



Comune di Pordenone

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Approvate con D.C.C. n° 37 DEL 22 settembre 2014

rese esecutive con pubblicazione sul B.U.R. n. 43

del 22 OTTOBRE 2014

L'elaborato contiene la modifica introdotta a seguito dell'approvazione della Variante al PRGC n° 130 "Approvazione progetto della nuova destinazione d'uso di Palazzo Badini ai sensi del comma 2 art. 11 della L.R. 19/2009."

GLOSSARIO.....	IX
TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ARTICOLO 1 ELABORATI DI PIANO.....	2
ARTICOLO 2 CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.....	4
ARTICOLO 3 FINALITA` DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	4
ARTICOLO 4 DESTINAZIONI D'USO.....	4
ARTICOLO 5 ATTIVITA' CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO DI GRANDE DISTRIBUZIONE.....	7
ARTICOLO 6 ATTIVITA' CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO NON ALIMENTARE DI BASSO IMPATTO.....	7
ARTICOLO 7 VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	8
ARTICOLO 8 URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	9
ARTICOLO 9 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	9
ARTICOLO 10 ATTUAZIONE INDIRETTA.....	9
ARTICOLO 11 ATTUAZIONE DIRETTA.....	10
ARTICOLO 12 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	10
ARTICOLO 13 INDIVIDUAZIONE DEI PERIMETRI E DEI LIMITI DI ZONA.....	10
ARTICOLO 14 DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEI BENI E DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	11
ARTICOLO 14.1 LOCALIZZAZIONE E COMPATIBILITA' DEGLI IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI	12
ARTICOLO 14.2 LOCALIZZAZIONE E COMPATIBILITA' DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI, AUTOLAVAGGI E SIMILI	13
ARTICOLO 15 CAVE.....	14
ARTICOLO 16 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I PARCHEGGI DI RELAZIONE NELL'AREA CENTRALE.....	144
ARTICOLO 17 NORMA PER L'UTILIZZO DEI BENI DI PERTINENZA DELL'AMMINISTRAZIONE MILITARE.....	15
TITOLO SECONDO - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	17
ARTICOLO 18 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	18

ARTICOLO 19 ZONA AP – CENTRO STORICO PRIMARIO.....	21
ARTICOLO 20 ZONA AS - DI PREGIO STORICO-AMBIENTALE..	24
ARTICOLO 21 ZONA AC – CASTELLI DELLA REGIONE.....	27
ARTICOLO 22 ZONA ARC – ARCHEOLOGICA.....	28
ARTICOLO 23 ZONA AV – EDIFICI E GIARDINI DI PREGIO AMBIENTALE.....	29
ARTICOLO 24 ZONA AD – ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE.....	30
ARTICOLO 25 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE DIRETTA.....	37
ARTICOLO 25.1 ZONA B0.....	41
ARTICOLO 25.2 ZONA B1.....	42
ARTICOLO 25.3 ZONA B1,5.....	43
ARTICOLO 25.4 ZONA B2.....	44
ARTICOLO 25.5 ZONA B3.....	45
ARTICOLO 25.6 ZONA B4.....	45
ARTICOLO 25.7 ZONA B6.....	46
ARTICOLO 26 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE INDIRETTA.....	48
ARTICOLO 26.1 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE INDIRETTA COMPRESA NELL'AMBITO EX AMMAN.....	83
ARTICOLO 27 ZONA C – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	91
ARTICOLO 27/bis ZONA C1 – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (con criterio perequativo).....	97
ARTICOLO 28 ZONA D1 – ZONA INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE AD ATTUAZIONE INDIRETTA.....	108
ARTICOLO 29 ZONA D1a – ZONA INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE AD ATTUAZIONE DIRETTA.....	111
ARTICOLO 29/bis ZONE MULTISERVIZI IN AMBITO D1a (EX PIP SUD).....	113
ARTICOLO 30 ZONA D2 - ZONA DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI INTERESSE COMUNALE O COMPENSAZIONALE.....	115
ARTICOLO 31 ZONA D3 – ZONA DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI.....	118
ARTICOLO 32 ZONA E – ZONE AGRICOLE	122

ARTICOLO 32.1 ZONA E4 – ZONA DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO.....	129
ARTICOLO 32.2 ZONA E5 – ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AMBIENTALE.....	131
ARTICOLO 32.3 ZONA E6 - ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO-PRODUTTIVO.....	134
ARTICOLO 33 ZONA H1 - ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE REGIONALE E PER L'INTERSCAMBIO DELLE MERCI.....	137
ARTICOLO 34 ZONA H2 - ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE COMPrensORIALE E COMUNALE.....	139
ARTICOLO 34.1 ZONA H2 – ambito "Parco commerciale".....	143
ARTICOLO 34.2 ZONA H2 – ambito "Ex Amman".....	148
ARTICOLO 34.3 ZONA H2 – ambito "di via Fornace".....	155
ARTICOLO 35 ZONA H3 – ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO.....	156
ARTICOLO 35.1 ZONA H3 – ambito "compreso tra via Nuova di Corva e Via Segaluzza".....	160
ARTICOLO 36 ZONA H4 - ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI EXTRACOMMERCIALI.....	163
ARTICOLO 37 ZONA I – ZONA PER INSEDIAMENTI DIREZIONALI.....	166
ARTICOLO 38 ZONA P1 - ZONA PER ATTREZZATURE FIERISTICHE ED ESPOSITIVE.....	168
ARTICOLO 39 ZONA P2 - ZONA PER ATTREZZATURE DI RICERCA APPLICATA E A SERVIZIO DEL PRODUTTIVO.....	170
ARTICOLO 40 ZONE P3 - ZONA PER IMPIANTI RICETTIVI.....	171
ARTICOLO 41 ZONA P4 - ZONA PER SERVIZI TECNICI E AMMINISTRATIVI A SERVIZIO DEL PRODUTTIVO.....	174
ARTICOLO 42 ZONA VP - VERDE PRIVATO.....	175
ARTICOLO 43 ZONA Q1 - ZONA DI SALVAGUARDIA PER I POZZI DELL'ACQUEDOTTO URBANO.....	177
TITOLO TERZO - SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.....	179
CAPO 1°- SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.....	180
ARTICOLO 44 GENERALITÀ	180
ARTICOLO 45 DEROGHE.....	181

CAPO 2° - SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE.....	182
ARTICOLO 46 ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ ED I TRASPORTI.....	182
ARTICOLO 46.1 TERMINALE DEL SISTEMA DI TRASPORTO PUBBLICO LOCALE -T/SA (STAZIONE AUTOLINEE URBANE E/O EXTRAURBANE).....	182
ARTICOLO 46.2 CENTRO MERCI POLIFUNZIONALE -T/SM-.	182
ARTICOLO 46.3 PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO – T/PI.....	183
ARTICOLO 47 ATTREZZATURE PER IL CULTO, LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA.....	185
ARTICOLO 47.1 ATTREZZATURE PER IL CULTO -VA/CL-C-	185
ARTICOLO 48 SERVIZI ED ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA -VA-C-.....	186
ARTICOLO 48.1 ATTREZZATURE E SERVIZI PER LA CULTURA.....	187
ARTICOLO 49 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE: SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO - I/IS - I/IP - E UNIVERSITA' - I/U –.....	189
ARTICOLO 49.1 SCUOLA SECONDARIA SECONDO GRADO - I/IS-I/IP.....	189
ARTICOLO 49.2 UNIVERSITÀ -I/U-.....	190
ARTICOLO 50 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA, LA SANITÀ E LIGIENE.....	191
ARTICOLO 50.1 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA AGLI ANZIANI -A/A-C-.....	191
ARTICOLO 50.2 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA AI DISABILI -A/D-C-.....	192
ARTICOLO 50.3 ATTREZZATURE PER LA SANITÀ – POLI OSPEDALIERI -S/PO-.....	193
ARTICOLO 50.3/bis PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO COMPRENDENTE L'IMPIANTO DI OSPEDALIZZAZIONE GENERALE PUBBLICA “Santa Maria degli Angeli”, LOCALIZZATO TRA VIA MONTEREALE E VIAL ROTTO”.....	194
ARTICOLO 50.4 ATTREZZATURE PER LA SANITA' - SEDI DI ASSISTENZA SANITARIA S/SS-C	196
ARTICOLO 50.5 ATTREZZATURE PER IL RICOVERO E L'ASSISTENZA DEGLI ANIMALI - A/AA-C	196

ARTICOLO 51 ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO.....	198
ARTICOLO 51.1 PARCO URBANO COMPRENSORIALE -R/PC-	198
ARTICOLO 52 ATTREZZATURE PER LO SPORT E GLI SPETTACOLI SPORTIVI -R/SP-C-.....	201
ARTICOLO 53 SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI.....	202
ARTICOLO 54 AREE PER IL FUNZIONAMENTO DELLE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE - A/PC -	207
CAPO 3° - SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMUNALE.....	208
ARTICOLO 55 ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ ED I TRASPORTI: PARCHEGGI RELAZIONER -P-.....	208
ARTICOLO 56 ATTREZZATURE PER IL CULTO, LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA.....	210
ARTICOLO 56.1 ATTREZZATURE PER IL CULTO -VA/CL-VA/CLp.....	210
ARTICOLO 56.2 ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA -VA-.....	211
ARTICOLO 56.3 ATTREZZATURE PER LA CULTURA - C/A...213	
ARTICOLO 57 ATTREZZATURE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE.....	214
ARTICOLO 58 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA, LA SANITA' E L'IGIENE.....	216
ARTICOLO 58.1 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA ALLA MATERNITÀ, L'INFANZIA E L'ETÀ EVOLUTIVA -A/G-.....	216
ARTICOLO 58.2 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA AGLI ANZIANI -A/A-	217
ARTICOLO 58.3 CIMITERI -S/CM-	218
ARTICOLO 59 ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO.....	219
ARTICOLO 59.1 VERDE DI CONNETTIVO -R/C- E DI ARREDO URBANO.....	219
ARTICOLO 59.2 NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE -R/VR-...220	
ARTICOLO 59.3 VERDE DI QUARTIERE -R/VQ-	221
ARTICOLO 59.4 PARCO URBANO -R/PU-.....	221
ARTICOLO 59.5 ATTREZZATURE PER LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO -R/SP-, -R/SPp-	222
ARTICOLO 59.6 AREE PER LA DIFESA DEL TERRITORIO DALLE ACQUE -R/VL-.....	223

ARTICOLO 59.7 AMBITI PER INTERVENTI A DIFESA DEL TERRITORIO DALLE ACQUE.....	224
ARTICOLO 60 AREE PER LA VIABILITÀ E LE FERROVIE.....	225
ARTICOLO 60.1 VIABILITÀ.....	225
ARTICOLO 60.2 INTERVENTI DI VIABILITÀ - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI	226
ARTICOLO 61 ZONE PER ATTREZZATURE FERROVIARIE.....	228
ARTICOLO 61.1 FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLE FERROVIE.....	228
ARTICOLO 62 PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLE FASCE DI RISPETTO	228
REGOLAMENTO RIFERITO ALLE SITUAZIONI DI PERICOLO NATURALI.....	229
CAPO 1°- DISPOSIZIONI GENERALI.....	230
ARTICOLO 1 OGGETTO DELLE NORME.....	230
ARTICOLO 2 ASSEVERAZIONE DI COMPATIBILITÀ DEL PROGETTO.....	230
ARTICOLO 3 CONTENUTO DELLA CARTA DELLE ESONDAZIONI.....	230
ARTICOLO 4 ALTEZZA DELLA LAMA D'ACQUA.....	230
ARTICOLO 5 DETERMINAZIONE ALTEZZA DELLA LAMA D'ACQUA (ALTEZZA IDROMETRICA).....	230
ARTICOLO 5/a.....	231
ARTICOLO 6 DEFINIZIONE DI CORSO D'ACQUA	231
CAPO 2° - DIRETTIVE DA ADOTTARE PER L'EDIFICAZIONE NEI TERRITORI SOGGETTI AD ESONDAZIONE - DISPOSIZIONI GENERALI.....	232
ARTICOLO 7 EDIFICABILITÀ DELLE AREE ESONDABILI.....	232
ARTICOLO 8 COSTRUZIONI NEL SOTTOSUOLO.....	232
ARTICOLO 9 NUOVE EDIFICAZIONI - POSIZIONE DEL PIANO CALPESTIO.....	232
ARTICOLO 10 EDIFICI PREESISTENTI E MODIFICAZIONE DELLA LORO DESTINAZIONE D'USO.....	233
ARTICOLO 11 PRESCRIZIONI GENERALI.....	233
ARTICOLO 12 AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI	233
ARTICOLO 13 NORME PARTICOLARI.....	233
CAPO 3° - IMPIANTI DI RETI TECNOLOGICHE E ZONE DI PROTEZIONE DEGLI ARGINI.....	235
ARTICOLO 14 IMPIANTI DI RETI TECNOLOGICHE.....	235

ARTICOLO 15 ZONE DI PROTEZIONE DEGLI ARGINI.....	235
CAPO 4° - NORMATIVA DA ATTUARSI NELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICA.....	236
ARTICOLO 16 NORME PER IL RILASCIO DEGLI ATTI ABILITATIVI EDILIZI NELLE AREE ZONIZZATE.....	236
ARTICOLO 17 PRESCRIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE.....	239
ALLEGATO "A" - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER I PIANI COMUNALI (P.A.C.).....	241
ARTICOLO 1.....	242
ARTICOLO 2.....	242
ARTICOLO 3.....	242
ARTICOLO 4.....	242
ARTICOLO 5.....	242
ARTICOLO 6.....	243
ARTICOLO 7.....	245
ARTICOLO 8.....	245
ARTICOLO 9.....	246
ARTICOLO 10	246
ARTICOLO 11	249
ARTICOLO 12	249
ARTICOLO 13	249

GLOSSARIO

Art/art	Articolo
H	Altezza degli edifici
ha	Ettaro
If	Indice fondiario
It	Indice territoriale
L.	Legge
L.R.	Legge Regionale
D.Lgs	Decreto Legislativo
s.m.i.	successive modificazioni e integrazioni
m	Metro
m ²	Metro quadrato
m ³	Metro cubo
P.R.	Piano di riferimento
P.R.G.C.	Piano Regolatore Generale Comunale
P.A.C.	Piano Attuativo Comunale
P. di R.	Piano di Recupero
P.R.P.C.	Piano Regolatore Particolareggiato Comunale
Q	Rapporto di copertura
Sf	Superficie fondiaria
Sl	Superficie lorda
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
Sv	Superficie di vendita
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 ELABORATI DI PIANO

Il P.R.G.C. si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI A CARATTERE PRESCRITTIVO E NORMATIVO

- **A** - RELAZIONE TECNICA;
- **E** - QUADRO DIMENSIONALE DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE;
- PROGRAMMA PER LE ATTREZZATURE PER LA VIABILITA' E I TRASPORTI - CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLA VIABILITA' (tav. 12 della Variante n°38 al P.R.G.C.);
- TAV. 8.1 – Individuazione dei vincoli ambientali di cui al D.Lgs 42/2004 sc.1:5000;
- TAV. 8.2 – Individuazione dei vincoli ambientali di cui al D.Lgs 42/2004 sc.1:5000;
- TAV. 8.3 – Individuazione dei vincoli ambientali di cui al D.Lgs 42/2004 sc.1:5000;
- TAV. 9.1 – Individuazione dei vincoli storico artistici di cui al D.Lgs 42/2004 sc.1:5000;
- TAV. 9.2 – Individuazione dei vincoli storico artistici di cui al D.Lgs 42/2004 sc.1:5000;
- TAV. 9.3 – Individuazione dei vincoli storico artistici di cui al D.Lgs 42/2004 sc.1:5000;
- Indagine geologica (dott. F.Seriani) (variante n° 38 al P.R.G.C.);
- **G** - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
 - Regolamento riferito alle situazioni di pericolo naturale;
 - all. "A" Regolamento di attuazione per i Piani Attuativi Comunali (P.A.C.);
- TAVOLA P0 Legenda;
- TAVOLE serie P da foglio 1 a foglio 17 sc. 1:2000;

ELABORATI A CARATTERE DESCRITTIVO E DI INDAGINE

- **B** - ASSEVERAZIONE GEOLOGICA ai sensi del comma 11, art. 17, del DPR 20 marzo 2008, n. 086/pres., comprensiva della Relazione di compatibilità geologica (a firma del geologo dott. Giorgio Contratti);
- "Il parco fluviale del Noncello e la sua gestione naturalistica" (prof. L. Poldini) (Variante generale al P.R.G.C. di adeguamento al P.U.R.G.);
- TAV. 1.0 – Rete Viaria Principale sc.1:10000;
- TAV. 1.1 – Modifiche alla rete viaria sc.1: 5000;
- TAV. 1.2 – Modifiche alla rete viaria sc.1: 5000;
- TAV. 1.3 – Modifiche alla rete viaria sc.1: 5000;

- TAV. 1.4 – Elenco modifiche alla rete viaria;
- TAV. 1.5 – Localizzazione percorsi ciclo/pedonali sc.1:10000;
- TAV. 2.1 – Attrezzature per Viabilità e Trasporti – Parcheggi sc.1:10000;
- TAV. 2.2 – Individuazione Parcheggi in Area Centrale sc.1: 2000;
- TAV. 2.3 – Schedatura parcheggi in Area Centrale;
- TAV. 2.4.a – Schedatura parcheggi in area esterna (schede dalla 1 alla 120);
- TAV. 2.4.b – Schedatura parcheggi in area esterna (schede dalla 121 alla 240);
- TAV. 2.4 .c – Schedatura parcheggi in area esterna (schede dalla 241 alla 362);
- TAV. 3.1 – Attrezzature per il Culto, la Vita Associativa e la Cultura sc.1:10000;
- TAV. 3.2 – Schedatura attrezzature per il Culto;
- TAV. 3.3– Schedatura attrezzature per la Vita Associativa e la Cultura;
- TAV. 4.1 – Attrezzature per l'istruzione sc.1:10000;
- TAV. 4.2 – Schedatura attrezzature per l'Istruzione;
- TAV. 5.1 – Attrezzature per l'Assistenza, Sanità e l'Igiene sc.1:10000;
- TAV. 5.2 – Schedatura attrezzature per l'Assistenza, Sanità e l'igiene;
- TAV. 6.1 – Attrezzature per il Verde e lo Sport sc.1:10000;
- TAV. 6.2 – Schedatura attrezzature per il Verde;
- TAV. 6.3 – Schedatura attrezzature per lo Sport;
- TAV. 7.1 – Servizi ed Impianti Tecnologici sc.1:10000;
- TAV. 7.2 – Schedatura Servizi ed Impianti Tecnologici;
- TAV.18.2 – Calcolo capacità insediativa P.R.G.C. variante;
- TAV. 18.3 – Relazione sulla capacità insediativa e sul fabbisogno abitativo futuro;
- TAV. 19.1 – Individuazione aree urbanizzate ed edificate sc.1: 5000;
- TAV. 19.2 – Individuazione aree urbanizzate ed edificate sc.1: 5000;
- TAV. 19.3 – Individuazione aree urbanizzate ed edificate sc.1: 5000.

ARTICOLO 2 CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

Tutto il territorio comunale è disciplinato dai combinati disposti degli elaborati a carattere prescrittivo di cui al precedente art.1, ai sensi della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale.

ARTICOLO 3 FINALITA` DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di cui al precedente art. 1 anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle norme regionali vigenti in materia.

Per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi indicati nelle presenti norme di attuazione, si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale.

ARTICOLO 4 DESTINAZIONI D'USO

Le presenti norme di attuazione individuano le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano disposizioni in ordine alle destinazioni d'uso in essere diverse da quelle consentite.

Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G.C. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e sotto categorie:

- residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;
- artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti ad iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o prestazioni di servizi, escluso l'artigiano di servizio;
- industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti ad iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
- artigianale di servizio: unità immobiliari, adibite alle attività connesse alla cura della persona od alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;

- commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari, destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o utilizzatori professionali e grandi consumatori;
- commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari, destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività definite nella categoria alberghiera, e tutti gli esercizi commerciali definiti "al dettaglio" dalla legislazione di settore;
- direzionale: superfici di unità immobiliari, destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, banche, ambulatori medici e laboratori medici o di analisi privati, cliniche private, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti. Questa categoria comprende: a) attività ricreative (dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms, attività private per la rigenerazione del corpo, impianti ed attrezzature sportive private quali per esempio campi da gioco, piscine, maneggi, golf); b) sanitaria assistenziale: (strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutte di natura privata); c) istruzione (attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutte di natura privata); d) ricerca tecnico-scientifica (attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzione di merci e beni);
- ricettivo-complementare: superfici di unità immobiliari destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici ad uso comue e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi e villaggi turistici;
- alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrati dai locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definiti dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere;

- agricola e abitativa agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa (e non comprese tra le attività facenti parte della categoria artigianale agricola, commerciale agricola e di allevamenti industriali in zona agricola), nonché ad uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, compresi gli alloggi destinati all'esercizio dell'agriturismo;
- artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali ed all'assistenza delle macchine agricole;
- commerciale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale.
- allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari, destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze ed impianti, non connesse con un'azienda avente la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente Autorità
- trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari, adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, relativi alle attività di movimentazione di collettame e persone;
- servizi ed attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate ad opere pubbliche o di pubblico interesse.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto, non compatibili con quelle prescritte dalle presenti norme, qualora l'intervento edilizio rientri tra gli interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento igienico-sanitario e funzionale, e per la sicurezza sui luoghi di lavoro, ove consentiti dalle presenti norme.

ARTICOLO 5 ATTIVITA' CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO DI GRANDE DISTRIBUZIONE

La realizzazione delle attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione è subordinata al rispetto della normativa urbanistica della zona omogenea interessata dall'intervento, nonché di quanto previsto dal Piano Comunale del Settore del Commercio e dai relativi studi effettuati a supporto dello stesso, costituiti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio in materia di mobilità urbana.

In particolare gli elaborati progettuali edilizi o urbanistici (nel caso di attuazione indiretta) dovranno essere integrati con la documentazione e gli studi previsti dall'allegato C delle Norme di attuazione del Piano Comunale del Settore del Commercio.

Le varie fasi individuate nell'analisi in materia di mobilità a supporto del Piano Comunale del Settore del Commercio sono da intendersi prescrittive per quanto attiene all'individuazione degli scenari infrastrutturali indicati per ciascun gruppo di interventi compresi nelle varie fasi; è possibile peraltro ricorrere a deroghe alle fasi stesse, motivate da opportuni studi di sostenibilità viaria secondo i criteri dell'allegato C sopra citato, qualora venissero monitorati carichi di traffico diversi per cui gli scenari ipotizzati si rivelassero non aderenti al grado di infrastrutturazione previsto.

In tale caso la sostenibilità viaria degli insediamenti proposti dovrà comunque essere riverificata prima del rilascio dei titoli abilitativi di natura urbanistica, edilizia e commerciale.

ARTICOLO 6 ATTIVITA' CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO NON ALIMENTARE DI BASSO IMPATTO

In tutte le zone omogenee, per le quali il P.R.G.C. consente la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, è consentita la localizzazione di "attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto", così come definite dalla legislazione regionale vigente, nei limiti stabiliti:

- dai parametri urbanistici ed edilizi di ogni singola zona omogenea;

- dal Piano di settore del comparto del commercio;
- dai Criteri per la media distribuzione;
- dalle disposizioni della normativa regionale di settore.

Nelle zone omogenee industriali/artigianali – **D** – non sono consentite attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto, neppure di vicinato, tranne che in quelle soggette ad attuazione diretta, e comunque nel rispetto dei limiti stabiliti dal Piano di settore del comparto del commercio, dai criteri per la media distribuzione, e dalle disposizioni della normativa regionale di settore.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI

Per le attività commerciali non alimentari di basso impatto le quote minime di standard afferenti i parcheggi stabilite, per ogni singola zona omogenea, per le attività commerciali al dettaglio, sono ridotte del 60%, fermo restando l'obbligo di garantire il reperimento dello standard nella sua interezza (100%), ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico; rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti ove previste.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto insediabili nelle zone omogenee industriali/artigianali – **D** – ai sensi del presente articolo, si applicano gli standards stabiliti dall'art. 35 delle presenti norme, relativo alle zone H3 - "ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO", ridotti secondo le modalità summenzionate

ARTICOLO 7 VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ogni variazione delle destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati o di parte di essi costituenti unità funzionale potrà avvenire solo in conformità allo strumento urbanistico e sarà soggetta, nel caso in cui ciò comporti l'esecuzione di opere edilizie al perfezionamento del relativo atto abilitativo di carattere edilizio (D.I.A. o permesso di costruire).

Qualora la variazione di destinazione d'uso non comporti esecuzione di opere, la stessa dovrà avvenire sempre in conformità allo strumento urbanistico e sarà soggetta a preventiva comunicazione al Comune.

ARTICOLO 8 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico vigente e dai relativi parametri urbanistici ed edilizi, sono consentiti manufatti ed impianti oltre alla posa di cavi, condotte etc., necessari per il trasporto e la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, fognatura, acquedotto, infrastrutture irrigue, etc.) e per l'esercizio degli stessi.

ARTICOLO 9 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in:

- a) STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE INDIRETTA, cioè Piani attuativi comunali (P.A.C.) di iniziativa pubblica o privata;
- b) STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE EDILIZIA DIRETTA, cioè "progetti edilizi".

Gli strumenti di attuazione devono rispettare le destinazioni e prescrizioni del P.R.G.C. di cui alle tavole di progetto e alle presenti norme.

ARTICOLO 10 ATTUAZIONE INDIRETTA

I piani attuativi comunali di iniziativa pubblica e/o privata dovranno avere i contenuti ed essere costituiti dagli elementi di cui alle Leggi statali e regionali in materia e del Regolamento Edilizio Comunale.

L'attuazione indiretta a mezzo di piani attuativi comunali (P.A.C) si applica obbligatoriamente solo nelle zone ed aree del territorio comunale perimetrate nelle tavole di progetto e/o nelle presenti norme.

E' consentito apportare modifiche al perimetro dei P.A.C. nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

Per le aree incluse nel perimetro, nel rispetto degli obiettivi e strategie del P.R.G.C., e con esclusione degli ambiti destinati a servizi ed attrezzature collettive, permangono le destinazioni di zona ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G.C. e le relative potenzialità edificatorie non possono superare il 10% di quelle del P.A.C. originario, le stesse possono essere ripartite nell'ambito del piano attuativo stesso.

Le aree escluse dal perimetro non possono superare il limite del 20% della superficie perimetrata e mantengono le destinazioni di zona e le modalità attuative contenute nel P.R.G.C.

Per i P.A.C. di iniziativa pubblica è consentito apportare un incremento volumetrico non eccedente il 10% della volumetria complessiva ammessa dallo strumento urbanistico generale.

I piani attuativi comunali (P.A.C.) comprendono:

P.R.P.C. - Piani regolatori particolareggiati comunali di cui alle leggi regionali regolanti la materia;

P.E.E.P.- Piani da destinare all'edilizia economica e popolare (Legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni);

PIANI DI RECUPERO (Legge n. 457/1978 e L.R. 18/1986);

P.I.P. - Piani delle zone da destinare agli insediamenti produttivi (Art. 27 della Legge n. 865/1971 – Art. 2 della L.R. 39/1973).

ARTICOLO 11 ATTUAZIONE DIRETTA

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritta l'attuazione indiretta e in quelle dove è prescritta l'attuazione diretta successivamente all'approvazione dei piani attuativi comunali, gli interventi edilizi si attuano attraverso idonei titoli abilitativi (D.I.A. o permesso di costruire), ad esclusione dell'attività edilizia libera come disciplinata dalla legislazione regionale vigente.

Edicole/chioschi/rivendite giornali sono a libera localizzazione nelle aree pubbliche all'interno del centro abitato.

ARTICOLO 12 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Si fa riferimento alle vigenti disposizioni regionali in materia di "area di pertinenza urbanistica".

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, vanno in ogni caso rispettate tutte le indicazioni relative ai parametri edilizi ed urbanistici previsti dal piano per le singole zone.

ARTICOLO 13 INDIVIDUAZIONE DEI PERIMETRI E DEI LIMITI DI ZONA

Le tavole grafiche di P.R.G.C. informatizzate sono redatte su Carta Tecnica Regionale Numerica.

Per l'individuazione dei limiti di zona, dei perimetri e di ambiti di cui alle presenti norme, ai soli fini urbanistici ed amministrativi, si fa riferimento alle tavole grafiche di P.R.G.C..

Nei casi di lievi discrepanze dei limiti di zona, dei perimetri e di ambiti rispetto ai confini catastali, si fa riferimento a quest'ultimi.

ARTICOLO 14 DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEI BENI E DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

In tutto il territorio comunale è fatto divieto di interrare o canalizzare corsi, specchi d'acqua e polle di risorgiva, salvo situazioni in cui siano verificate situazioni di erosione regressiva; in tali casi si potrà intervenire con adeguati interventi di ingegneria naturalistica. In merito alla tutela dei prati stabili, si rimanda alla disciplina legislativa vigente.

In materia di protezione delle bellezze naturali, nell'ambito del territorio comunale, con Decreto Ministeriale 24 novembre 1952 e con Decreto Ministeriale 14 aprile 1989, ratificato con Decreto 19 luglio 1989, sono stati approvati rispettivamente:

- l'ambito del parco ex Querini, ai sensi dei punti 1 e 2 dell'art. 1 della L. 1497/1939 (oggi art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
- l'ambito del Centro Storico ai sensi dei punti 3 e 4 dell'art. 1 della L. 1497/1939 (oggi art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Per detti ambiti valgono i disposti di cui alla Parte III° del D.lgs. 42/2004 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 142 del suddetto D.lgs., sono inoltre sottoposti al vincolo paesaggistico:

- i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua (iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. n° 1775 del 11.12.1933 e al D.M. 12.03.1981) e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, (bosco, come definito dall'art. 6 della L.R. 9/2007 e s.m.i)
- l'area archeologica "Villa Romana di Torre".

Il vincolo paesaggistico, di cui alla Parte III° de l D.lgs. 42/2004 e s.m.i., non opera nelle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli

strumenti urbanistici come zone omogenee A e B ai sensi dell'art. 142 c. 2 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i..

Sono inoltre assoggettate ai vincoli della Legge 01.06.1939 n° 1089 (oggi Parte II° del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.), oltre ai beni oggetto di specifico decreto di vincolo, tutte le cose immobili di particolare interesse artistico/storico appartenenti alle provincie, ai comuni, agli enti e istituti legalmente riconosciuti la cui esecuzione risalga a oltre cinquanta anni.

Si rimanda la lettura degli ambiti citati nel presente articolo agli elaborati allegati al P.R.G.C..

ARTICOLO 14.1 LOCALIZZAZIONE E COMPATIBILITA' DEGLI IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI

Per impianti a fonti rinnovabili si intendono tutti quegli impianti che sono alimentati e funzionano con l'energia solare, geotermica, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

Gli impianti termici funzionanti a biomasse o biogas non sono compatibili con alcuna zona del P.R.G.C., ad esclusione delle zone per servizi tecnologici ST, in quanto a sud della linea ferroviaria il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di aree sensibili di notevole pregio ambientale e soggette a rischio idraulico, mentre a nord della stessa il territorio è fortemente urbanizzato e con presenza di aree libere di limitata estensione.

