

floristiche di pregio (specie rare o protette, ecc.). Tale salvaguardia che va realizzata lasciando ampi spazi indisturbati alla evoluzione spontanea delle piante specialmente in prossimità dei corridoi ecologici eventualmente presenti, deve comunque essere realizzata anche in assenza di ambiti di particolare valore ambientale per mantenere comunque una certa diversità floristica, in quanto gli spazi verdi in ambito urbano possono rivestire, oltre a quello naturalistico in se, un notevole interesse didattico e culturale per la possibilità che offrono di educazione ambientale per i cittadini in genere. I nuovi impianti arborei, arbustivi ed erbacei saranno previsti esclusivamente con specie autoctone sulla scorta dello studio floristico e vegetazionale e previa individuazione della serie dinamica della vegetazione potenziale di riferimento.

All'interno delle aree, destinate a verde pubblico, di maggiori dimensioni dovranno essere individuate le zone dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

Nel verde attrezzato (V2) sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

Nelle aree destinate a verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero (V3) è consentita, oltre alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito delle zone V3 vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Nelle aree destinate a parcheggi di superficie (P1), è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, nel rispetto delle procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione di opere di interesse collettivo da parte di soggetti privati.

Per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici il Sindaco, con le procedure previste dalle leggi, può autorizzare deroghe agli indici ed i parametri sopraindicati per ciascuna attrezzatura.

Sono comunque fatti salvi i progetti, anche preliminari, già predisposti alla data di adozione della Variante.

Nelle zone destinate a servizi per la residenza, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

### Art.33

#### Zone D

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad edifici ed impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali.

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5.

Zone D1 - Aree produttive esistenti caratterizzate da una promiscuità di funzioni, da completare

Zone D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato

Zona D3 - Aree per attività commerciali  
Zona D4 - Aree della centralità territoriale  
Zona D5 - Area fieristica

Ove non diversamente specificato, i piani attuativi delle suddette zone possono essere sia di iniziativa privata che pubblica.

#### Art.34

##### *Zone D1 - Aree produttive esistenti caratterizzate da una promiscuità di funzioni, da completare*

Le sottozone D1 comprendono numerose aree, dislocate per lo più in prossimità dell'area urbana, nelle quali sono state impiantate, talvolta abusivamente, sempre comunque al di fuori di una pianificazione unitaria degli interventi, varie attività di carattere commerciale, produttivo e direzionale spesso frammiste tra loro e con attività residenziali.

Nel rispetto delle norme vigenti e ferma restando comunque la necessità, nel caso di manufatti realizzati abusivamente, di sottoporre a verifica le singole situazioni ai fini dell'eventuale rilascio della concessione in sanatoria, la Variante generale intende farsi carico della razionalizzazione di tali ambiti, attraverso interventi di completamento e di infrastrutturazione.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- b) depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- d) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- e) uffici pubblici e privati;
- f) officine di riparazione autoveicoli;
- g) attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
- h) parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo
- l) strutture ricettive

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri appresso specificati, fatta eccezione per il lotto minimo.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.

L'edificazione è subordinata di norma alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 5.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq;
- c) distanza delle costruzioni dai confini m. 7,5, dalle strade m.10, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- e) lotto minimo mq.600.

All'interno di ciascun lotto possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode od il proprietario dell'azienda, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.

All'interno della zona D1, nel caso di insediamenti a carattere produttivo o ad essi assimilabili vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, devono corrispondere almeno 80 mq. di spazio pubblico o di uso pubblico, escluse

le sedi viarie, da destinare a parcheggi e verde stradale. Tali spazi vanno previsti anche nel caso di interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per singola concessione. Nel caso di aree aventi superficie inferiore a 1000 mq., prospicienti strade aventi larghezza non inferiore a m.7, dotate almeno di reti idrica e fognante, sono consentiti interventi edilizi diretti nel rispetto degli indici e parametri sopraspecificati.

Nella zona D1, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

#### Art.35

##### *Zone D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato*

Le sottozone D2 sono specificatamente destinate ad attività industriali ed artigianali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere;
- b) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- c) depositi, anche all'aria aperta, e magazzini di merce all'ingrosso;
- d) locali per attività commerciali, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- e) officine di riparazione autoveicoli;
- f) centri di rottamazione,
- g) attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
- h) parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri appresso specificati.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/2;
- 3) distanza delle costruzioni dalle strade m.10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 4) distanza dai confini interni del lotto m.10.0; è ammessa, sui confini interni del lotto, la costruzione di volumi non eccedenti complessivamente i 100 mc. di altezza non superiore a m. 3, destinati a servizi ed impianti tecnologici;
- 4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- 5) lotto minimo mq.2.500.

All'interno di ciascun lotto, nel caso di destinazioni di cui ai superiori punti a) e b), possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.

Nell'ambito di ciascun piano esecutivo la volumetria destinata alle attività di cui al precedente punto d) non può eccedere il 20% di quella complessiva.

All'interno della zona D2, nel caso di insediamenti a carattere produttivo o ad essi assimilabili in sede di pianificazione esecutiva, vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, devono corrispondere almeno 80 mq. di spazio pubblico o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, da destinare a parcheggi e verde stradale. Tali spazi vanno previsti anche nel caso di interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per singola concessione.

Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente.