione idraulica, ma in grado di svolgere un ruolo di valorizzazione paesaggistica ed ambientale.

Per quanto riguarda gli standard di parcheggio l'area risulta già dotata di adeguati spazi, dimensionati per l'originaria destinazione produttiva e sufficienti anche per la nuova destinazione.

1.4. Compatibilità col Piano di Assetto del Territorio

Di seguito l'area oggetto di variante (perimetrata in rosso) è confrontata con le tavole progettuali del PAT, al fine di verificare la compatibilità con il nuovo strumento urbanistico



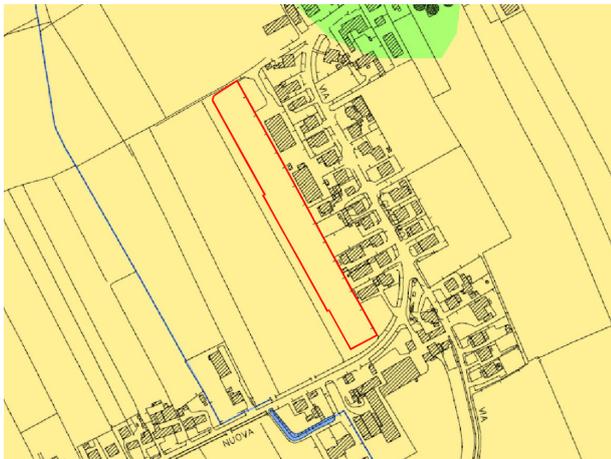
PAT. Tav. 1 "Carta dei vincoli e dalla Pianificazione"

Nell'area non sono presenti vincoli né specifiche norme collegate a Piani sovraordinati



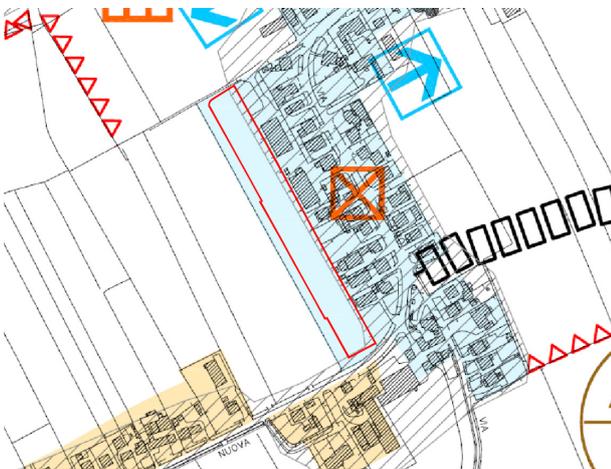
PAT. Tav. 2 “Carta delle Invarianti”

L’area non è interessata dalla presenza di invarianti di alcun genere



PAT. Tav. 3 “Carta delle fragilità”

Nella Carta delle Fragilità si segnala unicamente la presenza di condizioni di compatibilità geologica non ottimali. Infatti l’ambito è classificato come “Idoneo a condizione di tipo 1”



PAT. Tav. 3 “Carta delle Trasformabilità”

Per l’area si segnala in particolare:

- la classificazione come “Area di urbanizzazione consolidata e destinazione residenziale/produttiva”
- la prossimità ad un’ “Area idonea per gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale”,

Una ricognizione delle previsioni del PAT e delle Norme tecniche consente di affermare che questa variante al Piano degli Interventi opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

1.5. Compatibilità ambientale

La presente variante non comporta alcun appesantimento dell’equilibrio ambientale degli elementi costitutivi della rete ecologica. Al contrario, la variante risulta migliorativa rispetto all’attuale destinazione. Lo sviluppo residenziale dell’area previsto dalla variante risulta infatti più sostenibile sotto il profilo ambientale, sia per i minori fenomeni di pressione generati dall’uso residenziale, sia per ciò che riguarda dalle quantità e qualità delle strutture edilizie.

Alla presente Relazione Programmatica è allegata Asseverazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale.

