



C.F. 80030260238

Città di Oppeano

Provincia di Verona

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica



Prot. n. 8765

Oppeano, li - 5 GIU. 2018

OGGETTO: certificazione destinazione urbanistica di zona ai sensi dell'art. 18 - comma 2° della L.S. n. 47/1985.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta pervenuta in data 22/05/2018 al protocollo ns. atti n. 8765;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R. n. 2140 del 30/12/2015;

ESEGUITI gli opportuni accertamenti

CERTIFICA

che l'area distinta in catasto del Comune di Oppeano:

foglio 24, mappali: 637 - 639 - 641 -----

ricade in:

“PARTE ZONA D1/19 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO, PARTE ZONA B/94 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE“

del vigente P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 3103 del 01/10/2004 e successiva pubblicazione sul B.U.R. n. 106 del 22/10/2004 e D.G.R.V. n. 3776 del 06/12/2005 e successiva pubblicazione sul B.U.R. n. 121 27/12/2005 , esecutive agli effetti di legge.

Certifica inoltre che l'area di cui sopra e precisamente:

foglio 24, mappali: 637 - 639 - 641 -----

ricade in:

“PARTE AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE; PARTE AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE“

del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R. n. 2140 del 30/12/2015.



Il Responsabile del Servizio
Geom. Bruno FANTON

Allegati: copia di estratto delle Norme di Attuazione relative al PRG e al PAT.

**3.1.1.****Rinvio a normativa specifica**

Gli interventi sugli edifici ricadenti nella zona A sono interamente regolamentati nella variante citata in premessa, alla quale si rinvia.

3.2.**Zona A1 - centri storici minori****3.2.0.****Premessa**

Il piano regolatore generale recepisce integralmente i contenuti della variante alle aree dei centri storici minori redatta ai sensi della legge regionale 80/80 ed approvata definitivamente dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione 3220 del 06 ottobre 2000 e successive modifiche ed integrazioni.

3.2.1.**Rinvio a normativa specifica**

Gli interventi sugli edifici ricadenti nella zona A sono interamente regolamentati nella variante citata in premessa, alla quale si rinvia.

3.3.**Zona AA - area archeologica****3.3.0.****Premessa**

Il piano regolatore generale recepisce un'area soggetta a tutela archeologica.

3.3.1.**Inedificabilità**

L'area inclusa nella zona AA è inedificabile e le trasformazioni consentite in essa sono solo quelle connesse alla ricerca ed alla tutela di reperti archeologici.

3.4.**Zona B - completamento residenziale****3.4.0.****Premessa**

Sono incluse nella zona B le aree già in tutto o in parte edificate ed a destinazione prevalentemente residenziale che configurano nuclei abitati formalmente riconoscibili.

I criteri di inclusione delle aree nella zona B sono quelli dell'art. 24 della legge regionale 61/85.

3.4.1.**Funzioni ammissibili**

Nella zona B sono ammessi edifici destinati a:

1. residenza;
2. artigianato di servizio;
3. attività terziarie in genere.

**3.4.2.****Modi di intervento**

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti.

Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

Gli interventi nella zona B si attuano con titolo abilitativo dipendente dalle loro caratteristiche.

3.4.3.**Parametri di intervento**

Per la definizione dei parametri di intervento occorre distinguere i seguenti casi:

1. interventi su edifici esistenti,
2. interventi su aree insediate,
3. interventi su aree libere.

3.4.3.1.**Interventi su edifici esistenti**

Fatti salvi gli interventi previsti dalla presente normativa per le zone B è ammesso una tantum pari al 20% dell'edificio a riferimento con un massimo di mc. 150,00 ad unità abitativa.

Il suddetto ampliamento è regolamentato dalle norme generali sulle distanze ed entro il limite massimo di altezza di ml-10,00.

3.4.3.2.**Interventi su aree insediate**

Gli interventi su aree insediate, liberabili tramite demolizioni o comunque in grado di sopportare interventi di ricomposizione volumetrica sono regolamentati dai seguenti parametri:

1. in tutte le aree della zona B individuate sulle tavole grafiche:

altezza massima: ml 10.00

2. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati con il numero:

002 003 004 006 007 010 013 017 018 023 026 027 030 031 032
035 037 045 050 052 053 054 055 056 058 061 065 067 077 078
085 086 087 088 089 090 096 097 099 100 101 103 104 105 106
107 108 109 110 111 113 114 117 119 120 121 124 125 128 129
130

indice di edificabilità fondiario minimo: mc/mq 0.75

indice di edificabilità fondiario massimo: mc/mq 1.30

3. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con il numero:

005 009 012 021 024 047 051 060 062 063 066 069 070 071 073
079 080 081 082 083 084 095 102 126

indice di edificabilità fondiario minimo: mc/mq 0.90
indice di edificabilità fondiario massimo: mc/mq 1.30

4. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con il numero:

001 011 016 033 038 039 041 043 048 049 057 059 068 076 118

indice di edificabilità fondiario minimo: mc/mq 1.05
indice di edificabilità fondiario massimo: mc/mq 1.40

5. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con il numero:

008 014 019 025 034 044 064 074 075 091 116

indice di edificabilità fondiario minimo: mc/mq 1.20
indice di edificabilità fondiario massimo: mc/mq 1.60

6. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con il numero:

022 042 046 093 094 098 123

indice di edificabilità fondiario minimo: mc/mq 1.35
indice di edificabilità fondiario massimo: mc/mq 1.80

7. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con il numero:

015 020 028 029 036 040 072 092 112 115 122 127

indice di edificabilità fondiario minimo: mc/mq 1.50
indice di edificabilità fondiario massimo: mc/mq 2.00

Si ripetono le tabelle precedenti ordinate per progressivo delle aree:

001	1.40	002	1.30	003	1.30	004	1.30	005	1.30
006	1.30	007	1.30	008	1.60	009	1.30	010	1.30
011	1.40	012	1.30	013	1.30	014	1.60	015	2.00
016	1.40	017	1.30	018	1.30	019	1.60	020	2.00
021	1.30	022	1.80	023	1.30	024	1.30	025	1.60
026	1.30	027	1.30	028	2.00	029	2.00	030	1.30
031	1.30	032	1.30	033	1.40	034	1.60	035	1.30
036	2.00	037	1.30	038	1.40	039	1.40	040	2.00
041	1.40	042	1.80	043	1.40	044	1.60	045	1.30
046	1.80	047	1.30	048	1.40	049	1.40	050	1.30
051	1.30	052	1.30	053	1.30	054	1.30	055	1.30
056	1.30	057	1.40	058	1.30	059	1.40	060	1.30
061	1.30	062	1.30	063	1.30	064	1.60	065	1.30

066 1.30 067 1.30 068 1.40 069 1.30 070 1.30
071 1.30 072 2.00 073 1.30 074 1.60 075 1.60
076 1.40 077 1.30 078 1.30 079 1.30 080 1.30
081 1.30 082 1.30 083 1.30 084 1.30 085 1.30
086 1.30 087 1.30 088 1.30 089 1.30 090 1.30
091 1.60 092 2.00 093 1.80 094 1.80 095 1.30
096 1.30 097 1.30 098 1.80 099 1.30 100 1.30
101 1.30 102 1.30 103 1.30 104 1.30 105 1.30
106 1.30 107 1.30 108 1.30 109 1.30 110 1.30
111 1.30 112 2.00 113 1.30 114 1.30 115 2.00
116 1.80 117 1.30 118 1.40 119 1.30 120 1.30
121 1.30 122 2.00 123 1.80 124 1.30 125 1.30
126 1.30 127 2.00 128 1.30 129 1.30 130 1.30

E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze.

Interventi sulle aree libere

Gli elaborati del piano regolatore generale individuano puntualmente i lotti ineditati inclusi nelle aree della zona B, nei quali gli interventi sono regolamentati dagli stessi parametri previsti per l'area in cui tali lotti sono inclusi.