Gli impianti fotovoltaici e solari in genere sono compatibili:

- a) se realizzati sopra le coperture/tetti con tutte le zone del P.R.G.C., salvo nelle zone agricole E, ove nei tetti possono essere solo integrati o semintegrati e salvo per gli edifici ricadenti nelle zone A, B0, edifici di archeologia industriale, fabbricati rurali di interesse architettonico, storico e/o etnoantropologico, per gli edifici vincolati e gli edifici ricadenti in aree vincolate, ecc. per i quali valgono i disposti di cui al successivo punto d);
- b) per i soli impianti fotovoltaici di potenza pari o inferiore ai 20 Kw, se realizzati a terra con tutte le zone del P.R.G.C., fatta salva la distanza dalle acque pubbliche di almeno 10 m e salvo per le aree ricadenti nelle zone A, B0, aree relative ad ambiti di archeologia industriale, ambiti relativi a fabbricati rurali di interesse architettonico, storico e/o etnoantropologico, per ambiti ricadenti in aree vincolate, ecc. per i quali valgono i disposti di cui al successivo punto d);

- c) se realizzati a terra, di qualsiasi potenza, con le zone H, D e tutte le zone per servizi tecnologici, fatta salva la distanza dalle acque pubbliche di almeno 10 m;
- d) per gli edifici ricadenti nelle zone A, B0, edifici di archeologia industriale, fabbricati rurali di interesse architettonico, storico e/o etnoantropologico, edifici con vincolo puntuale ai sensi della Parte II° del D.lgs. 42/2004 e s.m.i (ex lege 1089/1939), edifici ricadenti in aree vincolate ai sensi della Parte III° del D.lgs. 42/2004 e s.m.i (ex lege 1497/1939 e 431/1985): si applica la Circolare n.5450 del 24/06/2010 del Ministero per i beni e le attività culturali.

Gli impianti idroelettrici sono compatibili con tutte le zone del P.R.G.C..

Gli impianti geotermici (pompa di calore), che sfruttano il differenziale termico dell'acqua di falda (o di acque superficiali), sono ammessi in tutto il territorio comunale. Diversamente, quelli che sfruttano il differenziale termico del terreno, sono ammessi solo laddove, per il corretto funzionamento, non sia prevista la surroga del terreno naturale originario.

ARTICOLO 14.2 LOCALIZZAZIONE E COMPATIBILITA' DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI, AUTOLAVAGGI E SIMILI

Per impianti di distribuzione carburanti, autolavaggi e simili si intendono: aree di servizio destinate a rifornimento ed al ristoro degli utenti dotate di tutti i servizi necessari per il raggiungimento delle finalità suddette, con i distributori di carburante, le officine meccaniche di lavaggio, i locali di ristoro, gli adeguati servizi igienici collettivi e i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

La realizzazione delle aree di servizio sarà concessa purché le stesse risultino compatibili ai sensi della vigente specifica normativa di settore e non siano in contrasto con le previsioni di riassetto dei tratti di viabilità interessati e nel rispetto dello specifico regolamento comunale in materia di distributori di carburante.

I suddetti impianti possono essere realizzati rispettivamente:

- nelle zone E5, E6 entro le fasce di rispetto stradale indicate dalla cartografia del P.R.G.C. ed anche all'esterno delle stesse, ma entro una profondità di m 100 misurata a partire dal confine stradale;
- a libera localizzazione nelle zone omogenee D, H e relative fasce di rispetto stradale.

- Tali impianti sono incompatibili con tutte le restanti zone omogenee, fermo restando quanto sopra riportato.

Sono fatti salvi tutti gli impianti esistenti. Per gli impianti esistenti collocati in zona del P.R.G.C. non compatibile sono ammesse solo modifiche, come definite dalla legislazione regionale specifica

ARTICOLO 15 CAVE

Nel territorio comunale è fatto divieto di apertura di cave per l'estrazione di materiali di qualsiasi natura.

ARTICOLO 16 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I PARCHEGGI DI RELAZIONE NELL'AREA CENTRALE

Il P.R.G.C. vigente (conseguentemente all'approvazione della variante n°77) individua le aree destinate a parcheggio necessarie al soddisfacimento dello standard di legge per le destinazioni d'uso e i servizi previsti dal P.R.G.C. nell'area centrale delimitata nella Tav. 2.2 e secondo i criteri contenuti nell'elaborato **G QUADRO DIMENSIONALE DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE** - Tab. a) Viabilità e trasporti: attrezzature di interesse comunale "Parcheggi in area centrale".

Al fine di favorire la pedonalizzazione di tale area e limitare l'eccessiva frammentazione dei parcheggi è prevista la monetizzazione dello standard a parcheggio di relazione indotto da nuovi interventi che incidano sul carico urbanistico, ricadenti negli ambiti ad attuazione diretta ed indiretta.

Relativamente alle nuove attività commerciali al dettaglio, in alternativa alla monetizzazione, è ammesso il reperimento delle aree a parcheggio anche in regime di convenzionamento con i proprietari o gestori di parcheggi pubblici o privati, fermo restando il rispetto del numero minimo di posti auto previsti dagli standard urbanistici nei limiti di cui alla normativa vigente in materia di commercio.

Le modalità e gli importi della monetizzazione delle quote di parcheggio, come pure la ricognizione e l'aggiornamento degli elaborati di cui al primo comma, sono stabilite e verificate con deliberazione dell'organo comunale competente.

“Prescrizioni particolari per l’ambito del Piano di Recupero n.31 di largo San Giovanni

In considerazione del fatto che nell’area centrale, alla data di approvazione della Variante n. 77 al PRGC (16.03.2011) c’è un surplus di parcheggi pubblici pari a m² 14.238, l’Amministrazione Comunale, valutata la complessa situazione viabilistica dell’ambito in argomento, può alienare il parcheggio pubblico esistente e può consentire la monetizzazione dei parcheggi di relazione previsti e non realizzati sulla stessa ‘area.”

**ARTICOLO 17 NORMA PER L'UTILIZZO DEI BENI DI
PERTINENZA DELL'AMMINISTRAZIONE
MILITARE**

Per le attrezzature militari "Caserma Mittica", "Caserma Monti" e il "Tiro a Segno Nazionale" viene riconosciuta la libera e incondizionata disponibilità dei beni per ogni trasformazione necessaria e funzionale agli scopi dell’Amministrazione della Difesa fino alla loro dismissione.

TITOLO SECONDO
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ARTICOLO 18 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee entro le quali è programmata l'attuazione del P.R.G.C.

ZONE OMOGENEE A

zone residenziali comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, nuclei edilizi ed aree di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

ZONE OMOGENEE B

zone residenziali comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

ZONE OMOGENEE C

comprendenti le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere prevalentemente residenziale.

ZONE OMOGENEE D

comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali ed artigianali.

ZONE OMOGENEE E

comprendenti le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

ZONE OMOGENEE H

comprendenti le parti del territorio destinate all'insediamento delle attrezzature commerciali.

ZONE OMOGENEE I

comprendenti le parti del territorio destinate agli insediamenti di carattere direzionale.

ZONE OMOGENEE P

comprendenti le parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi di interesse comprensoriale.

ZONE OMOGENEE VP

comprendenti le parti del territorio costituite da aree interne o contermini ad ambiti urbanizzati, caratterizzati dalla presenza di giardini, parchi, orti e/o cortili.

ZONE OMOGENEE Q

comprendenti le parti del territorio assoggettate a particolari vincoli di salvaguardia.

ZONE DI INTERESSE GENERALE

comprendenti le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature collettive (Standard urbanistici), alla viabilità e alle ferrovie.

ARTICOLO 19 ZONA AP – CENTRO STORICO PRIMARIO

CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano originario che riveste rilevanza storica, architettonica, artistica, ambientale e paesaggistica e costituisce il centro storico della città.

ATTUAZIONE

Indiretta, attraverso P. di R. di iniziativa pubblica (P.A.C.).

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale;

Direzionale;

Commerciale al dettaglio;

Ricettivo-complementare;

Alberghiera;

Artigianale di servizio;

Artigianale;

Servizi e attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa, salvo specifica previsione contenuta nello strumento attuativo.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 e 6 delle presenti norme.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli stabiliti dal P. di R., tra quelli definiti dalla Legge Regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

$I_t = 40.000 \text{ m}^3/\text{ha}$;

$I_f = 5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

- $3,5 \text{ m}^2/150 \text{ m}^3$ di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- $80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati limitatamente ai parcheggi riferiti alla destinazione d'uso residenziale.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

1. La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:

- a) per esercizi inferiori a 400 m² di Sv, per edifici di nuova costruzione: 60% della Sv;
- b) per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;
- c) per esercizi con Sv superiore a 1.500 m²: 200% della Sv;

2. le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le aree individuate graficamente e parametricamente possono contribuire al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo.

PARCHEGGI STANZIALI

Per l'intervento di nuova costruzione, con l'esclusione delle attività a destinazione d'uso commerciale al dettaglio di cui al precedente punto, dovranno essere realizzate autorimesse coperte o posti macchina scoperti nella misura minima di:

1 m²/10 m³ di volume dell'edificio.

NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

- 5 m²/150 m³ di volume a destinazione d'uso residenziale;
- 40 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

Le aree individuate graficamente e parametricamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra volumi edificati preesistenti.

ARTICOLO 20 ZONA AS - DI PREGIO STORICO-AMBIENTALE

ATTUAZIONE

Indiretta, attraverso P. di R. di iniziativa pubblica (P.A.C.).

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale;

Direzionale;

Commerciali al dettaglio;

Ricettivo-complementare;

Alberghiera;

Artigianale di servizio;

Artigianale;

Servizi e attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa, salvo specifica previsione contenuta nello strumento attuativo.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 e 6 delle presenti norme.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli stabiliti dal P. di R., tra quelli definiti dalla Legge Regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

If = 2 m³/m² - nelle aree inedificate che non siano pertinenza di edifici vincolati - come parchi o corti - dalla Parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42.

If = 5 m³/m² - nelle aree edificate ad esclusione di quelle interessate da edifici vincolati dalla Parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42.

Nelle aree edificate in cui l'indice fondiario If esistente risulti > 5 m³/m² e su cui il piano attuativo preveda la demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e nuova edificazione, non possono essere consentiti volumi superiori a quelli preesistenti. Tali volumi dovranno essere calcolati escludendo le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico

qualora ciò non alteri l'impianto storicamente determinatosi. Esclusivamente in tal caso potrà essere consentito il recupero della suddetta volumetria .

PARCHEGGI PUBBLICI

- 3,5 m²/150 m³ di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- 80 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati limitatamente ai parcheggi destinati alla destinazione d'uso residenziale.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

PARCHEGGI (PRIVATI E/O DI USO PUBBLICO) A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

1. La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso Pubblico) da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:

- a) per esercizi inferiori a 400 m² di Sv, per edifici di nuova costruzione: 60% della Sv;
- b) per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;
- c) per esercizi con Sv superiore a 1.500 m²: 200% della Sv;

2. Le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le aree individuate graficamente e parametricamente possono contribuire al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo.

PARCHEGGI STANZIALI

Per l'intervento di nuova costruzione, con l'esclusione delle attività a destinazione d'uso commerciale al dettaglio di cui al precedente punto, dovranno essere realizzate autorimesse coperte o posti macchina scoperti nella misura minima di:

1 m²/10 m³ di volume dell'edificio.

NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

- 5 m²/150 m³ di volume a destinazione d'uso residenziale;
- 40 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

Le aree, siano esse al servizio della residenza, che di quartiere, che di parco urbano, individuate graficamente e parametricamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra volumi edificati preesistenti.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Nelle unità immobiliari esistenti, nel caso in cui il P. di R. risulti decaduto, è consentito il cambio di destinazione d'uso senza opere secondo le classificazioni del presente articolo.

ARTICOLO 21 ZONA AC – CASTELLI DELLA REGIONE

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, secondo le indicazioni riportate nelle tavole grafiche di P.R.G.C..

DESTINAZIONI D'USO

Servizi e attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione ordinaria e straordinaria;
Restauro e risanamento conservativo.

ARTICOLO 22 ZONA ARC – ARCHEOLOGICA

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Servizi e attrezzature collettive: parco archeologico, con integrazione dei reperti archeologici entro spazi definiti dalle piantagioni.

ARTICOLO 24 ZONA AD – ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende aree interessate da tipologie edilizie costruttive che costituiscono la memoria storica del passato industriale della città.

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, secondo le indicazioni riportate nelle tavole grafiche di P.R.G.C..

DESTINAZIONI D'USO

Secondo le norme specifiche riferite alla zona omogenea indicata nelle tavole grafiche di P.R.G.C..

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione ordinaria e straordinaria;
Restauro e risanamento conservativo (per gli edifici costruiti prima del 1915);
Ristrutturazione edilizia;
Ampliamento;
Nuova costruzione.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

È ammesso, nell'ipotesi più favorevole, il recupero del volume esistente con possibilità di demolizione e ricostruzione esclusivamente per gli edifici che non rivestano alcun pregio architettonico, ambientale e storico-testimoniale, costruiti dopo il 1915.

È altresì consentito accorpare e realizzare su sedime diverso, i volumi oggetto di demolizione purché ciò sia funzionale al disegno compositivo generale.

Per gli edifici che pur essendo antecedenti al 1915, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico-testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un'attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della demolizione e ricostruzione), fermo restando il mantenimento di elementi architettonici in grado di garantire la salvaguardia della memoria compositivo-architettonica dell'edificio originario.

Nei casi in cui sia riconosciuta e dimostrata la mancanza degli elementi di pregio più sopra richiamati, è consentita la demolizione con il conseguente recupero del volume.

Tali possibilità andranno puntualmente verificate in sede di predisposizione del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) previsto e/o di atto abilitativo.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

Secondo le norme specifiche riferite alla zona omogenea indicata nelle tavole grafiche di P.R.G.C..

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- Nella presentazione dei progetti edilizi dovrà essere predisposta un'analisi storica dei manufatti ed un'accurata analisi dello stato di fatto al fine di individuare gli elementi di significato storico e tipologico da preservare;
- andranno in particolare ripristinati con operazioni di recupero gli elementi di archeologia industriale legati all' utilizzazione di canali e corsi d'acqua. Andranno inoltre conservati, il più possibile, i caratteri dell'insediamento, le relazioni tra edifici e tra gli edifici e le aree di pertinenza che lo caratterizzano;
- per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C. (22.07.1999), ivi compresi quelli non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, con l'esclusione di quelli costruiti prima del 1915, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nonché gli ampliamenti del volume esistente fino ad un massimo di 150 m³, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale; nel limite dei 150 m³ è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi, nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite nella rispettiva zona omogenea. Qualora ne sia dimostrata la congruità rispetto al complesso di archeologico/industriale, l'eventuale realizzazione di portici e tettoie è consentita nella misura non eccedente il 15% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite nella rispettiva zona omogenea.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI ESISTENTI CON L'ESCLUSIONE DEI COMPLESSI AMMAN e TORRE

Gli edifici esistenti, al fine di un loro effettivo e reale recupero e valorizzazione, potranno inoltre avere le seguenti destinazioni d'uso:

1. residenza;
2. commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 m²;
3. direzionale;
4. ricettivo-complementare e alberghiera;
5. artigianale di servizio;
6. servizi e attrezzature collettive;
7. sale per riunioni, esposizioni, biblioteche ed attrezzature sportive integrate ad attività commerciali, centri medico sanitari, poliambulatori per cure fisiche ed estetiche.