1.6. Compatibilità idraulica

Il progetto di variante modifica il regime idraulico attuale, poiché interessa aree oggi non edificate.

Di conseguenza i documenti della variante sono corredati di una Relazione di Valutazione della Compatibilità Idraulica degli interventi previsti. La Relazione è elemento costitutivo della variante e contenente prescrizioni relative ai dispositivi tecnici da adottare per l'esecuzione degli interventi.

Va rilevato tuttavia che, rispetto a quanto previsto dal P.R.G.-P.I. vigente, la variante consente di ridurre l'incidenza degli interventi edilizi sulla rete idraulica, generalmente più elevata negli insediamenti produttivi a causa della maggior impermeabilizzazione del suolo.

1.7. Opere pubbliche (plano triennale)

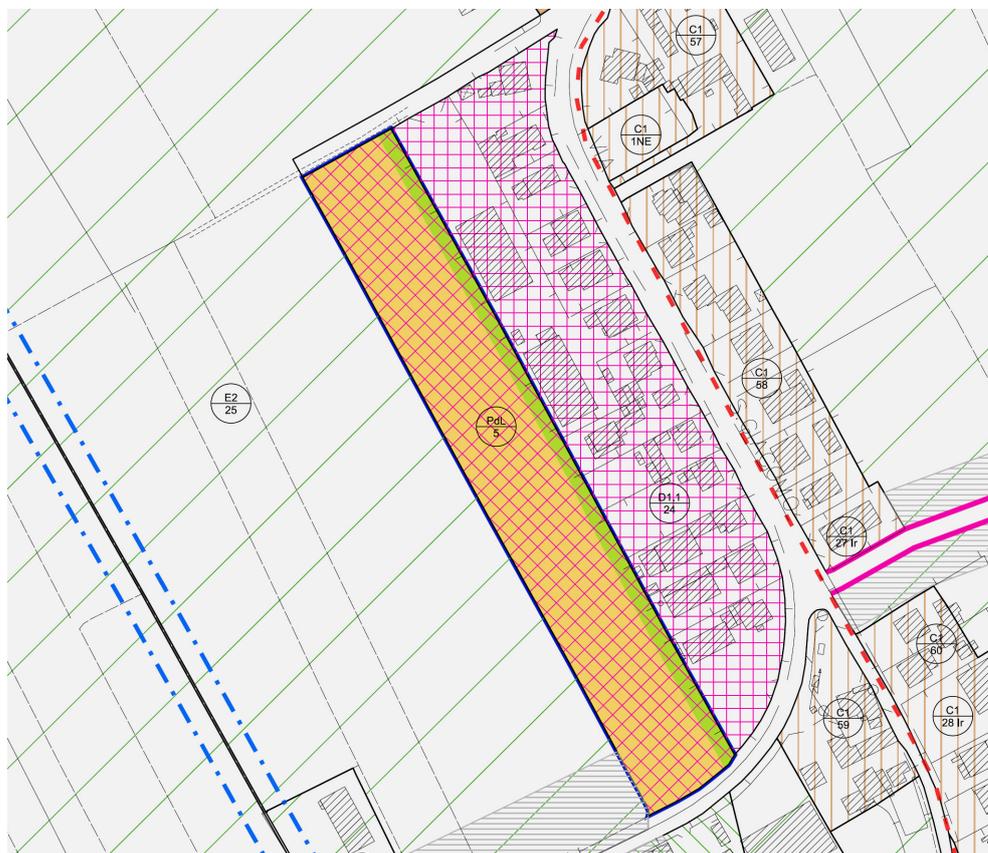
Fatta eccezione per l'adeguamento della rete di regimazione delle acque meteoriche, gli interventi previsti dalla variante non comportano la realizzazione di alcuna nuova opera pubblica, né di alcun nuovo spazio di uso pubblico.

1.8. Validità temporale

Sebbene la presente variante non introduca nuove aree di trasformazione o di espansione si ricorda che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore dei singoli Piani di Intervento, decadono le previsioni relative alle eventuali aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a eventuali nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio compresi nei rispettivi piani.