In alcuni casi, puntualmente individuati negli elaborati è previsto che parte delle aree incluse nella zona B siano destinate a parcheggio o a passaggio aperto al pubblico, che formeranno oggetto di prescrizione particolare inclusa nel titolo abilitativo con atto unilaterale d'obbligo.

Pianificazione attuativa nella zona B

Gli interventi edilizi nelle aree della zona B possono facoltativamente essere controllati anche premettendo ad essi l'elaborazione e l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, purché il perimetro della zona da assoggettare al medesimo sia individuato con idoneo provvedimento amministrativo.

Tale strumento urbanistico attuativo potrà essere sia un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, o entrambe.

Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è opportuno ogni volta che gli interventi edilizi interessino un insieme di unità immobiliari che per particolare complessità loro e del contesto in cui sono inserite, richiedono un più complessivo controllo delle trasformazioni, non conseguibile solo attraverso il progetto edilizio.

Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, esso potrà essere promosso e sottoscritto solo dai proprietari interessati a cambiamenti del regime o dell'assetto planivolumetrico dei luoghi ma sarà comunque esteso alla totalità dell'area inclusa nella zona B interessata, a dimostrazione della conservazione nello stato di fatto delle sue restanti parti.

Il piano attuativo definirà:

1. la quantità dei nuovi corpi di fabbrica che saranno ammissibili nei limiti delle quantità ammesse dall'indice fondiario di zona;
2. l'assetto planimetrico dei nuovi corpi di fabbrica in rapporto con quelli esistenti, anche in deroga alle norme relative alle distanze;
3. l'assetto volumetrico dei nuovi corpi di fabbrica, tenendo presente che è fissata un'altezza massima nel punto più alto di ciascun edificio non superiore al numero di piani del più alto edificio esistente nell'area interessata, eventualmente riportati ai minimi prescritti dalle norme igieniche vigenti ed in particolare dal DM Sanità del 05 luglio 1975;
4. il sistema degli accessi alle unità immobiliari insistenti sull'area interessata e le aree da destinare ad uso pubblico.

3.4.3.5. Edifici significativi in zona B

Alcuni edifici inclusi nella zona B giudicati degni di conservazione sono assimilati a tutti gli effetti agli edifici definiti con qualità ambientali ordinarie inclusi nella zona A.

Tali edifici sono indicati con un asterisco (*) sugli elaborati del piano regolatore generale.

3.5. Zona C2 - espansione residenziale**3.5.0. Premessa**

Sono incluse nella zona C2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni residenziali.

Esse sono state individuate tenendo conto della morfologia esistente e quindi in immediata continuità con gli insediamenti già consolidati nel territorio, con attenzione anche al ruolo che possono ricoprire nel completamento del disegno infrastrutturale.

Gli elaborati contengono per ogni area inclusa nella zona C2 direttive di massima alle quali il piano urbanistico attuativo sarà riferito sia per quanto riguarda la viabilità di distribuzione interna sia per quanto riguarda la localizzazione delle aree per servizi.

3.5.1. Funzioni ammissibili

Nella zona C2 sono ammessi edifici destinati a:

1. residenza;
2. artigianato di servizio;
3. attività terziarie in genere.



3.7.**Zona D1 - completamento produttivo****3.7.0.****Premessa**

Sono incluse nella zona D1 le aree già interessate da insediamenti produttivi secondari e terziari, confermate dal piano regolatore generale.

Sono state incluse nella zona D1 anche aree ed edifici a suo tempo normati con una variante al piano regolatore generale vigente ai sensi della legge regionale 11/87, che in tali casi deve essere ritenuta superata.

3.7.1.**Funzioni ammissibili**

Nella zona D1 sono ammessi edifici destinati a:

1. attività produttive secondarie;
2. artigianato di servizio;
3. attività terziarie in genere;
4. residenza, limitatamente a mc. 500 per unità locale.

Per quanto riguarda le attività produttive secondarie, esse non dovranno di regola comportare lavorazioni tra quelle incluse nell'elenco del successivo punto 3.7.5.

Queste potranno essere assentite dal responsabile dei procedimenti previo parere della Giunta Comunale e solo sulla base di adeguate motivazioni e di congrua documentazione dei provvedimenti che i richiedenti intendono porre in essere allo scopo di evitare fenomeni di inquinamento di qualunque natura.