Per la residenza, le attività commerciali al dettaglio, le attività direzionali e le attività artigianali di servizio alla residenza, dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 25 delle presenti norme.

Per le attività ricettivo-complementare e alberghiera dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 39 delle presenti norme.

Per i servizi e le attrezzature collettive dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dalla normativa regionale vigente per ogni categoria di servizi.

Per le attività di cui al punto 7. dovranno essere reperiti stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 36.

PRESCRIZIONI PER IL COMPLESSO DEGLI EDIFICI SITUATI TRA IL FIUME NONCELLO, VIALE MARTELLI E VIA CANALETTO (COMPLESSO EX AMMAN)

A salvaguardia di un complesso che è testimonianza di tipologie edilizie e costruttive della fine dell'800, si prescrive che l'attuazione degli interventi sia di tipo indiretto mediante P.A.C. di iniziativa privata.

In conseguenza della particolare situazione, sia per quanto attiene la preesistenza che il contesto territoriale, la volumetria complessiva realizzabile andrà valutata in relazione al progetto ed alle funzioni ammesse e potrà essere inferiore al volume esistente.

Particolare attenzione andrà rivolta alla risoluzione delle questioni viabilistiche intese come connessione tra viabilità interna di progetto e viabilità esterna.

La particolare collocazione del sito, in relazione al contesto urbano, impone una risoluzione della viabilità su larga scala.

A salvaguardia delle tipologie edilizie e costruttive del complesso originario, si prescrive che le edificazioni e trasformazioni ammesse dalle presenti norme, potranno essere effettuate a condizione che non comportino alterazioni degli originari edifici e/o parti di essi, costruiti prima dell'anno 1915; per tali edifici e parti di essi sono ammessi solamente interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi con i materiali e le tecnologie originarie.

In ogni caso, gli interventi proposti dovranno rapportarsi all'originario contesto archeologico/industriale, salvaguardando le caratteristiche ambientali dell'insediamento produttivo storico e la leggibilità dell'impianto compositivo dello stesso.

Per gli edifici che pur essendo antecedenti al 1915, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico–testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un'attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della demolizione e ricostruzione), fermo restando il mantenimento di elementi architettonici in grado di garantire la salvaguardia della memoria compositivo-architettonica dell'edificio originario.

Nei casi in cui sia riconosciuta e dimostrata la mancanza degli elementi di pregio più sopra richiamati, è consentita la demolizione con il conseguente recupero del volume.

Tali possibilità andranno puntualmente verificate in sede di predisposizione del Piano Attuativo Comunale previsto e/o di atto abilitativo.

Gli edifici esistenti, al fine di un loro effettivo e reale recupero e valorizzazione, potranno inoltre avere le seguenti destinazioni d'uso:

1. commerciale al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 1.500 m²;
2. residenza;
3. direzionale;
4. ricettivo-complementare e alberghiera;
5. artigianale di servizio;
6. servizi e attrezzature collettive.
7. sale per riunioni, esposizioni, biblioteche ed attrezzature sportive integrate ad attività commerciali, centri medico sanitari, poliambulatori per cure fisiche ed estetiche, sale cinematografiche.

Per la destinazione d'uso commerciale al dettaglio dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità previste nell'art. 34.2 delle presenti norme.

Per la residenziale, le attività direzionali e le attività artigianali di servizio alla residenza, dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 26 delle presenti norme.

Per le attività ricettivo-complementare e alberghiera dovranno essere reperiti stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 39 delle presenti norme.

Per i servizi e le attrezzature collettive dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dalla normativa regionale vigente per ogni categoria di servizio.

Per le attività di cui al punto 7. dovranno essere reperiti stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 36.

Gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento della preesistenza alle nuove esigenze funzionali dovranno garantire la leggibilità dell'impianto originario, sia dal punto di vista compositivo che del linguaggio architettonico.

Al P.A.C. verrà demandata la dimostrazione ed il controllo di dettaglio in rapporto alle metodologie assunte a tutela dell'impianto storico.

Per quanto attiene ai problemi di natura geologica ed idrogeologica, determinati dalla particolare collocazione del sito, si prescrive che l'attivazione dell'intero ambito sia subordinata alla definizione ed alla realizzazione di tutte le opere di difesa necessarie per la messa in sicurezza dell'intero complesso.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'EDIFICIO ESISTENTE IN VIA FONTANE DENOMINATO "EX BIRRERIA"

Per l'edificio esistente di archeologia industriale (ex Birreria), può essere consentita la realizzazione di un ulteriore piano sulla parte di edificio più bassa purchè l'architettura del nuovo corpo di fabbrica, comunque finalizzata alla funzionalità della nuova destinazione d'uso, non abbia carattere di tipo mimetico nei confronti dell'edificio storico, e quindi sia tale da consentire l'integrale lettura originaria dell'edificio stesso. Tale realizzazione dovrà inoltre essere improntata ad una sua autonoma espressione, secondo il linguaggio architettonico attuale, con l'uso di materiali quali il vetro e l'acciaio, che si oppongono a quelli massivi dell'edificio storico, dove prevalgono l'intonaco ed il mattone a vista.

Le nuove edificazioni contigue all'edificio dell'ex Birreria, poste in fregio alle strade, via della Colonna e via Fontane, non dovranno essere più alte dell'edificio stesso.

PRESCRIZIONI PER IL COMPLESSO DEGLI EDIFICI SITUATI A TORRE, VIA VITTORIO VENETO (COMPLESSO DENOMINATO COTONIFICIO DI TORRE – Impianto di filatura e tintoria di cotone)

A salvaguardia di un complesso che è testimonianza di tipologie edilizie e costruttive della prima metà dell'800, si prescrive che l'attuazione degli interventi sia di tipo indiretto mediante P.A.C. di iniziativa privata, ad eccezione dell'edificio denominato "ex Officina Marson" in quanto già di proprietà comunale.

In conseguenza della particolare situazione, sia per quanto attiene la preesistenza che il contesto territoriale, la volumetria complessiva realizzabile andrà valutata in relazione al progetto ed alle funzioni ammesse e potrà essere inferiore al volume esistente.

Particolare attenzione andrà rivolta alla risoluzione delle questioni viabilistiche intese come connessione tra viabilità interna di progetto e viabilità esterna.

La collocazione del sito, in relazione al contesto urbano, impone una risoluzione della viabilità su larga scala.

A salvaguardia delle tipologie edilizie e costruttive del complesso originario, si prescrive che le edificazioni e trasformazioni ammesse dalle presenti norme, potranno essere effettuate a condizione che non comportino alterazioni degli originari edifici e/o parti di essi, costruiti prima dell'anno 1915; per tali edifici e parti di essi sono ammessi solamente interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi con i materiali e le tecnologie originarie.

In ogni caso, gli interventi proposti dovranno rapportarsi all'originario contesto archeologico/industriale, salvaguardando le caratteristiche ambientali dell'insediamento produttivo storico e la leggibilità dell'impianto compositivo dello stesso.

Per gli edifici che pur essendo antecedenti al 1915, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico–testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un'attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della demolizione e ricostruzione), fermo restando il

mantenimento di elementi architettonici in grado di garantire la salvaguardia della memoria compositivo-architettonica dell'edificio originario.

Nei casi in cui sia riconosciuta e dimostrata la mancanza degli elementi di pregio più sopra richiamati, è consentita la demolizione con il conseguente recupero del volume.

Tali possibilità andranno puntualmente verificate in sede di predisposizione del Piano Attuativo Comunale previsto e/o di atto abilitativo.

Gli edifici esistenti, al fine di un loro effettivo e reale recupero e valorizzazione, possono essere destinati a:

1. residenza;
2. commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 m²;
3. direzionale;
4. ricettivo-complementare e alberghiera;
5. artigianale di servizio;
6. servizi e attrezzature collettive;
7. sale per riunioni, esposizioni, biblioteche ed attrezzature sportive integrate ad attività commerciali, centri medico sanitari, poliambulatori per cure fisiche ed estetiche.

Per la residenza, le attività commerciali al dettaglio, le attività direzionali e le attività artigianali di servizio, dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 26 delle presenti norme.

Per le attività ricettivo-complementare e alberghiera dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 39 delle presenti norme.

Per i servizi e le attrezzature collettive dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dalla normativa regionale vigente per ogni categoria di servizio.

Per le attività di cui al punto 7. dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 36.

Gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento della preesistenza alle nuove esigenze funzionali dovranno garantire la leggibilità dell'impianto originario, sia dal punto di vista compositivo che del linguaggio architettonico.

In particolare andranno ripristinati con operazioni di recupero gli elementi di archeologia industriale legati alla utilizzazione di canali e corsi d'acqua.

Al P.A.C. verrà demandata la dimostrazione ed il controllo di dettaglio in rapporto alle metodologie assunte a tutela dell'impianto storico.

ARTICOLO 25 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE DIRETTA

DEFINIZIONE E FINALITÀ

Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.

Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone:

- B0 – Residenziale di Conservazione Tipologica e/o di Interesse Ambientale;**
- B1 – Residenziale di Completamento Estensiva;**
- B1.5 – Residenziale di Completamento Semiestensiva;**
- B2 – Residenziale di Completamento Semintensiva;**
- B3 – Residenziale di Completamento Intensiva;**
- B4 – Residenziale Esistente ad alta intensità;**
- B6 – Residenziale Esistente ad alta intensità.**

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.

E' altresì consentita ai proprietari di aree con superficie complessiva di almeno 2.000 m² la presentazione di un Piano attuativo comunale esteso a tutta l'area oggetto dell'intervento, previo preventivo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale. In tal caso i parametri edificatori saranno quelli previsti dal P.A.C. stesso ed in conformità alle prescrizioni del successivo art. 26. L'indice fondiario sarà inteso quale indice territoriale.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Sono consentite le destinazioni d'uso alberghiera e ricettivo-complementare, direzionale, commerciale al dettaglio e artigianale di servizio nelle percentuali specificate per ciascuna sottozona con l'esclusione della Zona B0.

Per la sola destinazione d'uso artigianale di servizio, nelle sottozone B1, B1.5 e B2 la stessa potrà eccedere i limiti percentuali imposti dalle singole sottozone per le destinazioni d'uso non residenziali fermo restando che le altre destinazioni consentite non potranno ampliarsi per effetto di tale incremento; in tal caso la destinazione d'uso artigianale di servizio, diversamente da quanto previsto nel paragrafo "Altri elementi normativi" del presente articolo, potrà successivamente essere trasformata solo in residenziale.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

I servizi e le attrezzature collettive possono essere realizzati in tutte le sottozone B ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente; per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.

PARAMETRI EDIFICATORI

Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti.

In alcune sottozone, identificate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (*), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze degli edifici preesistenti e circostanti.

In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m e la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m.

In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n.43 al P.R.G.C. (22.07.1999), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente al 30% della superficie coperta esistente fermo restando il

rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.

Nel caso l'ampliamento di cui sopra avvenga mediante sopraelevazione per non più di un piano dell'edificio preesistente, lo stesso potrà avvenire fino al filo del fabbricato originario con la sola limitazione che l'altezza dell'edificio sopraelevato non superi quella degli edifici preesistenti e circostanti e che siano rispettate le distanze tra fabbricati e pareti finestrate stabilite dal presente articolo nonché la normativa antisismica.

Nella sottozona B0 l'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite per la sottozona B1 e non dovrà impedire il recupero formale e la lettura dell'organizzazione spaziale originaria del fabbricato.

DISTANZA DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclo-pedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

DISTANZA DAI CONFINI

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

PARCHEGGI STANZIALI

Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m²/10 m³ di volume degli edifici.

Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E RICETTIVO-COMPLEMENTARE E/O DIREZIONALE

Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su.

Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata.

In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a: per $Su > 250 \text{ m}^2 = 80\%$ della Su.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv dei 250 m^2 o di ampliamento della Sv oltre la soglia dei 250 m^2 , la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) e' la seguente:

1. ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
 - a. per esercizi inferiori a 400 m^2 di Sv: 60% della Sv;
 - b. per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: 150% della Sv;
 - c. per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2 : 200% della Sv;
2. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della Su di detti servizi;
3. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al punto 1, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
4. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

1. le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m^2 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;

2. per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orrizzontale e verticale;
3. per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile;
4. per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Nelle unità immobiliari esistenti la destinazione d'uso non residenziale compatibile, ancorché non conforme al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona.

Gli edifici che abbiano una destinazione d'uso non residenziale pari o superiore al 75% del proprio volume possono essere totalmente destinati ad usi non residenziali consentiti per ciascuna sottozona.

Sino a quando non intervenga un formale provvedimento di revoca, per le zone comprese all'interno di Piani di Recupero e Piani attuativi Comunali (P.A.C.) di iniziativa pubblica e/o privata vigenti o decaduti, si applicano le previsioni e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite dai piani stessi fatto salvo quanto stabilito dal punto "PARAMETRI EDIFICATORI" del presente articolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA APPLICARE NEL CASO DI INTERVENTI SU SALE CINEMATOGRAFICHE DISMESSE ("SUPERCINEMA" E "CAPITOL")

Il volume esistente che emerge dalla quota di riferimento 0.00 (PR), calcolato secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio, può essere demolito e ricostruito con un incremento massimo del 10% e con una variazione planimetrica ed altimetrica della sagoma nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli edifici dovranno rispettare la distanza di 10.00 m tra pareti finestrate di fabbricati esistenti nonché le distanze tra edifici previste dal Codice Civile;

- il nuovo fabbricato dovrà rispettare le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ed altezze degli edifici già previste per la zona omogenea di riferimento.

ARTICOLO 25.1 Zone B0 – Residenziali di Conservazione Tipologica e/o di Interesse Ambientale

DEFINIZIONE E FINALITÀ

Sono costituite da aree urbane per le quali si prevede la conservazione delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti, nonché la salvaguardia ambientale delle aree a parco o giardino di pertinenza.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale o altre destinazioni d'uso compatibili con l'organismo architettonico esistente.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione della tipologia dei fabbricati ed alla riqualificazione degli stessi mediante il recupero dell'organizzazione spaziale originaria nelle sue componenti significative, quali risultano dall'analisi dettagliata dello stato di fatto da predisporre obbligatoriamente a corredo degli elaborati progettuali, e mediante la demolizione delle superfetazioni che impediscono il recupero e la lettura dell'organizzazione spaziale originaria del fabbricato.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutte le categorie edilizie previste dalla legge regionale con le seguenti limitazioni: ristrutturazione edilizia entro i limiti definiti dalle modalità d'intervento di cui sopra e comunque con l'esclusione della demolizione e ricostruzione, nuova costruzione limitatamente alla realizzazione delle volumetrie di adeguamento ammesse (150 m³).

ARTICOLO 25.2 Zone B.1 – Residenziali di Completamento Estensive

DEFINIZIONE E FINALITÀ

Sono costituite da aree di recente formazione i cui fabbricati sono stati costruiti con tipologia a casa singola, bifamiliare, a schiera o fabbricati in linea con pertinenze a giardino privato.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 20% del volume del fabbricato.

PARAMETRI EDIFICATORI

L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri:

Indice fondiario: 1,00 m³/m²;

Altezza massima: 7,50 m;

Distanza minima dai confini: 5,00 m.

E' consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.

E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).

ARTICOLO 25.3 Zone B.1.5 – Residenziali di Completamento Semiestensive

DEFINIZIONE E FINALITÀ

Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 20% del volume del fabbricato.

PARAMETRI EDIFICATORI

L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:

Indice fondiario: 1,50 m³/m²;

Altezza massima: 12,00 m;

Distanza minima dai confini: 5,00 m.

Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato.

E' consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.

E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).

ARTICOLO 25.4 Zone B.2 – Residenziali di Completamento Semintensiva

DEFINIZIONE E FINALITÀ

Sono costituite dalle parti di territorio comprese tra l'area urbana centrale e la Strada Statale n.13 "Pontebbana", con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza con strade urbane principali, hanno assunto un maggior carico urbanistico.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 30% del volume del fabbricato.

PARAMETRI EDIFICATORI

L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:

Indice fondiario: 2,00 m³/m²;
Altezza massima: 15,00 m;
Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.

E' consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.

E' consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.

E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e/o entrambi i lotti siano ineditati per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).

ARTICOLO 25.5 Zone B. 3 – Residenziali di Completamento Intensive

DEFINIZIONE E FINALITÀ

Sono costituite dalle parti di territorio limitrofe all'area urbana centrale, con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza al centro urbano, hanno assunto un notevole carico urbanistico.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 30% del volume del fabbricato.

PARAMETRI EDIFICATORI

L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:

Indice fondiario: 3,00 m³/m²;
Altezza massima: 18,00 m;
Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.

E' consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.

E' consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.

E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e/o entrambi i lotti siano ineditati per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).

ARTICOLO 25.6 Zone B.4 - Residenziali Esistenti ad alta intensità

DEFINIZIONE E FINALITÀ

Sono costituite dalle parti di territorio edificate negli anni sessanta e settanta in modo intensivo nell'area urbana centrale.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 40% del volume del fabbricato.

PARAMETRI EDIFICATORI

L'edificazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:

Indice fondiario: 4,00 m³/m²;
Altezza massima: 21,00 m;
Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.

E' consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.

E' consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.

E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e/o entrambi i lotti siano ineditati per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C.(24.01.2005).

ARTICOLO 25.7 Zone B.6 – Residenziali Esistenti ad alta intensità

DEFINIZIONE E FINALITÀ

Sono costituite dalle parti di territorio edificate negli anni sessanta e settanta in modo molto intensivo nell'area urbana centrale.

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 50% del volume del fabbricato.

PARAMETRI EDIFICATORI

L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:

Indice fondiario: 6,00 m³/m²;
Altezza massima: 24,00 m;
Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.

E' consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.

E' consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.

E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e/o entrambi i lotti

siano inedificati per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).

ARTICOLO 26 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE INDIRETTA

DEFINIZIONE E FINALITÀ

La zona individuata con il presente articolo è costituita dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate, che, in relazione alla loro localizzazione nel territorio comunale ed alla preesistenza di fabbricati tipologicamente e morfologicamente incongruenti con l'assetto e le funzioni delle aree contigue, necessita di interventi unitari di trasformazione e/o riqualificazione urbana al fine di dotare le aree di attrezzature collettive strategiche nel sistema dei servizi cittadini.

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno delle aree perimetrate dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Ristrutturazione Urbanistica e/o alla Riqualificazione Urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene con intervento edilizio indiretto previa predisposizione di un P.A.C..

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali, quali commerciale al dettaglio, direzionale, alberghiero e ricettivo-complementare ed artigianale di servizio, in riferimento alle specifiche indicazioni formulate dallo strumento attuativo per ogni singolo ambito.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

I servizi e le attrezzature collettive possono essere realizzati a libera localizzazione all'interno delle aree perimetrate secondo le prescrizioni di cui allo specifico strumento attuativo., ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale come recepiti dallo strumento di attuazione indiretta.

PARAMETRI EDIFICATORI

Gli indici territoriali sono specificati nelle tavole grafiche del P.R.G.C. salvo casi particolari di cui alle specifiche schede delle zone B/RU.

Le altezze massime dei fabbricati saranno determinate dallo specifico strumento di attuazione indiretta.

La distanza minima dai confini del lotto di proprietà è pari alla metà dell'altezza degli edifici.

E' consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.

E' consentita l'edificazione a confine nei casi previsti dal Codice Civile.

La distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m e la distanza tra pareti finestrate è pari a 10,00 m.

I Piani Attuativi potranno stabilire distanze diverse da quanto sopra prescritto attraverso l'indicazione di allineamenti obbligatori da prevedersi sempre comunque nel rispetto del Codice Civile.

DISTANZA DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, sarà determinata in sede di progettazione dei P.A.C. in rapporto alle tipologie, alle scelte compositive e ai criteri progettuali stabiliti dalle specifiche norme delle singole B/RU.

NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE PUBBLICO

All'interno dei perimetri dei piani attuativi dovranno essere reperite le seguenti aree da destinare a nucleo elementare di verde pubblico:

- 5 m²/150 m³ di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- 40 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

In caso di attuazione indiretta di iniziativa pubblica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

Per le Zone B/RU la quota di verde pubblico, indotta da qualsiasi destinazione d'uso potrà essere monetizzata su richiesta della proprietà previa presentazione di un progetto delle urbanizzazioni condiviso dall'Amministrazione Comunale.

Le aree individuate graficamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente paragrafo.

PARCHEGGI STANZIALI

Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle destinazioni d'uso commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m²/10m³ di volume degli edifici.

Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

All'interno dei perimetri dei piani attuativi dovranno essere reperite le seguenti aree da destinare a parcheggi pubblici:

- 3,5 m²/150 m³ di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- 80 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati relativamente ai parcheggi per la residenza e/o in riferimento alle specifiche contenute nelle schede delle aree B/RU.

Le aree individuate graficamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente paragrafo.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI E AL DETTAGLIO

Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv dei 250 m² o di ampliamento della Sv oltre la soglia dei 250 m², la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) e' la seguente:

1. ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo “AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI”, la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
 - a. per esercizi inferiori a 400 m² di Sv: 60% della Sv;
 - b. per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;
 - c. per esercizi con Sv superiore a 1.500 m²: 200% della Sv;
2. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della Su di detti servizi;
3. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al punto 1, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
4. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

In caso di attuazione indiretta di iniziativa pubblica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

Le aree individuate graficamente e non parametricamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente paragrafo.

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

1. le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;
2. per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orrizzontale e verticale;
3. per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti;

4. per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C. (22.07.1999), anche non conformi, con l'esclusione di quelli all'interno di P.A.C. approvati o adottati, oltre agli interventi di rilevanza edilizia ed alla ristrutturazione (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze stabilite dal presente articolo e delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti.

Relativamente agli edifici esistenti alla stessa data compresi all'interno di Piani di Recupero (P. di R.) di iniziativa pubblica ed esterni alle unità minime d'intervento, così come definite nelle tavole grafiche progettuali specifiche e per i quali gli stessi Piani di Recupero prevedono categorie d'intervento conservative senza incrementi volumetrici, gli interventi di cui al punto precedente sono consentiti fatta salva la realizzabilità tecnica delle previsioni degli strumenti attuativi. La distanza minima di tali interventi dal confine di strade, percorsi ciclo-pedonali, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione (con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) potrà essere definita dall'eventuale presenza di allineamenti precostituiti.

Nelle unità immobiliari esistenti la destinazione d'uso non residenziale compatibile in essere, ancorché non conforme a quanto stabilito dal Piano di Recupero (P. di R.) di iniziativa pubblica per le specifiche unità immobiliari, potrà essere variata in altra comunque consentita in via generale dal presente articolo.

Sino a quando non intervenga un formale provvedimento di revoca di Piani Attuativi Comunali di iniziativa pubblica e privata (P.A.C.) vigenti o decaduti, si applicano le previsioni e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite dai piani stessi.

Per le Zone B/RU, localizzate all'interno dell'Area Urbana Centrale, la quota di parcheggi pubblici, indotti da qualsiasi destinazione d'uso, potrà essere monetizzata su richiesta della proprietà ed in riferimento ai programmi dell'Amministrazione Comunale a condizione che sia aumentata la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 m² ogni 7 m³ di volume del fabbricato.

Nel caso in cui la dotazione di parcheggi privati debba essere reperita nella misura di 1 m² ogni 7 m³ di volume del fabbricato e si renda necessaria la

realizzazione di più piani interrati che possa determinare una grave alterazione idrogeologica del sottosuolo, per ogni singolo intervento si dovrà procedere ad una accurata e puntuale analisi idrogeologica e geotecnica del sottosuolo per garantire il non verificarsi di tale evento.

Nel caso si accerti, a seguito della sopracitata analisi, una comprovata e gravosa alterazione del sistema idrico interrato con compromissione del sottosuolo, sarà consentita la monetizzazione della quota dei parcheggi pubblici, fermo restando l'obbligo di reperimento dello standard a parcheggi privati nella quota di 1 m² ogni 10 m³ del volume del fabbricato.

E' sempre consentita nelle zone B/RU contermini l'attuazione attraverso la presentazione di un unico piano attuativo nel rispetto della potenzialità volumetrica complessivamente prevista.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL P.A.C. N° 4 (EX N° 55) DI VIA NUOVA DI CORVA

Nella zona omogenea B è consentita la realizzazione di nuovi edifici per un volume massimo di 4.450 m³ senza possibilità di ulteriori incrementi volumetrici in fase di presentazione di P.A.C. ed una destinazione d'uso non residenziale fino ad un massimo del 30% del volume succitato.

Realizzazione e cessione gratuita del percorso pedonale ciclabile, all'interno dell'ambito.

Realizzazione e cessione gratuita dell'area destinata a R/PU compresa nel perimetro del P.A.C..

SCHEDE TECNICHE RELATIVE ALLE AREE PERIMETRATE COME ZONE B/RU NELLE TAVOLE DEL P.R.G.C. SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE URBANA

B/RU n.1

Localizzazione: **viale Marconi**

Indice Territoriale: **60.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Il Piano Attuativo Comunale per l'attuazione degli interventi dell'ambito dell'ex-Standa dovrà tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento all'edificio vincolato denominato "Villa Ottoboni" ed al

corpo di fabbrica del Complesso Ottoboni che si allinea su via Cairoli con notevole altezza.

Nella redazione del Piano Attuativo Comunale dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- allineamento degli edifici sul limite stradale di viale Marconi, via B.Odorico e via Cairoli;
- realizzazione di opportune connessioni funzionali al piano terra tra la viabilità pedonale e gli spazi ad uso pubblico esistenti e quelli di progetto conseguenti al nuovo complesso edilizio.

In considerazione del fatto che l'edificio esistente presenta una superficie ad uso commerciale al piano terra per la quale sono già stati reperiti i parcheggi di relazione previsti nell'area centrale, qualora la superficie di vendita e l'eventuale superficie lorda ad uffici di progetto non superino complessivamente 1.300 m², potrà essere consentito, in sede di approvazione del progetto del P.A.C., il non reperimento dei parcheggi di relazione relativi alle destinazioni d'uso commerciali e direzionali e comunque nel caso la superficie di vendita e l'eventuale superficie lorda ad uffici di progetto superino complessivamente 1.300 m², dovranno essere reperiti, all'interno dell'ambito, i parcheggi di relazione relativi alle destinazioni d'uso commerciali e direzionali per la quota di superficie eccedente tale valore.

Il Piano Attuativo Comunale dovrà inoltre prevedere la sistemazione dell'area antistante al comparto prospiciente viale Marconi, di proprietà comunale, contrassegnata come Zona a verde negli elaborati di P.R.G.C., che potrà essere computata come standard a verde pubblico.

Per tale area il progetto dovrà prevedere adeguate pavimentazioni in pietra naturale ed aiuole verdi e/o fiorite al fine di valorizzare urbanisticamente l'intero ambito fino al limite con "Villa Ottoboni".

B/RU n.2

Localizzazione: **viale Martelli**
Indice Territoriale: **40.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e l'area ad uso pubblico limitrofa.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- valutazione sulla previsione di demolizione e ricostruzione o conservazione tipologica dei fabbricati esistenti al fine di riqualificare il fronte urbano di viale Martelli;
- realizzazione di nuovi edifici sulla parte retrostante finalizzati alla riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi di relazione in continuazione di quelli esistenti su piazzetta dei Domenicani.

B/RU n. 3

Localizzazione: **via Fratelli Bandiera**

Indice Territoriale: **40.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente, l'area ad uso pubblico limitrofa e gli interventi previsti nelle B/RU n. 4-5-6.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- ristrutturazione e/o demolizione dei fabbricati esistenti finalizzata alla riqualificazione urbana dell'area;
- realizzazione di nuovi edifici secondo un preciso progetto finalizzato alla creazione di nuovi spazi pubblici e di interconnessione degli stessi con la previsione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra viale Martelli, via Fratelli Bandiera e viale Dante.
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi di relazione ai piani interrati con accesso da piazza Risorgimento.

B/RU n.4

Localizzazione: **via Fratelli Bandiera**
Indice Territoriale: **40.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente, l'area ad uso pubblico limitrofa e gli interventi previsti nelle B/RU n. 3-5-6.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- ristrutturazione e/o demolizione dei fabbricati esistenti finalizzata alla riqualificazione urbana dell'area;
- realizzazione di nuovi edifici secondo un preciso progetto finalizzato alla creazione di nuovi spazi pubblici e di interconnessione degli stessi con la previsione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra viale Martelli, via Fratelli Bandiera e viale Dante;
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi di relazione ai piani interrati con accesso da piazza Risorgimento e/o via Dante.

B/RU n.5

Localizzazione: **viale Dante**
Indice Territoriale: **60.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente, l'area ad uso pubblico limitrofa e gli interventi previsti nelle B/RU n. 3-4-6.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;

- realizzazione di nuovi edifici preferibilmente in allineamento su via Dante secondo un preciso progetto urbano finalizzato alla creazione di nuovi spazi pubblici e di interconnessione degli stessi con la previsione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra viale Martelli, via Fratelli Bandiera e viale Dante;
- la progettazione dell'intervento dovrà perseguire l'obiettivo di realizzare un organismo edilizio con funzione di raccordo volumetrico tra i condomini che si attestano su piazza Risorgimento e le residenze poste lungo viale Dante;
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi di relazione ai piani interrati con accesso da piazza Risorgimento.

B/RU n.6

Localizzazione: **viale Dante**
Indice Territoriale: **40.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente, l'area ad uso pubblico limitrofa e gli interventi previsti nelle B/RU n. 3-4-5.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici preferibilmente in allineamento su via Dante secondo uno studio di interconnessione degli stessi con la viabilità esistente e gli spazi pubblici di progetto nelle limitrofe B/RU;
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi pubblici ai piani interrati con accesso da via Dante.

B/RU n. 7

Localizzazione: **viale Dante**
Indice Territoriale: **40.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente, l'area ad uso pubblico limitrofa e gli interventi previsti nelle B/RU n. 3-4-5-6.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici progettati secondo un preciso progetto di riqualificazione urbana dell'area d'intervento e degli spazi pubblici limitrofi;
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi di relazione ai piani interrati con accesso da via Dante.

B/RU n.8

Localizzazione: **viale Martelli**

Indice Territoriale: **40.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e l'area ad uso pubblico limitrofa.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- valutazione sulla previsione di demolizione e ricostruzione o conservazione tipologica dei fabbricati esistenti al fine di riqualificare il fronte urbano di viale Martelli;
- realizzazione di nuovi edifici sulla parte retrostante finalizzati alla riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- valutazione della possibilità di realizzare parcheggi di relazione ai piani interrati con accesso da viale Martelli.

B/RU n.9

Localizzazione: **viale Martelli**
Indice Territoriale: **30.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale, direzionale, commerciale al dettaglio, alberghiero e ricettivo complementare e per servizi**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- ristrutturazione dei fabbricati con valore storico-tipologico finalizzata alla conservazione tipologica dei corpi di fabbrica ed al loro riuso funzionale;
- demolizione e/o ricostruzione dei fabbricati privi di valore storico-tipologico con opportuno studio dell'inserimento degli stessi nel contesto urbano.

B/RU n.10

Localizzazione: **via Caboto**
Indice Territoriale: **30.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e di previsione in riferimento alla realizzazione del P.A.C. n. 1.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- in caso di conservazione, da attuarsi attraverso interventi di ristrutturazione con mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, è altresì ammesso l'intervento di ampliamento finalizzato a ricavare unità autonome, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche presenti;
- realizzazione di nuovi edifici in allineamento lungo la nuova viabilità di accesso al P.A.C. n. 1 e secondo un progetto di riqualificazione del

contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;

- valutazione della possibilità di realizzazione di parcheggi pubblici anche fuori ambito in diretta connessione con quelli esistenti sulla viabilità contermina.

B/RU n.11

Localizzazione: **piazza Costantini**
Volume: **21.000 m³**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente ed i nuovi percorsi pedonali previsti in relazione alla realizzazione del Piano di Recupero n.20 di Via Cavallotti.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici per un volume massimo realizzabile di 21.000 m³ senza possibilità di ulteriori incrementi in fase di presentazione del piano attuativo comunale;
- realizzazione di nuovi edifici preferibilmente in allineamento con la viabilità esistente in particolare su via Santa Caterina;
- realizzazione di parcheggi privati interrati entro l'area perimetrata dalle tavole grafiche di P.R.G.C. come Zona B o viabilità;
- realizzazione della superficie di parcheggio di relazione prevista dal P.R.G.C. sull'area scoperta dell'ambito di intervento, da ottenersi mediante opportune opere di pavimentazione e di arredo che evidenzino la qualità urbana del contesto;
- qualora lo standard a verde pubblico indotto dalla singola destinazione da insediare nell'ambito, non raggiunga la superficie minima di 400 m², potrà procedersi, in applicazione del penultimo comma del paragrafo "nucleo elementare di verde pubblico" contenuto nel presente art. 26, alla relativa monetizzazione;

- l'area individuata graficamente nelle tavole di P.R.G.C. come destinata a parcheggio di relazione contribuisce al reperimento dello standard a parcheggio di relazione indotto dalle volumetrie e dalle destinazioni di progetto, in applicazione dell'ultimo comma dei paragrafi "PARCHEGGI DI RELAZIONE" e "PARCHEGGI DI RELAZIONE O STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO" contenuti nel presente art. 26;
- qualora lo standard a parcheggio di relazione indotto dalle destinazioni da insediare nell'ambito non venga in tutto o in parte reperito ai sensi del precedente paragrafo, potrà procedersi alla monetizzazione prevista dal presente art. 26, paragrafo "ALTRI ELEMENTI NORMATIVI", ultimo comma, ove ricorrano le condizioni da tale norma stabilite.

B/RU n.12

Localizzazione: **via Lemene**
Indice Territoriale: **25.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la limitrofa area destinata ad istituto scolastico.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- sistemazione della viabilità esistente su via Lemene;
- realizzazione dei parcheggi di relazione sul lato di via Lemene con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e l'area ad uso scolastico.

B/RU n.13

Localizzazione: **viale Grigoletti**
Indice Territoriale: **25.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la possibile ristrutturazione dell'incrocio tra via Palmanova e viale Grigoletti.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici in posizione arretrata rispetto all'incrocio al fine di favorire la sistemazione futura dello stesso e secondo un progetto di riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- realizzazione di parcheggi di relazione fuori terra sul lato di viale Grigoletti.

B/RU n.14

Localizzazione: **viale Grigoletti**

Indice Territoriale: **25.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la possibile ristrutturazione dell'incrocio tra via Delle Caserme e viale Grigoletti.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- chiusura dell'accesso carraio da via delle Caserme;
- realizzazione di nuovi edifici secondo uno studio di interconnessione degli stessi con la viabilità esistente;
- realizzazione di parcheggi di relazione fuori terra con accesso da viale Grigoletti.

B/RU n.15

Localizzazione: **viale delle Caserme**

Indice Territoriale: **15.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 20% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento all'opportunità di connessione fisico funzionale tra via delle Caserme e le aree per servizi ed attrezzature collettive esistenti contermini all'ambito in questione.

B/RU n.16

Localizzazione: **viale Grigoletti**

Indice Territoriale: **25.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la possibile ristrutturazione dell'incrocio tra via del Fante e viale Grigoletti.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- trasferimento del distributore di carburante;
- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici in posizione arretrata rispetto all'incrocio al fine di favorire la sistemazione futura dello stesso e secondo un progetto di riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- realizzazione di parcheggi di relazione fuori terra sul lato di viale Grigoletti.

B/RU n. 17

Localizzazione: **via Fontanazze**

Indice Territoriale: **15.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la vicinanza della linea ferroviaria.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici in posizione arretrata rispetto alla linea ferroviaria secondo un progetto di riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- valutazione della possibilità di chiudere l'accesso carraio da via Fontanazze e di aprire nuovi accessi all'area dalla viabilità secondaria.

B/RU n.18

Localizzazione: **viale Grigoletti**

Indice Territoriale: **25.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e di previsione in riferimento alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra i Laghetti di Rorai, viale Grigoletti e viale Venezia.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- trasferimento dell'attività esistente;
- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici secondo un progetto di riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

B/RU n. 19

Localizzazione: **viale San Quirino**

Indice territoriale: **18.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la possibile ristrutturazione dell'incrocio tra via S. Quirino e via Navarons.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- allargamento di via Navarons con completamento delle urbanizzazioni;
- realizzazione di nuovi edifici in posizione arretrata rispetto all'incrocio al fine di favorire la sistemazione dello stesso secondo un progetto di riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

B/RU n.20

Localizzazione: **piazza Borgomeduna**

Indice Territoriale: **25.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale tra la piazza, la viabilità esistente e lo sviluppo progettuale dell'area dell'Ex Cotonificio.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- eventuale demolizione della parte di fabbricato sull'angolo tra via Udine e via Canaletto che, pur essendo un vecchio volume su sedime storico, non fa parte della cortina antica;
- mantenimento della cortina edilizia che prospetta sulla piazza in quanto parte del nucleo antico del vecchio borgo. Gli edifici da conservare definiscono la chiusura originaria dello spazio pubblico che si vuole confermare come luogo centrale del quartiere. Per tali volumi si prevede la possibilità di ampliamento sul retro;

- la localizzazione di una eventuale nuova edificazione deve essere valutata in modo da salvaguardare l'aspetto ambientale del borgo e la conservazione dei muri in sasso su via Mantegna;
- realizzazione dei parcheggi di relazione sul lato di via Canaletto con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

B/RU n.21

Localizzazione: **via Canaletto**
Indice Territoriale: **15.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 20% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente ed allo sviluppo dell'area dell'Ex Cotonificio.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- trasferimento in altra sede dell'attività esistente;
- demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di nuovi edifici finalizzati alla riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- realizzazione dei parcheggi di relazione su via Canaletto con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

B/RU n.22

Localizzazione: **viale Venezia**
Indice territoriale: **15.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà prevedere l'arretramento dei nuovi edifici rispetto alla S.S 13 e la riduzione degli accessi sulla stessa esistenti al fine di utilizzare

prioritariamente, quale accesso all'ambito, la viabilità comunale esistente (via Chioggia)

B/RU n. 23

Localizzazione: **via Mestre**
Indice Territoriale: **15.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la possibile sistemazione della piazza antistante la chiesa della Santissima con realizzazione di nuova viabilità.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- trasferimento delle attività esistenti;
- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici arretrati rispetto alla chiesa della Santissima secondo un progetto di riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico dell'intorno;
- realizzazione di parcheggi di relazione fuori terra con accesso da via Mestre;
- le altezze dei nuovi edifici dovranno essere progettate con l'obiettivo e le caratteristiche estetico-formali necessarie al rispetto ed alla rivalutazione della presenza storico-artistica della chiesa della Santissima.

B/RU n.24

Localizzazione: **via Mestre**
Indice Territoriale: **15.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e di previsione in riferimento alla limitrofa B/RU n.23.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- trasferimento delle attività esistenti;
- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi edifici secondo un progetto di riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- realizzazione di un parcheggio di relazione con un minimo di 1000 m² fuori terra con accesso da via Mestre.

B/RU n.25

Localizzazione: **via Cappuccini**

Indice Territoriale: **vedi note di seguito riportate**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la possibile ristrutturazione dell'incrocio tra via Candiani e via Cappuccini.

Nella redazione del P.A.C. dovranno quindi essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi fabbricati in posizione arretrata rispetto all'incrocio esistente con l'obiettivo primario di riqualificare il contesto urbano ed il sistema viario attuale al fine di favorire la percezione di ampi spazi pedonali che definiscano un luogo di aggregazione aperto o comunque permeabile dalla via Cappuccini;
- ai fini del calcolo della volumetria complessiva dell'ambito perimetrato, viene comunque riconosciuta la potenzialità del volume esistente per i mappali nn. 231–437–809, mentre sulla proprietà residuale dell'ambito

stesso la volumetria sarà determinata in ragione dell'indice volumetrico territoriale di cui alle tavole grafiche di P.R.G.C. e pari a 25.000 m³/ha.

B/RU n. 26

Localizzazione: **via Cappuccini**
Indice Territoriale: **15.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 20% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la possibile ristrutturazione dell'incrocio tra via Cappuccini, via San Vito e via del Lago.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- trasferimento in altra sede dell'attività esistente;
- demolizione del capannone artigianale esistente;
- la quota di verde pubblico indotta dallo standard dovrà essere localizzata lungo via Cappuccini;
- l'accesso carraio all'ambito dovrà essere realizzato esclusivamente da via del Lago.

B/RU n.27

Localizzazione: **via della Dogana**
Indice Territoriale: **15.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e la possibile connessione ciclo-pedonale tra via della Dogana e via del Zoccolo.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- trasferimento dell'attività esistente;

- demolizione e/o ristrutturazione dei fabbricati esistenti nel limite volumetrico previsto dalla presente scheda;
- realizzazione di nuovi edifici in allineamento su via della Dogana ed in posizione arretrata secondo un progetto di riqualificazione del contesto urbano con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico;
- realizzazione di parcheggi di relazione fuori terra sia in continuazione di quelli esistenti su via del Zoccolo.

B/RU n.28

Localizzazione: **via Chiesa di Vallenoncello**
Indice Territoriale: **20.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 20% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale tra la viabilità esistente ed il retrostante Parco Fluviale.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- trasferimento in altra sede dell'attività esistente;
- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di viabilità pubblica di penetrazione dalla strada principale verso il Parco Fluviale;
- realizzazione dei parcheggi di relazione sul lato della strada con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

B/RU n.29

Localizzazione: **via della Boschetta**
Superficie interessata: **4.538 m²**
Indice Territoriale: **15.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente a fondo cieco.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- realizzazione di viabilità pubblica di penetrazione dalla strada esistente verso il limitrofo P.A.C. n. 21;
- realizzazione dei parcheggi di relazione sul lato della strada esistente con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

B/RU n.30

Localizzazione: **piazza Vallenoncello**
Indice Territoriale: **20.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 20% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla piazza di Vallenoncello ed alla presenza della storica chiesa.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- posizionamento dei nuovi edifici sul lato ovest verso l'area destinata a Parco Fluviale al fine di liberare il maggior spazio possibile per la sistemazione della piazza;
- realizzazione dei parcheggi di relazione sul lato della piazza con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

B/RU n.31

Localizzazione: **via Misurina**
Indice territoriale: **10.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Nel caso di nuova costruzione i nuovi edifici dovranno essere collocati in posizione arretrata rispetto alla S.S.13.

Gli accessi agli edifici ed ai parcheggi sia di relazione che stanziali dovranno essere individuati lungo via Misurina.

B/RU n.32

Localizzazione: **via San Giuliano**

Indice Territoriale: **20.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che connetta l'area a verde prevista nel P.A.C. n.13 con via San Giuliano.

B/RU n.33

Localizzazione: **via Dogana Vecchia**

Indice Territoriale: **20.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla viabilità esistente ed alla connessione ciclo-pedonale tra le aree a verde pubblico antistanti e retrostanti.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- valorizzazione dell'area verde esistente con creazione di opportune interconnessioni ciclo-pedonali;
- realizzazione di nuovi fabbricati in posizione arretrata rispetto alla viabilità ed all'area destinata a verde pubblico;

- realizzazione di parcheggi di relazione adeguatamente inseriti nel contesto urbano.

B/RU n.34

Localizzazione: **via Piave**

Indice Territoriale: **20.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 20% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Il P.A.C. dovrà essere finalizzato alla Ristrutturazione Urbanistica e/o alla Riqualificazione Urbana dell'ambito e rapportarsi coerentemente con il contesto urbano circostante costituito prevalentemente da edifici residenziali a bassa densità edilizia.

Gli edifici non potranno, di norma, superare 3 livelli fuori terra.

L'eventuale quarto livello potrà essere realizzato limitatamente al 70% della superficie coperta complessiva degli edifici stessi.

E' prescritta la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di una quota di parcheggi di relazione di 400 m² aggiuntiva rispetto allo standard dovuto.

B/RU n.35

Localizzazione: **via Colonna**

Volume: **4.200 m³**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'ambito d'intervento; a tale scopo la progettazione dovrà prevedere soluzioni progettuali che valutino prioritariamente la possibilità di salvaguardare la cortina edilizia che si affaccia su via Colonna al fine di preservare il valore prospettico della via; soluzioni progettuali alternative dovranno confrontarsi con la presenza di edifici storici esistenti sul lato opposto della stessa via.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere, inoltre, rispettati i seguenti criteri progettuali:

- gli accessi carrai dovranno essere attestati sulla nuova viabilità pubblica prevista sul retro dell'ambito;

- individuazione di un percorso pedonale e ciclabile di connessione tra via Colonna e le aree pubbliche poste sul retro.

Le quantità di standard urbanistici relativi al verde ed ai parcheggi di relazione, su richiesta della proprietà, potranno essere monetizzate in applicazione del presente art. 26.

B/RU n.36

Localizzazione: **via Dardago**
Indice territoriale: **10.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Nel caso di nuova costruzione i nuovi edifici dovranno essere individuati in posizione arretrata rispetto alla S.S.13.

Gli accessi agli edifici ed ai parcheggi sia di relazione che stanziali dovranno essere individuati lungo via Dardago.

B/RU n.37

Localizzazione: **via Roma – viale Martelli.**
Volume: **9.500 m³**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il Piano attuativo che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Riqualficazione Urbana e compositiva dell'intero ambito d'intervento, in riferimento al completamento dell'isolato interessato dal nuovo teatro Verdi.

Obiettivo della progettazione sarà quello di uniformare la visione prospettica sulle vie principali attestanti l'intervento, mediante un disegno architettonico che caratterizzi qualitativamente, l'ambito di attuazione in armonia con l'assetto compositivo del Teatro Verdi.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

Il limite planimetrico del nuovo fabbricato, dovrà allinearsi specificatamente:

- lungo viale Martelli e via Roma, all'edificio del Teatro Verdi;

- lungo la viabilità di collegamento tra viale Martelli e via Roma sul limite dell'attuale edificio.

L'altezza del nuovo fabbricato non dovrà superare quella del Teatro Verdi, riferita all'altezza massima del fabbricato teatrale che si attesta all'ambito in questione.

Standard Urbanistici

In considerazione del fatto che il sedime della B/RU coincide con il fabbricato, le quantità minime di standard urbanistici relativi al verde ed ai parcheggi di relazione, su richiesta della proprietà, potranno essere monetizzati in applicazione del presente art. 26.