In caso di decadenza del Piano degli Interventi o di alcune sue parti per le aree interessate, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/04.

2. Piano degli Interventi Vigente



Per l'attuazione degli interventi all'interno dell'area il PRG vigente rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato "Strada Nuova", che di seguito si riportano nello stato di fatto e nel progetto di variante

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato "Strada Nuova"

Capo 1 -Termini specifici

Art. 1.- Superficie coperta (s.c.)

La definizione di superficie coperta viene articolata in funzione di due differenti rapporti di copertura con l'obiettivo di incentivare lo sviluppo orizzontale e la costruzione di spazi di filtro tra i locali adibiti alla produzione e lo spazio aperto di pertinenza.

Nella realizzazione di portici, aggetti e volumi bassi è reso possibile l'utilizzo di un rapporto di copertura più elevato in aggiunta a quello disponibile per i volumi alti

1.superficie coperta dei volumi alti (s.c.a.)

Misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici compresi i cavedi, le chiostrine, le logge, con esclusione di pensiline, parti aggettanti, e balconi, se aperti, di profondità non superiore a 1,2 m.

2.superficie coperta dei volumi bassi (s.c.b.)

Misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici ad una quota uguale o inferiore ai 4 m. compresi i cavedi, le chiostrine, con esclusione di pensiline e balconi, se aperti, di profondità non superiore a 1.2 m.

All'interno della s.c.b. sono compresi portici e parti aggettanti, senza limiti di altezza, ed eccedenti la profondità di 1.2 .

Art. 2. - Grandi coperture

Con il termine "grande copertura" si intende il sistema strutturale, definito dalla maglia dei pilastri e dalle strutture orizzontali di copertura relative agli spazi destinati agli usi principali previsti per l'ambito di intervento. L'attributo non vuole avere alcun connotato dimensionale ma allude alla rilevanza che il volume definito dagli elementi strutturali assume nella composizione dell'edificio e nelle relazioni tra questo e gli spazi aperti di pertinenza.

Art. 3. - Materiali principali

1. Recinzioni e grandi coperture costituiscono i "materiali principali" attraverso i quali il singolo intervento edilizio organizza all'interno del lotto la disposizione dei diversi elementi della costruzione.

2. I caratteri formali e la disposizione dei "materiali principali" all'interno della superficie del lotto costituiscono riferimento e principio di organizzazione per ulteriori spazi ed elementi della composizione.

Art. 4.- Materiali complementari

1. Sono "materiali complementari" quei volumi, superfici verticali di tamponamento, trattamenti dello spazio aperto, funzionali alle attività presenti all'interno del lotto, attraverso i quali si definisce la qualità del rapporto tra i "materiali principali".

2. La composizione dei materiali complementari, in rapporto alla grande copertura o al limite del lotto, definisce inoltre "l'attacco a terra" e il modo attraverso il quale l'edificio isolato si lega alla strada e agli spazi di uso pubblico.

Art. 5.- Regole per gli usi e ambiti di intervento

1. Le regole per gli usi previste per la ZTO ricadente nel Piano Particolareggiato danno luogo ad una distribuzione degli usi principali e degli usi ammessi o previsti riferite all'intero comparto.

2. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato ridefiniscono, in relazione a differenti ambiti di intervento, le destinazioni d'uso, le "regole per gli usi" e i parametri quantitativi secondo quanto illustrato nei successivi capi 2, 3

Capo 2 - Lotti

Art. 6. - Usi previsti ed usi esclusi

a - usi principali

Attività industriali e artigianali (I)

Fabbriche ed officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi ed abitativi se strettamente connessi).