Non sono consentite attività di trattamento e/o smaltimento di rifiuti di qualsiasi natura. Tale norma è da intendersi estendibile su tutto il territorio comunale; la stessa si riferisce ai rifiuti solidi urbani e a quelli ad essi assimilati.

3.7.2.**Modi di intervento**

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti.

Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

3.7.3.**Parametri di intervento**

E' prescritto un rapporto massimo di copertura del 60%.

E' prescritta una percentuale minima del 5% dell'area fondiaria da destinare a parcheggio accessibile e/o contiguo alla pubblica via.

Non viene fissato un limite di altezza degli edifici, ma non sono ammissibili più di due quote di pavimento coperto sovrapposte fuori terra più una eventuale quota di pavimento al di sotto del piano di campagna.

Non sono posti limiti alla dotazione di uffici, mentre per la residenza è posto il limite di mc. 500 per ogni unità locale il cui volume complessivo sia pari o superiore.

3.7.4.**Disciplina degli edifici fuori zona**

Gli elaborati del piano regolatore generale individuano puntualmente gli edifici a destinazione produttiva non agricola localizzati al di fuori della zona D1, per i quali prevedono il trasferimento, la stabilizzazione o la conferma.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da bloccare (simbolo tondo pieno) sono ammessi interventi di qualunque tipo senza aumento della loro area coperta attuale e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da trasferire (simbolo triangolare) è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

3.7.5.**Elenco delle lavorazioni nocive**

001. Abrasivi: produzione di abrasivi sintetici (carburo di silicio, corindone, carburo di boro, nitruro di boro, smeriglio).
002. Accumulatori: fabbricazione.
003. Acetati di cellulosa ed altri esterni da cellulosa (vedi voce 159): produzione.
004. Acetati di oli di fiera, acetati di metile e omologhi superiori, acetato di amile, acetato di cicloesile: produzione.
005. Acetilene: produzione.
006. Acetone: produzione.
007. Acido acetico: produzione.
008. Acido arsenico ed arsenioso: produzione.
009. Acido benzoico: produzione.
010. Acido bromidrico.
011. Acido claidrico.
012. Acido cloridrico.
013. Acido fluoridrico.
014. Acido formico.
015. Acido fosforico: produzione.
016. Acido nitrico.
017. Acido ossalico: produzione.
018. Acido picrico.
019. Acido solforico.
020. Acido solforoso: produzione.
021. Acqua regia: produzione.
022. Aclilati: produzione.
023. Acroleina: produzione.
024. Agglomerati di combustibili in genere: preparazione.
025. Aggressivi chimici: produzione e deposito.
026. Albumina di sangue: produzione.
027. Alcoli: produzione e purificazione.
028. Aldeidi: produzione.
029. Allevamenti di animali.
030. Allevamento di larve e altre esche per la pesca.
031. Alluminio: produzione elettrolitica.
032. Alogenoderivati alifatici.