B/RU n. 38

Localizzazione: **via Prasecco – via Mantegna**

Indice territoriale: **25.000 m³/ha**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 20% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C., dovrà essere finalizzato alla Riqualficazione Urbana dell'intero ambito d'intervento. Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano e ambientale circostante

Obiettivo della progettazione sarà quello di dare prescrizioni relative alle modalità di riqualficazione dell'area.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere salvaguardate le caratteristiche architettonico rappresentative della tipologia del luogo.

In particolare gli interventi dovranno essere volti a preservare gli elementi caratterizzanti degli edifici rispettando i seguenti criteri progettuali:

- la conservazione del sistema edilizio a corte e la valorizzazione dello stesso tramite l'eliminazione delle numerose superfetazioni;
- il recupero dei caratteri architettonici quali ad esempio le superfici porticate ed i relativi archi a sesto ribassato presenti nel prospetto interno ed attualmente tamponati;

- il ripristino degli originali androni quali percorrenze pedonali, per consentire una più razionale fruizione della corte stessa, al fine di perseguire le finalità fissate con l'incarico di progettazione del Piano di Recupero;
- potranno essere consentiti spostamenti dei solai, ai soli fini igienico-sanitari, sempre nel rispetto delle tipologie. Gli eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni non dovranno impedire il recupero formale e la lettura dell'impianto spaziale originario dei fabbricati;
- si dovrà preservare l'attuale differenza morfologica della forometria delle facciate tra abitazione e rustico, quale elemento caratterizzante gli edifici. Per il rustico potranno essere proposte soluzioni adeguate alle nuove destinazioni d'uso, ma che lascino nel contempo percepire i caratteri della destinazione originaria;
- all'interno dell'ambito dovrà essere consentita normativamente la realizzazione di spazi coperti, che non determinino nuovi volumi, da destinarsi a parcheggi privati;
- la progettazione dovrà essere volta alla riqualificazione ed al rispetto ambientale della roggia.

Ritenendo di fatto che l'ambito abbia le caratteristiche di zona B già edificata, non si rende necessario individuare né parcheggi di relazione né verde pubblico.

B/RU n.39

Localizzazione: **via Ungaresca**
Indice territoriale: **15.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 20% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C., dovrà essere finalizzato alla Riqualificazione Urbana dell'intero ambito d'intervento. Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano e ambientale circostante.

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C., dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'ambito interessato in

relazione anche all' intervento della nuova sede della caserma della Guardia di Finanza e relativi alloggi.

La quantità minima di standard urbanistico relativo al verde dovrà essere localizzata nella parte sud dell'ambito consentendo la realizzazione di una pista ciclabile in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, nonché l'eventuale realizzazione di un ingresso carrabile secondario all'area di interesse pubblico di cui al punto precedente.

Nella definizione degli interventi edilizi, della loro localizzazione planimetrica e dei punti di accessibilità all'area, si dovrà tener conto del contesto urbano circostante e delle relazioni con la zona per attrezzature sportive di proprietà comunale.

B/RU n.40

Localizzazione: **largo Colonna – via Vallona**
Volume: **3.205 m³**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 40% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Riqualificazione Urbana dell'intero ambito d'intervento.

Il P.A.C dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico-funzionale con la viabilità esistente, l'area pubblica limitrofa e l'intervento previsto nella B/RU n. 41.

Nella redazione del P.A.C dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- realizzazione di nuova edificazione progettata secondo un preciso disegno di riqualificazione urbana del fronte di via Vallona e dell'area d'intervento rispetto agli spazi pubblici limitrofi, valutando opportune connessioni funzionali al piano terra. Le sagome edilizie saranno delimitate da allineamento obbligatorio e quindi definite nel rispetto del Codice Civile;
- altezza massima 21 m;
- il nuovo intervento dovrà avere due prospetti principali di cui uno su via Vallona ed uno sull'area pubblica retrostante.

Ritenendo di fatto che l'ambito abbia le caratteristiche di zona B già edificata, non si rende necessario individuare nè parcheggi di relazione nè verde

pubblico; le relative quote saranno monetizzate con le modalità previste dal paragrafo “Altri elementi normativi” del presente articolo 26.

B/RU n.41

Localizzazione: **tra via Vallona ed il parcheggio multipiano**
Volume: **5.000 m³**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Riqualficazione Urbana dell'intero ambito d'intervento.

Il P.A.C dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente, l'area pubblica limitrofa e l'intervento previsto nella B/RU n. 40.

Nella redazione del P.A.C dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- valutazione di demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di una nuova edificazione progettata secondo un preciso disegno di riqualificazione urbana dell'area d'intervento anche rispetto agli spazi pubblici limitrofi. Il progetto dovrà valutare opportune connessioni funzionali al piano terra al fine di riqualificare il fronte urbano di via Vallona; la nuova sagoma edilizia potrà attestarsi con la parte principale dell'edificato su via Vallona, con un numero massimo di piani pari a tre (n.p. 3). Per la parte di sagoma da realizzare verso l'interno del lotto non potranno essere superati i due piani (n.p. 2) fuori terra;
- il nuovo intervento dovrà avere due prospetti principali di cui uno su via Vallona ed uno sull'area pubblica retrostante.

Ritenendo di fatto che l'ambito abbia le caratteristiche di zona B già edificata, non si rende necessario individuare nè parcheggi di relazione né verde pubblico; le relative quote saranno monetizzate con le modalità previste dal paragrafo “Altri elementi normativi” del presente articolo 26.

B/RU n.42

Localizzazione: **angolo via Mazzini e via Marsure**
Volume: **2.400 m³**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Riqualficazione Urbana dell'intero ambito d'intervento.

Il P.A.C dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico-funzionale con la viabilità esistente e le aree pubbliche limitrofe.

Nella redazione del P.A.C dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- mantenimento degli edifici esistenti con recupero delle facciate nel rispetto delle caratteristiche originarie del fabbricato;
- dovranno essere studiate soluzioni per la parte scoperta in grado di favorire l'eventuale permeabilità pedonale di connessione con la zona retrostante già realizzata.

Ritenendo di fatto che l'ambito abbia le caratteristiche di zona B già edificata, non si rende necessario individuare né parcheggi di relazione né verde pubblico; le relative quote saranno monetizzate con le modalità previste dal paragrafo "Altri elementi normativi" del presente articolo 26.

B/RU n.43

Localizzazione: **angolo sud - est di via Marsure**

Volume: **1.700 m³**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Riqualficazione Urbana dell'intero ambito d'intervento.

Il P.A.C dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e le aree pubbliche limitrofe.

Nella redazione del P.A.C dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di una nuova edificazione progettata secondo un preciso disegno di riqualificazione urbana dell'area d'intervento anche rispetto agli spazi pubblici limitrofi. Il progetto dovrà valutare opportune connessioni funzionali al piano terra;
- la nuova sagoma edilizia dovrà attestarsi sul confine di proprietà in aderenza con l'edificio realizzato (lato ovest), seguirne gli allineamenti costituiti ed avere un numero massimo di piani pari a quattro (n.p. 4);
- individuazione di un'area di 477 m² destinata a R/VR – Nucleo elementare di verde a servizio della residenza, da realizzare in continuità con gli spazi pubblici adiacenti, già realizzati.

Le quantità minime di standard urbanistici relativi ai parcheggi di relazione su richiesta della proprietà, potranno essere monetizzate con le modalità previste dal paragrafo "Altri elementi normativi" del presente articolo 26.

B/RU n.44

Localizzazione: **via Beato Odorico – largo San Giorgio**

Volume: **5.900 m³**

Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Riqualificazione Urbana dell'intero ambito d'intervento.

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente e le aree pubbliche limitrofe.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- conservazione dell'edificio storico sede della canonica della parrocchia di San Giorgio e riqualificazione della sua pertinenza anche tramite nuova edificazione dei corpi accessori, avendo considerazione di un miglior rapporto dei suoi margini con la roggia;
- ristrutturazione del fabbricato principale esistente o, previa demolizione dello stesso, realizzazione di una nuova edificazione progettata secondo un preciso disegno di riqualificazione urbana dell'area d'intervento anche

rispetto agli spazi pubblici limitrofi. La sagoma risultante dalla trasformazione consentita non potrà superare l'altezza massima di 15 m.

Le quantità minime di standard urbanistici relativi ai parcheggi di relazione, su richiesta della proprietà, potranno essere monetizzate con le modalità previste dal paragrafo "Altri elementi normativi" del presente articolo 26.

B/RU n.45

Localizzazione: **ambito San Carlo**
Volume: **3.500 m³**
Destinazione d'uso: **residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Riqualficazione Urbana dell'intero ambito d'intervento.

Il P.A.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico-funzionale con la viabilità esistente, l'area a parco adiacente e l'ambito pubblico dell'ex Birreria.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- realizzazione di una nuova edificazione progettata secondo un preciso disegno di riqualificazione urbana del fronte di via San Valentino e dell'area d'intervento rispetto agli spazi pubblici limitrofi, al fine di garantire gli spazi per le necessarie connessioni pedonali/ciclabili. L'edificio dovrà essere localizzato lungo il lato est della proprietà e quindi opposto agli edifici della corte antica, al fine di consentire la visibilità e la valorizzazione di questi ultimi;
- il nuovo intervento dovrà avere due prospetti principali verso le aree pubbliche ed un numero massimo di tre piani fuori terra.

B/RU n.46

Localizzazione: **Via Vallenoncello**
Indice Territoriale: **20.000 m³/ha**
Destinazione d'uso: **Residenziale con la possibilità del 30% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.R.P.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Ristrutturazione Urbanistica e/o alla Riqualficazione Urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Il P.R.P.C. dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla Piazza di Vallenoncello ed al limitrofo ambito B/RU n.30.

Nella redazione del P.R.P.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- posizionamento dei nuovi edifici sul lato nord verso la Zona B1 già edificata al fine di liberare il maggior spazio possibile sul fronte stradale;
- realizzazione dei parcheggi pubblici sul lato della strada con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia e pedonale e gli spazi ad uso pubblico.

ARTICOLO 26.1 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE INDIRETTA, COMPRESA NELL'AMBITO EX AMMAN

CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende le parti dell'ambito parzialmente o totalmente edificate interessate dalla presenza di edifici già destinati all'originaria attività industriale, ubicati in zona attigua all'area da destinarsi a zona omogenea H2.

ATTUAZIONE

Indiretta mediante P.A.C. di iniziativa privata, nel rispetto dei disposti della normativa regionale vigente.

E' prescritto che faccia parte integrante del P.A.C. un progetto architettonico di massima che dovrà chiarire gli aspetti volumetrici e le caratteristiche compositive, con rappresentazioni opportune, in rapporto all'inserimento nel contesto ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

residenza	minimo 30% di Su;
direzionale	} minimo 30% di Su;
complementare e alberghiera	
commerciale al dettaglio con Sv < a 200 m ² ;	
centri culturali, esposizioni, biblioteche ed	
attrezzature sportive integrate ad attività commerciali, centri medico sanitari, poliambulatori per cure fisiche ed estetiche, sale cinematografiche	
servizi e attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;	
attrezzature per la cultura	minimo 2.040 m ² di Su.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli che il P.A.C. stabilirà nel rispetto di quanto disposto al comma "ALTRI ELEMENTI NORMATIVI" del presente articolato.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

A salvaguardia delle tipologie edilizie e costruttive del complesso originario, si prescrive che le edificazioni e trasformazioni ammesse dalle presenti

norme, potranno essere effettuate a condizione che non comportino alterazioni degli originari edifici e/o parti di essi, costruiti prima dell'anno 1915; per tali edifici e parti di essi sono ammessi solamente interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi con materiali e tecnologie originarie.

In ogni caso, gli interventi proposti dovranno rapportarsi all'originario contesto archeologico/industriale, salvaguardando le caratteristiche ambientali dell'insediamento produttivo storico e la leggibilità dell'impianto compositivo dello stesso.

Sarà compito di un "progetto di massima", riferito a tutto l'ambito del P.A.C., descrivere e dimostrare nel dettaglio le scelte progettuali, compositive, funzionali e dimensionali.

Si precisa che in conseguenza della particolare situazione, sia per quanto attiene la preesistenza che il contesto territoriale, la volumetria realizzabile, (compresa la zona H2 limitrofa) andrà valutata in relazione al grado di sostenibilità urbanistico-ambientale di progetto ed alle funzioni ammesse e quindi potrà essere inferiore al volume esistente.

L'eventuale volume di nuova edificazione non dovrà, come massimo, superare il volume esistente per il quale è riconosciuta la possibilità della demolizione.

I volumi andranno valutati in applicazione alla metodologia di calcolo prevista dal Regolamento Edilizio vigente.

PARCHEGGI PUBBLICI

- 3,5 m²/150 m³ di volume a destinazione d'uso esclusivamente residenziale;
- 80 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;
- per i servizi e le attrezzature collettive dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dalla normativa regionale vigente per ogni categoria di servizio.

PARCHEGGI PRIVATI

Per gli interventi di nuova costruzione, vanno realizzate autorimesse coperte o posti macchina scoperti nella misura minima di:

1 m²/10 m³ di volume degli edifici.

NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

- 5 m²/150 m³ di volume a destinazione d'uso esclusivamente residenziale;
- 40 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale e commerciale al dettaglio.

La quota parametrica ricadente nella zona H2 limitrofa contribuisce al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE E PAESAGGISTICHE

Ad eccezione dell'area parametricamente destinata ad R/VR, le modalità di realizzazione delle zone verdi devono seguire quanto riportato nell'articolo 61 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

In caso di necessità di consolidamento delle difese idrauliche esistenti in terra, dovrà essere mantenuta integra la superficie esterna dell'argine (lato fiume) e dove possibile, quella interna andrà ridotta di pendenza.

Il patrimonio residuo di scarpate naturali dovrà essere salvaguardato quanto più possibile.

Durante le operazioni di consolidamento delle difese idrauliche, dovranno essere rimossi tutti gli eventuali detriti e scarti di lavorazione, anche se di natura terrosa.

L'impatto visivo delle opere di difesa idraulica in cemento armato dovrà essere ridotto con le modalità ritenute più idonee, sia sul lato fiume che su quello interno.

Dovranno essere adottate le soluzioni più idonee per ridurre l'impatto visivo dei nuovi edifici residenziali dalla bassura del seminario.

È demandata alla progettazione architettonica dell'area la possibilità di valorizzare l'asse visivo del viale del seminario.

SERVIZI A RETE ED ALLACCIAMENTI - INFRASTRUTTURE VIARIE ESTERNE ALL'AREA

È prescritta, a carico dei lottizzanti, la realizzazione di tutti i servizi a rete necessari alla zona, quali: rete di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, le reti telefoniche, le reti fognarie e i rispettivi allacciamenti alle reti pubbliche esistenti.

DISTANZA DAI CONFINI

La distanza minima dai confini, per edifici di nuova costruzione sarà pari a 10,00 m.

DISTANZA TRA FABBRICATI

La distanza tra edifici sarà pari alla semisomma delle altezze degli stessi.

Lungo il confine nord ed est è ammessa la costruzione a confine, esclusivamente con manufatti di servizio e locali accessori, previo nulla osta idraulico.

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

DISTANZA DALLE STRADE

Quelle che il P.A.C. stabilirà.

VIABILITÀ

Il P.A.C. dovrà definire l'organizzazione della viabilità interna dell'area soggetta a Piano Attuativo Comunale, valutando con attenzione le interferenze e le interconnessioni tra le varie funzioni presenti nell'intero ambito.

Relativamente al sistema di accessi all'area previsti da via Canaletto, questi potranno essere differenziati per funzioni; la loro collocazione potrà interferire con l'edificio "*Magazzini cotone sodi*" solamente laddove quest'ultimo presenta evidenti manomissioni e/o situazioni conclamate di degrado. In ogni caso le nuove aperture dovranno rapportarsi con il fronte ad arcate interno.