Magazzini, depositi coperti e scoperti

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici

b - usi previsti

Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)

Servizi ed attrezzature limitatamente a:

- parcheggi coperti e scoperti
- centri polivalenti e mense
- servizi sportivi coperti e scoperti
- servizi tecnici e amministrativi
- residenze

Art. 7. - Regole per gli usi

1. E' ammessa la presenza di alloggi per il proprietario o il solo personale di custodia limitatamente ad un alloggio per ogni unità locale in ogni caso il rapporto di utilizzazione r.u. (s.n.p./sf) destinato a residenza non potrà essere superiore a 0,1

- in fabbriche o officine sono ammessi:

uffici connessi aventi slp massima pari al 15% della slp totale e spazi espositivi aventi slp massima pari al 15% della slp totale

- all'interno di magazzini e depositi coperti sono ammessi:
 - uffici per un massimo del 20% della slp totale
2. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati sono consentiti impianti tecnici con volumetria non superiore a 40 mc: per la produzione di energia elettrica e termica

Art. 8.- Tipi e parametri di intervento

Gli interventi sono regolamentati dai seguenti parametri spaziali:

h massima 10 m.

(altezze superiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos etc. che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)

Rc.	0.50	max
I.l.v.	0.5	min
R.p.	0.31	min

Art.9. - Variabilità dei parametri di intervento

In relazione alle caratteristiche dimensionali dei lotti le norme di attuazione del Piano Particolareggiato prevedono le seguenti possibilità di superare alcuni dei valori massimi indicati al precedente articolo incrementando contestualmente alcuni valori minimi relativi alla superficie permeabile; scopo del secondo regime di parametri, al quale è prevista un'adesione volontaria, è quello di aumentare l'estensione delle superfici permeabili all'interno del lotto associandola ad una contestuale possibilità di incremento del rapporto di copertura.

Le Norme di Attuazione prevedono le seguenti possibilità:

lotti piccoli (fino a 2000 mq.)		
Rc.	0.55	max
I.l.v.	0.5	min
Rp	0.40	min

lotti grandi (da 2001 mq.)		
Rc.sca	0.50	max
Rc.scb	0.55	max
I.l.v.	0.5	
Rp	0.40	min

Capo 3- Altre disposizioni.

Art. 10. - Unità minime di intervento

1. I lotti indicati nella tavola n.3 costituiscono un'indicazione di massima che potrà essere successivamente modificata in sede di progettazione esecutiva e successivamente fino al collaudo delle opere di urbanizzazione senza che ciò costituisca variante a questo Piano Particolareggiato.
2. Sono comunque da escludere lotti di dimensioni inferiori ai 600 mq..
3. Gli interventi all'interno dei singoli lotti o delle aggregazioni di questi dovranno configurarsi come progetti unitari vale a dire organizzazioni morfologico-distributive nei quali sia riconoscibile un'unitaria regola associativa tra "materiali principali" e "materiali complementari".
4. L'impianto degli edifici all'interno dei lotti, la distribuzione delle funzioni, l'eventuale articolazione volumetrica dovranno dare luogo ad un "linguaggio dei fronti" valorizzando tutti i lati dell'edificio, evitando la formazione di spazi di risulta e utilizzando al meglio la condizione isolata dell'edificio all'interno del lotto sia in termini di illuminazione ed aerazione naturali che di relazioni con lo spazio aperto.
5. I seguenti criteri dovranno essere osservati anche nel caso in cui sia prevista la realizzazione di edifici compositi, vale a dire nei casi in cui siano presenti all'interno del lotto due o più "grandi coperture" ovvero aggregazioni di edifici ed elementi caratterizzati da autonomia distributiva.

Art. 11. - Realizzazione per fasi

1. Nella realizzazione per fasi del programma edificatorio andranno privilegiati impianti che non comportino una condizione "di risulta" della superficie non edificata.
2. Nel caso non sia previsto uno specifico uso transitorio delle aree scoperte eventualmente destinate al futuro ampliamento degli edifici queste dovranno essere trattate con materiali vegetali e dovranno essere oggetto di manutenzione costante.