033. Amianto: produzione e lavorazione.
 034. Amido: produzione.
 035. Amine: produzione.
 036. Ammoniaca: produzione.
 037. Anidride acetica: produzione.
 038. Anidride carbonica: produzione da fermentazione.
 039. Anidride cromica e cromali: produzione.
 040. Anidride fosforica: produzione.
 041. Anidride ftalica: produzione.
 042. Anidride solforosa: produzione.
 043. Antibiotici: produzione.
 044. Antiparassitari contenenti zolfo, mercurio, arsenico, tallio, alogeni e fosforo; ciano e nitroderivati; carbammati: produzione.
 045. Antimonio: produzione e metallurgia.
 046. Argento: produzione.
 047. Arsenico: produzione.
 048. Asbesto.
 049. Asfalti e bitumi naturali, scisti bituminosi: preparazione, lavorazione, lavorazione ed impiego in impianti fissi.
 050. Benzina: produzione, lavorazione e deposito (esclusi i servizi stradali di distribuzione).
 051. Benzolo ed omologhi: produzione e frazionamento.
 052. Berillio e composti: produzione, lavorazione ed impiego.
 053. Bozzoli: lavorazione.
 054. Bromo: produzione, impiego e deposito.
 055. Bromuri alcalini: produzione.
 056. Budella: lavorazione.
 057. Calce, calcio ossido: produzione.
 058. Cadmio e suoi composti: produzione e metallurgia.
 059. Calcio carburo: produzione.
 060. Calcocianamide: produzione.
 061. Calcio nitrato: produzione.
 062. Canapa: lavorazione.
 063. Carbone animale: produzione.
 064. Carbone attivo: produzione.
 065. Carbonio ossidoro (fosgene): produzione, impiego e deposito.
 066. Carbonio solfuro.
 067. Cartiere: produzione di paste cellululosiche.
 068. Cascami di legno: lavorazione con colle animali e resine sintetiche.
 069. Caseifici e lavorazioni connesse.
 070. Catalizzatori: rigenerazione.
 071. Catramatura cartoni e tele.
 072. Catrame: produzione e frazionamento per distillazione.
 073. Cavi elettrici (smallerle di -).
 074. Cromo e composti: produzione, impiego dei composti del cromo esavalente.
 075. Celiofan: produzione.
 076. Celluloide: produzione.
 077. Cellulosa: produzione.
 078. Cementi.
 079. Centrali termoelettriche.
 080. Ceramiche, terre cotte, maioliche e porcellane: produzione industriale.
 081. Cianuri e composti del cianogeno: produzione, impiego e deposito.
 082. Clorati di sodio e potassio: produzione da cloro.
 083. Cloriti: produzione.
 084. Cloro: produzione, impiego e deposito.
 085. Cloro biossido: produzione e impiego.
 086. Cloruro ferrico: produzione.
 087. Cloruro mercurico: produzione.
 088. Coke: produzione.
 089. Colcolar.
 090. Colle e gelatine animali e sintetiche: produzione.

091. Collodio: produzione.
 092. Coloranti e vernici: produzione.
 093. Concerie: depositi di pelli fresche, preconcia, boncia e verniciatura.
 094. Conciati naturali e sintetici: produzione e preparazione.
 095. Conciati chimici artificiali (perfosfati, urea, nitrato di calcio); produzione.
 096. Conciati da residui animali e vegetali; produzione e lavorazione.
 097. Conserven ed estratti alimentari animali e vegetali: produzione.
 098. Demolizione autoveicoli e recupero materiali.
 099. Distillazione del legno.
 100. Ebanite: produzione.
 101. Elettrodi di grafite: produzione.
 102. Erbicidi e fitoregolatori: produzione.
 103. Esplosivi: produzione, manipolazione e deposito.
 104. Estratti d'organo: produzione.
 105. Etere solforico: produzione.
 106. Etilene ossido: produzione, impiego e deposito.
 107. Fecoleria.
 108. Fenolo e clorofenoli: produzione.
 109. Fenoplasti: produzione e lavorazione.
 110. Ferro, ghisa, acciaio: produzione.
 111. Ferro silicio ed altre ferro-leghe: produzione.
 112. Fibre tessili artificiali nitrocellulosiche; produzione di rayon viscosa, idrocarburi fluorurati, fibre fluorotetileniche, poliuretani.
 113. Filande.
 114. Flottazione.
 115. Fluoro: produzione e impiego.
 116. Fonderie di rottami di recupero.
 117. Fosforo.
 118. Galvanotecnica.
 119. Gas compressi: produzione e deposito di produttori e grossisti.
 120. Gas illuminante: produzione da gas di cokerie.
 121. Gas povero (gas misto): produzione.
 122. Gas tossici dell'elenco allegato al RD 147/1927 e modifiche successive: produzione, deposito e impiego come previsto dalla norma sopracitata.
 123. Gelatine per uso alimentare e colle: produzione.
 124. Gesso: cottura e macinazione.
 125. Glucosio: produzione.
 126. Gomma: vulcanizzazione con zolfo e derivati e lavorazione con isocianati e perossidi: rigenerazione.
 127. Gomma sintetica ed altri oggetti di gomma con uso di solventi: produzione.
 128. Grassi e acidi grassi: produzione di grassi animali e vegetali per estrazione (spremitura, fusione; colatura; estrazione con solventi, raffinazione, trattamento con vapore o solventi, innegazzinamento); produzione di acidi grassi (saponificazione od altre lavorazioni).
 129. Grafite artificiale: produzione.
 130. Gres: produzione.
 131. Idrocarburi liquidi e liquefatti: frazionamento, purificazione e deposito (con esclusione degli impianti di distribuzione).
 132. Idrogeno: produzione per elettrolisi.
 133. Impermeabilizzazione dei tessuti.
 134. Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività.
 135. Inceneritori.
 136. Intermedi per coloranti: produzione.
 137. Iodio: produzione.
 138. Ipocloriti: produzione.
 139. Lana: carbonizzo con acido cloridrico.
 140. Leghe metalliche contenenti piombo, cromo, arsenico, cadmio, antimonio, cobalto, manganese e nickel.
 141. Legno: conservazione con resine termodurenti: carbonizzazione.

