

COMUNE DI MARTELLAGO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE P.R.G.C.1989
L.R. 5 marzo 1987 n.11

APPROVATO CON D.G.R. N. 3033 DEL 6 GIUGNO 1991

ALLEGATO B

ART.1 - Le presenti norme disciplinano esclusivamente gli interventi individuati graficamente e numericamente nella tav.1 di progetto, nonché nelle schede di progetto per ogni singola unità di intervento. Le schede di progetto costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Restano invariate le altre previsioni di P.R.GC., il regolamento edilizio comunale e quant'altro connesso a normative comunali, provinciali, regionali e statali.

ART.2 - Gli interventi ammessi, i loro parametri edificatori e le condizioni per ogni singola unità di intervento, risultano dalla rispettiva scheda di progetto, con le seguenti precisazioni:

- **Per superficie utile concessa** e' da intendersi tutta la superficie di pavimento adibito all'attività, sia essa primaria (ove si sviluppa il processo produttivo), sia essa accessoria (magazzini, depositi, wc., scale interne, posti macchina al coperto, ecc...); misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, vano ascensore, cabina idrica o elettrica, centrale termica, vano impianto antincendio, depuratore.

La ripartizione, per destinazioni d'uso ammesse, della superficie utile complessiva concessa, dovrà essere relazionata, anche proporzionalmente, alle corrispettive quantità richieste senza mai superarne la superficie relativa.

Alla predetta norma si potrà derogare sulla base di motivate e documentate esigenze produttive o di organizzazione aziendale.

- L'indicazione plano-altimetrica di progetto e' da intendersi quale sagoma limite di espansione fisica del manufatto edilizio. Pur tuttavia, nell'ambito della prescrizione relativa all'altezza massima o media, sono ammesse deroghe contenute e motivate da specifiche circostanze quali l'allineamento delle cornici, il rispetto di prescrizioni igienico-sanitarie, di un ordine formetrico, necessita' produttive.
- L'organicita' dell'intervento e' prescrizione, ancorche' non riportata nelle singole schede di progetto, cui deve attenersi la progettazione edilizia.

Ogni intervento, cioè, nell'ambito delle rispettive circostanze, dovrà "relazionarsi" con il manufatto edilizio principale e/o con il contesto paesistico nell'ottica di una definitiva, formale e funzionale definizione architettonica.

A tal fine sono pertanto ammesse le necessarie demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto delle presenti norme e di quelle di P.R.G.C.

- La superficie utile del/i manufatto/i esistente/i per i quali è prescritta la demolizione nella scheda di progetto va sommata alla superficie utile concessa dell'unità di intervento.
- Quinta arborea: per la composizione delle quinte arboree dovranno essere previste essenze autoctone.

ART.3 - Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni riportate in ogni singola scheda di progetto.

ART.4 - Il verde e i parcheggi. Nella progettazione degli interventi devono essere previste le aree a parcheggi e a verde definite dai seguenti parametri:

a. per insediamenti industriali e artigianali:

- ◆ parcheggi = 30% della superficie utile
- ◆ verde = 5% dell'area pertinente l'attività

b. per insediamenti commerciali e direzionali:

- ◆ parcheggi = 0,80 mq./mq. di superficie utile
- ◆ verde = 5% dell'area pertinente l'attività

c. per la residenza:

- ◆ parcheggi = 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

La superficie utile e' definita secondo i criteri riportati al precedente art.2.

L'area pertinente l'attivita' deve intendersi comprensiva dei sedimi occupati dai manufatti edilizi.

Le lencate superfici a parcheggio e a verde devono essere computate in riferimento alla superficie utile complessiva, compresa quindi quella esistente.

Nel predetto computo vanno considerate le aree gia' con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio e verde per gli effetti delle Leggi Regionali n.73 del 29.12.1978 e/o n.14 del 12 gennaio 1982.

Nell'ambito della organizzazione o riorganizzazione degli spazi scoperti per le finalita' di cui al presente articolo, dovranno altresì definirsi le aree di manovra dei veicoli, quelle di sosta per il carico e scarico merci, la viabilita' interna nonche' gli eventuali nuovi accessi carrai.

E' sempre vietata la proposta di formazione di nuovi accessi carrai da strade statali e provinciali.

Gli spazi di manovra in corrispondenza degli accessi carrai sia esistenti, sia eventualmente di progetto, dovranno avere le dimensioni minime gia' riportate nelle schede di progetto (6,00 arretramento x 6,00 mt. larghezza), con la precisazione che le dimensioni vanno riferite al nastro stradale esistente.

In considerazione di quanto prescritto, l'organizzazione degli scoperti riportata nelle singole schede di progetto, ha valore indicativo.

ART.5 - L'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria non espressamente previste o richieste con le singole schede di progetto, sara' oggetto di convenzionamento.

ART.6 - Il rilascio della Concessione Edilizia per gli interventi di cui all'art.1 delle presenti norme, riguardanti edifici ubicati in fascia di rispetto stradale, e' soggetto ad un preventivo atto di sottomissione con il Comune, registrato e trascritto con il quale il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere realizzate.

ART.7 - Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto della legge 10 maggio 1976 n.319, per la tutela dell'inquinamento dell'acqua; della Legge 13.07.66 n.615 per la tutela dell'inquinamento dell'aria e loro successive modifiche e loro regolamenti, dei regolamenti comunali di igiene e pulizia urbana.

ART.8 - La concessione edilizia per gli interventi di cui all'art.1 delle presenti norme, e' rilasciata sulla base di una Convenzione con cui, in particolare, si stabiliscono tempi, modalita', garanzie ed oneri per la realizzazione dei medesimi.

Oltre alla documentazione prevista dal regolamento edilizio, alla richiesta di concessione edilizia dovra' essere allegata una dettagliata relazione che, richiamando i contenuti di quella gia' inserita nella rispettiva scheda di progetto, illustri esaurientemente e dettagliatamente i seguenti punti:

- a) Motivazioni dell'intervento rapportate all'attivita' aziendale, alle sue esigenze produttive e ad un preciso programma di sviluppo poliennale correlato agli obblighi da assumersi con la convenzione e alla previsione occupazionale.
- b) Necessita' edilizie dell'azienda: andra' dimostrata l'insufficienza, inadeguatezza, scarsa funzionalita', etc... degli spazi edilizi a disposizione dell'azienda in relazione alle motivazioni di cui al punto precedente.