Art. 12. - Distanze dai limiti del lotto

1. Gli edifici dovranno osservare una distanza minima dai lotti confinanti pari a 5 m.

Art. 13. - Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici

1. Rispetto alla strada provinciale gli edifici dovranno mantenere una distanza minima di 10 m. dal limite della carreggiata
2. Rispetto alla strada di distribuzione al nuovo insediamento produttivo non sono fissate distanze minime degli edifici dalla strada.
3. Qualora la distanza degli edifici dalla strada e dagli spazi pubblici risulti inferiore ai 3 m. l'eventuale recinzione del lotto prospettante su questi dovrà essere arretrata in misura non inferiore ai 5 m. raccordandosi con la strada attraverso una pavimentazione in asfalto (se in coincidenza di un accesso carraio), o con un trattamento a verde (per le superfici prospettanti verso il marciapiede).

Art. 14. - Depositi scoperti

Le aree destinate a deposito all'aperto dovranno di norma essere trattate con pavimentazioni permeabili o semipermeabili, eventuali deroghe, legate a particolari esigenze dei materiali o ad altre ragioni, dovranno essere opportunamente giustificate nella relazione di progetto

Capo 4- Edifici: materiali principali

Art. 15. - Recinzioni

1. Lungo i limiti dei lotti prospettanti su strade o spazi pubblici le eventuali recinzioni dovranno essere del tipo standard, realizzate cioè con un muretto di basamento in cemento a vista (h. max 40 cm) e sovrastante grigliato metallico zincato (tipo "orsogrill") per una altezza complessiva di cm 150.
2. I cancelli degli ingressi, sia carrabili che pedonali, devono avere altezza uguale alla recinzione.
3. La recinzione potrà essere di tipo differente se arretrata rispetto al limite della strada per una misura non inferiore a 5 m.
4. Non è ammesso l'accostamento di due recinzioni in grigliato lungo il medesimo confine tra lotti, qualora una di esse sia già stata realizzata, o autorizzata, a questa potrà essere eventualmente accostata una recinzione vegetale.
5. Qualora all'interno del lotto non sia stata prevista la messa a dimora alcuna alberatura appartenente a specie ad alto fusto questa dovrà essere prevista in prossimità di uno dei confini con i lotti adiacenti in ragione di almeno un esemplare ogni venti metri lineari.
6. Lungo il limite dei lotti, in coincidenza con parti di superficie permeabile dovranno essere realizzate siepi arboree o arbustive per una superficie non inferiore al 4% della superficie fondiaria

Art. 16. - Regolarità delle "grandi coperture"

1. Perché la grande copertura riesca a svolgere il ruolo di elemento ordinatore della composizione essa dovrà avere preferibilmente forma rettangolare.
2. Proiezioni orizzontali aventi forme differenti da quella rettangolare (e quadrata) potranno essere ottenute ponendo solai di copertura aventi tale forma su quote differenti.

Art. 17.- Lucernari

Per le grandi coperture degli spazi destinati alla produzione è consigliata l'adozione di soluzioni a *shed* o altri sistemi costruttivi che comportino l'illuminazione dall'altro con luce naturale.

Capo 5 - Edifici, materiali complementari

Art. 18.- Relazioni con la grande copertura

1. La normativa del Piano Particolareggiato suggerisce e promuove la non coincidenza tra l'involucro esterno dell'edificio e la proiezione definita dalle "grandi coperture"; ai "materiali complementari" è riservato il ruolo di articolare gli spazi interni alla grande copertura e di organizzarne l'insieme delle relazioni con gli spazi aperti. Ciò dovrà avvenire, in particolare:
 - attraverso superfici verticali (muri) definendo le parti opache e trasparenti che delimitano lo spazio interno alla grande copertura;
 - mediante bucatore di differenti dimensioni e natura definendo il grado di permeabilità dell'involucro
 - attraverso volumi, realizzando in parte o completamente le superfici di tamponamento con corpi edilizi destinati a funzioni secondarie o complementari all'attività di produzione.

Art. 19.- Altezze degli edifici destinati ad attività secondarie

1. Al fine di evitare condizioni di assenza di riscontro d'aria dovrà essere evitata la completa aderenza tra l'edificio destinato alla produzione ed un fabbricato di altezza analoga, avente funzione di schermo o di facciata, adibito ad attività complementari.
2. Volumi destinati ad attività secondarie, uffici, residenze, locali tecnici e di servizio, se aventi il lato maggiore aderente al volume del capannone, dovranno avere un'altezza preferibilmente non superiore ai 4 m. fatta eccezione per i volumi sollevati su pilotis, gli spazi espositivi a doppia altezza, gli elementi di distribuzione verticale; tale prescrizione non si applica nei casi in cui maggiori altezze siano precedute da un corpo di raccordo di altezza non superiore ai 4 m. o in presenza di patii.

Art. 20.- Luce naturale, relazione visiva con l'esterno

1. Alcuni ambienti di lavoro possono essere dotati di luce naturale e di vista sull'esterno. Esigenze di lavorazione, di sicurezza, di manutenzione e pulizia, di superficie utilizzabile

fanno sì che sovente lo spazio di lavoro venga privato di un requisito obbligatorio in altri spazi destinati alla permanenza delle persone. Si consigliano in questi casi:

- l'adozione di superfici traslucide, in sostituzione di quelle trasparenti, laddove l'utilizzo di queste ultime risulti sconveniente o eccessivamente oneroso per la sicurezza o le operazioni di pulizia e manutenzione,

- l'adozione di coperture che consentano illuminazione dall'altro tramite sheds o lucernai
- la definizione di relazioni con i locali adibiti ad ufficio o di servizio che consentano trasparenza e quindi, visibilità verso ambienti provvisti di illuminazione naturale

2. L'assenza di illuminazione naturale e/o di relazione visiva con l'esterno dovrà essere giustificata nella relazione illustrativa del progetto motivandone l'indispensabilità o l'opportunità (in rapporto alle lavorazioni effettuate). In ogni caso dovranno essere adottati accorgimenti e soluzioni tecnico-strutturali tali da permettere l'introduzione di elementi di illuminazione, aerazione e vista comunicanti direttamente con l'esterno.

Art. 21.- Superfici destinate ad uso residenziale

1. Gli edifici destinati alla residenza del proprietario e/o del custode dovranno osservare le seguenti regole di carattere morfologico:

- gli alloggi dovranno essere organizzati su un unico livello,

- le coperture dovranno essere piane

- dovrà essere preferibilmente evitata la presenza di balconi, sono ammessi logge, patii o terrazze;

- la superficie delle pareti perimetrali dovrà essere libera da altri edifici in una percentuale non inferiore al 65% del totale (compresa la superficie di affaccio su eventuali patii)

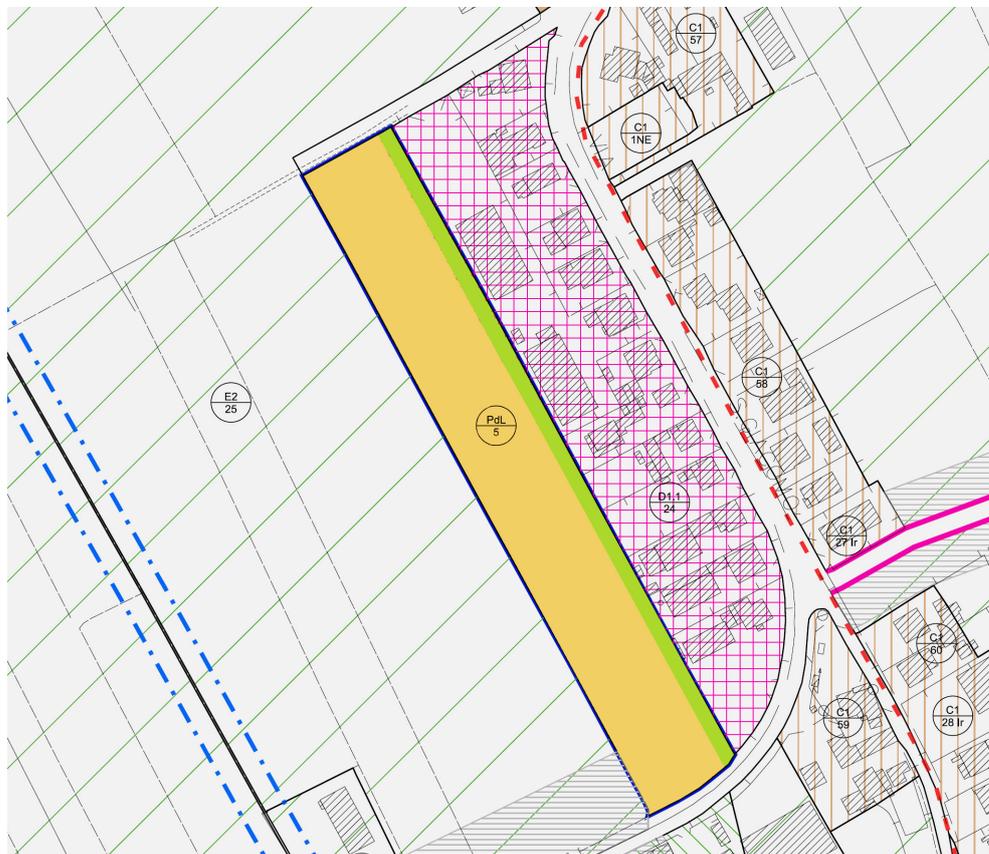
- dovrà essere assicurata la presenza di un accesso pedonale esclusivo dall'esterno.