142. Lino: preparazione.
143. Linoleum: produzione.
144. Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura.
145. Macinazione di minerali.
146. Magnesio: produzione e metallurgia.
147. Manganese e composti: metallurgia e produzione.
148. Mangimi semplici e composti, inclusi i prodotti di origine animale e chimico-industriale: preparazioni intermedie e produzione.
149. Materie plastiche (escluse quelle già considerate in altre voci): utilizzazione dei monomeri per la produzione di oggetti finiti.
150. Mercaptani.
151. Mercurio fulminato.
152. Mercurio e sali: produzione.
153. Metalli (quelli non considerati gi... come singola voce): lavorazione dei minerali per la separazione e raffinazione dei metalli.
154. Minerali solforati (arrostimento).
155. Naftalina: produzione da colkerie.
156. Nero fumo: produzione.
157. Nickel e suoi composti: produzione e metallurgia.
158. Nitro, amino, alogeno, ciano, fosfo e solfoderivati organici (non compresi in altre voci): produzione.
159. Nitrocellulosa: produzione.
160. Nitroglicerina, nitroglicole e esteri nitrici d'altri polialcoli.
161. Oli di origine animale: produzione, lavorazione, trasformazione.
162. Oli essenziali.
163. Oli minerali: lavorazione e rigenerazione.
164. Opoterapici.
165. Osmio e suoi composti: produzione e metallurgia.
166. Ossa e sostanze cornee: depositi, lavorazione e trasformazione.
167. Pelli fresche: essiccamento, salatura, conservazione e deposito.
168. Pergamena e pergamine: produzione.
169. Petrolio: raffinerie.
170. Piombo e composti: produzione.
171. Piombo alchili (tetraetile e tetrametile): produzione, manipolazione e deposito.
172. Pigmenti metallici: produzione.
173. Piume e penne: lavorazione e deposito di materiale fresco.
174. Pneumatici: ricostruzione.
175. Policlorobifenili: produzione, deposito e impiego.
176. Potassio idrossido: produzione.
177. Rame: produzione (con esclusione della raffinazione elettrolitica): metallurgia.
178. Rame solfato: produzione.
179. Resine sintetiche (quelle non considerate come singole voci): produzione.
180. Rifiuti solidi e liquami cittadini: depositi e impianti di depurazione e trattamento.
181. Sangue: lavorazione e trasformazione.
182. Sarsse: estrazione con solventi.
183. Sardigne.
184. Scisti: distillazione (vedi benzina).
185. Seta: preparazione.
186. Silicio: produzione.
187. Smalti: produzione.
188. Smerigliatura e sabbatura.
189. Sodio carbonato: produzione.
190. Sodio clorato e perclorato: produzione.
191. Sodio idrossido: produzione.
192. Sodio: produzione.
193. Sodio solfuro: produzione.
194. Solfitti, bisolfitti, metolsolfitti, iposolfitti: produzione.
195. Solfocloruro: produzione.
196. Solventi alogenati, se nell'elenco dei gas tossici: produzione ed impiego.
197. Stagno: produzione.
198. Stazioni di disinfezione.