Art. 22.- Carattere degli edifici residenziali

1. L'aspetto esteriore degli edifici residenziali dovrà essere consono ai caratteri del fabbricato destinato alle attività artigianali del quale rappresenta un elemento complementare.

2. Le superfici a destinazione residenziale potranno dare luogo ad un edificio completamente isolato rispetto a quello artigianale esclusivamente nei lotti grandi.

3. Variante



All'art..279 "Piani attuativi vigenti" è aggiunto un ultimo paragrafo:

Pdl 5 - Ambito di intervento Piano Particolareggiato "Strada Nuova"

Per l'ambito individuato negli elaborati grafici del PRG-Piano degli Interventi con la sigla "PdL 5" Le norme tecniche del Piano Particolareggiato "Strada Nuova" sono stralciate e sostituite dalle seguenti norme:

USI PREVISTI ED USI ESCLUSI

L'area e i singoli lotti sono caratterizzati dall'uso principale "Residenze" (R)

Sono inoltre previsti:

- "Attività terziarie" (T), limitatamente ai piani terra o immediatamente superiori,
- "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)";

Sono esclusi:

- "Attività industriali e artigianali" (I);
- "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso".

REGOLE PER GLI USI

La caratterizzazione funzionale dei lotti è garantita dalla prevalenza dell'uso residenza in misura sempre superiore al 65% del volume.

TIPI E PARAMETRI DI INTERVENTO

Gli interventi sono regolamentati dai seguenti parametri spaziali:

S.f. minima	600 mq.
H	10 ml.
R.p	0.35 min

P	3
I.l.v.	0.5
U..f	0.23 mq/mq
R.p.	0.40

DISTANZA DALLE STRADE E DAGLI SPAZI PUBBLICI

Gli edifici dovranno mantenere una distanza non inferiore a:

- 10 m. dal limite della carreggiata della strada provinciale;
- 5 m. dal limite della carreggiata della strada di distribuzione.

NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Gli interventi dovranno garantire la conformità a quanto previsto dalla specifica Relazione di valutazione di compatibilità idraulica, che costituisce parte integrante di queste norme.

Le aree destinate ad opere di compensazione:

- potranno essere delimitate con siepi arbustive, eventualmente associate a reti metalliche,
- potranno essere date in gestione a privati, previa stipula di specifici accordi finalizzati a garantire la piena efficienza dell'opera idraulica.

NORME DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere preceduti da indagine di dettaglio di tipo geotecnico finalizzate a:

- individuare l'eventuale presenza di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti;
- definire le soluzioni tecniche più opportune da adottare per l'esecuzione degli interventi.