199. Tallio e suoi componenti: produzione e metallurgia.
200. Tannici, estratti e scorze concianti: produzione.
201. Titanio ossido: produzione.
202. Torba: lavorazione.
203. Vanadio e suoi componenti: produzione e metallurgia.
204. Vinile cloruro: monomero e sua polimerizzazione.
205. Zinco e derivati: produzione e arrostimento del solfuro.
206. Zolfo: produzione, raffinazione e lavorazione.
207. Zuccherifici e raffinazione dello zucchero.

CAPO IV - AMBITI DELLA TRASFORMABILITA'**Art. 1.1 - Azioni strategiche del sistema insediativo**

Il PAT ha operato le scelte progettuali strategiche per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

**Art. 1.1.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata
Tavola di riferimento: Tavola 4 - Carta della Trasformabilità**

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i "Centri storici", l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione, nonché le aree relative ai servizi di interesse comune esistenti o meno se non altrimenti individuate ai sensi dell'Art. 1.1.9 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti o di programmazione.

La tavola 4 - Carta della Trasformabilità individua gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale" e gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di urbanizzazione attuata prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o di nuova previsione, qualora ritenuti necessari dal PI, o - qualora soggetti - alla specifica normativa dei "Centri storici" di cui all'Art. 1.2.1 - Centri storici e Corti rurali.

PRESCRIZIONI

1. Prima dell'approvazione del PI, negli Ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dai prevalenti strumenti urbanistici comunali, qualora compatibili e non preclusivi alle previsioni del PAT.
2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata: in tali Ambiti la densità edilizia fondiaria dovrà essere rapportata alla densità fondiaria media esistente, nei limiti quantitativi che saranno definiti dal PI.
3. Analogamente alle disposizioni di cui al comma precedente l'altezza massima per interventi residenziali dovrà essere omogenea rispetto all'edificio esistente, e le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con le destinazioni d'uso prevalenti.
4. I limiti prefissati possono essere superati ove il PI subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali.
5. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata residenziale esistenti alla data di adozione del PAT è possibile l'insediamento di attività diverse dalla residenza ma con la stessa compatibilità, così come definito all'Art. 20.1 - Pianificazione del territorio e destinazioni d'uso principali o compatibili.
6. In tali ambiti, fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari relazionati al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla

previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e s.m.i.

7. Per quanto attiene alla ditta Usvardi s.r.l. presente in un Ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale a Cà degli Oppi, eventuali aumenti del carico urbanistico dell'ambito non potranno in alcun modo addurre all'introduzione di lavorazioni di trattamento rifiuti diverse da quelle già in atto autorizzate, relative in particolare alla sola raccolta e smaltimento carta da macero.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI, per tali Ambiti di urbanizzazione consolidata:
 - a) precisa il perimetro degli Ambiti indicati dal PAT e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina;
 - b) definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità;
 - c) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
 - d) individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali e/o produttive consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;
 - e) indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli eventuali strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e, in generale, i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della Perequazione urbanistica, del Credito edilizio e della Compensazione urbanistica, così come disciplinata dalle presenti Norme, definendone gli ambiti e i contenuti.
2. Il PI, inoltre, disciplina gli interventi volti a:
 - a) migliorare la qualità della struttura insediativa residenziale e/o produttiva mediante:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature, e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
 - miglioramento del tessuto edilizio previa mitigazione degli elementi detrattori o delle situazioni di contrasto tramite adozione di eventuali misure di cui all'Art. 16.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture, in particolare nel caso di contiguità di tessuti insediativi a funzioni differenti, presenza attività fuori zona o impianti tecnologici non integrati, ecc.;
 - adozione, laddove si renda necessario, di ulteriori eventuali misure di cui all'Art. 16 - Azioni di Mitigazione e Compensazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico;
 - riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.), anche in riferimento ai tracciati di cui all'Art. 14.6 - Percorsi pedonali/ciclopedonali;
 - rafforzamento dell'identità e immagine urbana;
 - eliminazione delle barriere architettoniche;
 - b) promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio residenziale e/o produttivo esistente, con

particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, mediante:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-monumentale valgono le disposizioni di cui allo specifico articolo delle presenti Norme;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- valutazione della possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi;
- recupero e riqualificazione urbanistico-ambientale delle aree con attività dismesse o con attività/utilizzazioni incompatibili con il contesto, secondo le modalità di cui all'Art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori;
- interventi di manutenzione finalizzati alla riduzione delle emissioni dovute al riscaldamento domestico e industriale mediante iniziative strutturate per l'impiego di energie alternative;
- c) promuovere per le aree produttive esistenti ulteriori azioni di riqualificazione urbanistica mediante:
 - definizione delle modalità di densificazione edificatoria, sia in altezza che in accorpamento, con lo scopo di ridurre il consumo di territorio;
 - ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse, prevedendo la possibilità di affiancare all'attività produttiva esistente un'attività commerciale o ad essa assimilabile direttamente pertinente, nonché l'insediamento di nuove attività commerciali o ad esse assimilabili del tutto autonome, fatto salvo il rispetto degli standard previsti dalla normativa vigente e dalla normativa regionale di settore;
 - riconversione e/o riqualificazione delle aree produttive non ampliabili, in relazione alla prossimità ai nuclei abitativi esistenti;
 - riqualificazione urbanistica dei fronti secondari marginali delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di individuare specifici interventi di Mitigazione e Riordino dei fronti edificati verso la campagna ed il territorio aperto, attraverso l'adozione delle misure di cui all'Art. 16.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture per schermare e mitigare gli impatti visivi, da attuarsi in forma coordinata per la lunghezza del fronte interessato e disposti in coerenza con eventuali insediamenti residenziali esistenti, con alberature significative già presenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo.
- 3. Il PI valuta la compatibilità delle attività, destinazioni d'uso e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale), comprese le aree standard esistenti nella strumentazione urbanistica vigente, e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:
 - trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili; mantenimento delle attività in atto mediante eventuale riqualificazione e/o Mitigazione ambientale delle strutture e dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini;
 - conferma o provvede alla revisione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione

sia primaria che secondaria previste dalla pianificazione vigente, nell'ottica di un disegno unitario e integrato delle funzioni presenti all'interno degli ambiti urbanizzati consolidati;

- a norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue o elementi di degrado e gli interventi di miglioramento della qualità urbana, anche aggiuntivi rispetto a quelli già localizzati dal PAT, e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un Credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali dati all'Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PAT.

Art. 11.2 - Ambiti di edificazione diffusa

Tavola di riferimento: Tavola 4 - Carta della Trasformabilità

La Tavola 4 - Carta della Trasformabilità individua gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva".

Trattasi di aree quasi completamente edificate, collocate lungo le strade o caratterizzate da morfologia nucleare isolata, generalmente provviste delle principali opere di urbanizzazione.

Il PAT prevede il contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti, che in sede di attuazione del Piano devono essere attentamente verificati al fine di contenere il consumo di suolo naturale/seminaturale, oltre ad una loro complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale.

PRESCRIZIONI

1. In tali ambiti sono ammesse nuove edificazioni residenziali con i limiti previsti dal presente articolo, come reso operativo dalle disposizioni del PI.
2. All'interno degli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale delle stesse. Al fine di tutelare il territorio agricolo, tali ambiti si configurano anche come aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio residenziale connesso all'attività agricola. Ne consegue che in tali Ambiti non sono ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuove edificazioni residenziali connesse all'attività agricola o l'ampliamento di quelle esistenti.
3. Vanno in ogni caso esclusi gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo dell'effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree per eventuali edificazioni residenziali connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricolo-produttive così come previsto al comma precedente.
4. Per gli edifici con valore culturale e storico-ambientale presenti valgono le disposizioni di cui all'Art. 12.2 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati.
5. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari relazionati al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e s.m.i.