Sono a carico dei proponenti l'intervento le opere relative ai nodi viari di Via Canaletto con Via Mantegna, nonché quelle per garantire l'accessibilità dei nuovi insediamenti rispetto a viale Martelli; queste ultime dovranno essere progettate affinché il traffico proveniente dal centro città si immetta direttamente nell'ambito senza attraversamento di corsia.

Sono pure a carico dei proponenti l'intervento gli oneri conseguenti all'acquisizione delle aree eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere viarie infrastrutturali.

Le modalità tecnico-economico-amministrative di realizzazione delle opere infrastrutturali di accessibilità al comparto saranno stabilite con la convenzione urbanistica del P.A.C..

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per quanto riguarda gli edifici di costruzione antecedente al 1915 che ad oggi presentano manomissioni dell'impianto antico, tali da limitarne la leggibilità originaria, quali il blocco edilizio denominato "*Filatura alta*" e "*Tessitura*" è ammessa la possibilità di applicare la categoria della ristrutturazione edilizia ovvero, della demolizione senza ricostruzione, fermo restando l'obbligo del mantenimento, se presenti, di elementi architettonici in grado di garantire la salvaguardia della memoria compositivo-architettonica dell'edificio originario.

Relativamente all'edificio denominato "*Filatura Nuova*" si prevede la possibilità di demolirne le ultime quattro campate (allineamento definito dall'edificio "*Battitura- Cardatura*"), distrutte nell'incendio del 1917 e ricostruite nel 1920, e di riportare all'antica volumetria, ovvero lo sviluppo su due piani, la restante porzione di edificio. La restante parte dell'edificio sarà soggetta ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso, tutti gli interventi proposti dovranno rapportarsi al contesto archeologico/industriale, salvaguardando le caratteristiche ambientali dello insediamento produttivo storico e la leggibilità dell'impianto compositivo dello stesso con particolare riguardo al rapporto alle altezze tra gli edifici storici e quelli nuovi.

I nuovi inserimenti edilizi necessari per l'adeguamento della preesistenza alle nuove esigenze funzionali dovranno garantire la leggibilità dell'impianto originario, sia dal punto di vista compositivo che del linguaggio architettonico e le funzioni previste dovranno essere congruenti alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici oggetto di intervento.

Al P.A.C. verrà demandata la dimostrazione ed il controllo di dettaglio in rapporto alle metodologie assunte a tutela dell'impianto storico.

Le schede tecniche allegate alla variante n. 49 al P.R.G.C. (All. B), costituiscono documento prescrittivo di riferimento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

In considerazione delle caratteristiche degli insediamenti previsti ed in particolare dall'ingente valore dei beni che si andranno a realizzare nell'area, si ritiene che la stessa debba essere preventivamente messa nelle massime condizioni di sicurezza, sia con adeguati interventi di presidio per quanto attiene alla difesa dalle esondazioni, sia per la successiva fase di gestione del comprensorio.

Alla luce degli studi esistenti dell'area la sua messa in sicurezza sotto l'aspetto idraulico deve prevedere le seguenti verifiche:

a Verifica del sistema idraulico esistente, opere progettate ed eseguite dopo l'alluvione del 1966:

- a 1 le paratoie dovranno essere ricostruite parzialmente o totalmente. Il sistema di drenaggio e le pompe dovranno essere verificate e adeguate ai nuovi calcoli di smaltimento delle acque superficiali in relazione alle nuove modalità e frequenze delle piogge cadute negli ultimi anni;
- a 2 si dovrà valutare una diaframmatura adeguata degli argini. In relazione alla morfologia della zona, che individua un'area più alta (villa Carinzia), dovrà essere verificata la chiusura dell'argine nel punto di raccordo e la sua impermeabilità idraulica;
- a 3 verifica dei muri in c.a. diaframmati per una loro valutazione di idoneità;
- a 4 andranno valutati i sistemi di tenuta nei punti di potenziale ingresso delle acque di esondazione (ingresso da viale Martelli, ingresso via Canaletto). In questo ultimo caso si dovrà valutare un sistema di tenuta lungo il fronte posto nella depressione di via Canaletto rispetto alle acque che possono fuoriuscire dalle fognature e per il rigurgito della roggia Bianca (dicembre 2002);
- a 5 si rende necessaria la verifica della demolizione o riempimento dei canali di scarico dismessi (onde evitare vie di penetrazione delle acque di falda);
- a 6 verifica strutturale del canale tombinato della roggia Bianca.

b Verifica del controllo dell'innalzamento della falda, come causa di fenomeni esondativi:

- b 1 verifica del controllo della falda attraverso un sistema di svuotamento dell'acqua in risalita captata con un sistema di drenaggio interno (mantenimento del livello idrostatico, con un sistema di pompe, metodo attuato fino ad oggi);
- b 2 verifica del controllo della falda attraverso un sistema diaframmato poggiante su livelli impermeabili.

Conseguentemente alle operazioni richiamate per la messa in sicurezza dell'area, si prescrive:

- art. 1 Lo svincolo dell'area attualmente esondabile dovrà avvenire una volta garantita la sua messa in sicurezza rispetto alla quota di

protezione idraulica definita in 19 m s.l.m. (quota di esondazioni e TR = 200 anni più il franco);

art. 2 la messa in sicurezza completa dell'area potrà ritenersi tale una volta garantita l'efficienza dei seguenti sistemi secondo quanto indicato di seguito:

▪ **Sistema arginale:**

- tenuta degli argini, sotto l'aspetto costruttivo, sotto l'aspetto del fenomeno di sifonamento e sotto l'aspetto del controllo dell'innalzamento della falda;
- tenuta dei muri diaframmati e dei diaframmi arginali, sotto l'aspetto costruttivo e sotto l'aspetto del controllo dell'innalzamento della falda;
- realizzazione di un sistema a tenuta dei punti d'ingresso inondabili, posti a quota inferiore di quella di esondazione di riferimento e definita nell'art. 1;

▪ **Sistema di smaltimento acque superficiali:**

lo smaltimento delle acque superficiali dovrà avvenire attraverso un sistema che preveda la raccolta delle acque interne e un sistema di pompe di smaltimento all'esterno a quote superiori di quella determinata nell'art. 1;

- **Sistema di collegamento della rete idraulica con il Noncello:**
si dovrà rendere efficiente il sistema delle paratoie esistenti, necessarie al nuovo sistema di difesa idraulica;

▪ **Sistema della roggia Bianca:**

si dovrà prevedere un sistema di protezione dell'area lungo via Canaletto da un eventuale rigurgito della roggia Bianca o dagli allagamenti prodotti dalle fognature;

art. 3 l'eventuale realizzazione di una struttura interrata ad uso parcheggio potrà svilupparsi sul sedime degli edifici per i quali si prevede la possibilità di demolizione e potrà al massimo interessare un piano interrato. Per eventuali altre strutture interrate, l'altezza massima sarà definita da un franco adeguato di tutela, in relazione a strutture interrate preesistenti e a falde in pressione. Ogni manufatto dovrà comunque garantire la tenuta idraulica;

art. 4 la progettazione dell'area deve prevedere un piano di manutenzione dell'opera di difesa in analogia a quanto previsto dalla vigente

normativa in materia di lavori pubblici. Il piano di manutenzione deve, quindi, prevedere:

- manuale d'uso per gli impianti tecnologici;
- manuale di manutenzione per gli impianti tecnologici;
- programma di manutenzione.

NORME CONCLUSIVE

Ogni fase della progettazione e della realizzazione dell'intervento, sarà controllata dal Comune, il quale inserirà nella convenzione con i proponenti tutti gli obblighi a carico degli stessi in relazione alla sicurezza.

La Convenzione definirà le condizioni ed i termini per quanto concerne gli oneri, a carico della proprietà, conseguenti a danni che possono derivare da allagamenti di natura esondativa, comunque verificatisi.

ARTICOLO 27 ZONA C – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene con intervento edilizio indiretto previa predisposizione di un P.A.C..

DESTINAZIONI D'USO

Residenza

Commerciale al dettaglio

Direzionale

Ricettivo-Complementare e alberghiera

Artigianale di servizio

} Max. 20% del volume o nelle percentuali indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C.;

I servizi e le attrezzature collettive possono essere realizzati in tutte le zone C ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

In questa zona omogenea, non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale come recepiti dallo strumento di attuazione indiretta.

PARAMETRI EDIFICATORI

Gli indici territoriali sono specificati nelle tavole grafiche del P.R.G.C.

Le altezze massime dei fabbricati saranno determinate dallo strumento di attuazione indiretta.

La distanza minima dai confini del lotto di proprietà è di 5,00 m, salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà rispettare il minimo assoluto dei 10 m; nel caso gli edifici si fronteggino per più di 12 m,

tale distanza non potrà inoltre essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

La distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

- 3,5 m²/95 m³ di volume a destinazione esclusivamente residenziale;
- 80 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni non residenziali diverse da quelle commerciali;

PARCHEGGI STANZIALI

Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali al dettaglio, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m²/10 m³ di volume degli edifici.

Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

La dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) e' la seguente:

1. ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
 - a) per esercizi inferiori a 400 m² di Sv: 60% della Sv;
 - b) per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;
 - c) per esercizi con Sv superiore a 1.500 m²: 200% della Sv;
2. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della Su di detti servizi;
3. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al punto 1, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;

4. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

1. le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;
2. per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orrizzontale e verticale.
3. per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti;
4. per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

- 6 m²/95 m³ di volume a destinazione d'uso esclusivamente residenziale;
- 40 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, sarà determinata in sede di progettazione dei P.A.C. in rapporto alle tipologie, alle scelte compositive e ai criteri progettuali adottati.

Qualora le distanze tra i fabbricati prospicienti le vie, risultanti dalla larghezza della sede stradale aggiunta alle quote di arretramento suindicate, risultino inferiori alle altezze del fabbricato più alto, le distanze stesse dovranno essere maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C. (22.07.1999) ivi compresi quelli non conformi alle previsioni dello

strumento urbanistico, con esclusione di quelli all'interno di P.A.C approvati o adottati, sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 150 m³, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale e per la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi, nel rispetto delle distanze stabilite dal presente articolo e delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti.

- Nelle zone comprese entro i perimetri dei Piani attuativi comunali già convenzionati iniziativa privata vengono fatte salve tutte le prescrizioni di cui ai relativi progetti approvati ed alle convenzioni stipulate.

Il verde privato e quello derivante dalla applicazione dello standard urbanistico saranno oggetto di specifica progettazione che accompagnerà il progetto urbanistico al fine di migliorare la qualità dell'insediamento, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica, ambientale, paesaggistica e di miglioramento del microclima.

Il progetto dovrà perseguire:

- la coerenza con gli eventuali spazi verdi contigui;
- la coerenza con la tessitura del territorio rurale ai margini urbani;
- la tutela e la valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibile e quella naturale esistente (corsi d'acqua di risorgiva).

Contenuti del progetto del verde

- rilievo planialtimetrico dell'area con indicazione delle specie vegetali ed elementi morfologici - idrologici di valenza ambientale;
- inquadramento paesaggistico - ambientale di un congruo e significativo intorno dell'area, facendo riferimento anche agli studi ambientali di supporto al P.R.G.C.;
- proposta progettuale coerente alle linee guida sopraindicate.

Indirizzi progettuali di riferimento

- nella progettazione delle aree verdi dovrà essere privilegiato il mantenimento della vegetazione naturaliforme esistente;
- realizzazione di fasce vegetali con funzioni ecologiche (composizione arboreo - arbustiva, larghezza almeno di 5 m salvo la dimostrata impossibilità del reperimento di tale dimensione, nel qual caso potrà essere anche inferiore);

- realizzazione dell'area giardinistica secondo uno schema prato - macchia boscata in un contesto naturale.

Le aree verdi succitate possono concorrere al soddisfacimento dello standard previsto per il Nucleo elementare di verde R/VR, in tale caso saranno individuate su aree private di uso pubblico o cedute in proprietà al Comune.

Per il reperimento dello standard del verde, non potranno essere computate aree di risulta di pertinenza della viabilità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I P.A.C. nn. 28, 71, 72 E 73 DI TORRE NORD"

Le seguenti Norme Tecniche Integrative sono costituite da un insieme di prescrizioni finalizzate ad una corretta attuazione in termini compositivi e funzionali dell'area:

- la progettazione dei comparti attuativi individuati graficamente nelle tavole di P.R.G.C., dovrà garantire il collegamento viario tra via Galileo Ferraris con vial Grande; rispettare la prescrizione viaria evidenziata nelle stesse, compresa tra le vie G. Ferraris e vial Grande. A tal fine la viabilità principale dovrà essere contenuta all'interno della prescrizione progettuale di "Fascia di rispetto a protezione del nastro stradale"; tale prescrizione cesserà di avere efficacia ad avvenuta localizzazione progettuale della viabilità stessa. Per evitare il proliferare di accessi lungo la viabilità esistente, che dovrà venire comunque adeguatamente riqualficata, la progettazione degli ambiti dell'Area Strategica posti ad est ed ovest del comparto centrale, dovranno relazionarsi a detto asse e garantire l'accessibilità a tutti i comparti edificatori individuati dal P.R.G.C..;
- l'asse viario principale dovrà assumere la caratteristica di "strada - parco", e se coerente con i criteri ed i contenuti del progetto del verde previsti dal presente articolo, anche le funzioni di "nucleo elementare di verde". La sede stradale sarà di dimensioni contenute, con una larghezza max. di 7,50 m..

A lato della viabilità carrabile verranno realizzati i percorsi ciclo/pedonali, in regime di sicurezza, e quindi separati dalla viabilità principale. A margine potranno trovare localizzazione le aree per parcheggio pubblico, oltre allo standard di verde pubblico già richiamato.

Anche per il condizionamento fisico derivante dalla presenza dell'elettrodotto di una potenzialità di 138.000 volt., la realizzazione di un asse importante potrà consentire un "mascheramento" di tale infrastruttura, in certi tratti impattante rispetto all'ambiente circostante. La

realizzazione dell'asse attrezzato dovrà privilegiare l'utilizzo di materiali ed essenze capaci quindi di conferire un carattere ed una funzione importante rispetto alla quale dovrà relazionarsi lo sviluppo delle edificazioni con le funzioni connesse. Nello specifico, i percorsi ciclo/pedonali andranno realizzati ai lati della viabilità carrabile e differenziati per materiale o caratteristiche cromatiche rispetto alla viabilità carrabile appunto per rimarcare le diverse funzioni, soprattutto in corrispondenza dei punti di eventuale intersezione.

In ogni caso, sarà di preferenza da prevedersi una barriera verde tra la viabilità carrabile e quella ciclo/pedonale;

- la progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle peculiarità ambientali della zona e, in coerenza con la tessitura del territorio rurale esistente, secondo una traccia che accomuni, oltre che le tipologie, anche la composizione, la scelta delle colorature e dei materiali, in modo tale da connotare e caratterizzare la fisionomia dell'ambito. In particolare, relativamente ai materiali, sarà escluso in maniera tassativa l'alluminio anodizzato color oro o bronzo. Le coperture degli edifici saranno da realizzare preferibilmente con tetto a falda, in coppi o comunque in laterizio;
- i percorsi pedonali e gli ingressi alle aree private dovranno ricercare una continuità progettuale con l'utilizzo di elementi, materiali e colori in sintonia tra loro e tenendo presente le caratteristiche ambientali dei luoghi;
- le aree scoperte private saranno sistemate a verde mediante l'utilizzo, di alberi ed arbusti autoctoni. Per l'eventuale realizzazione di percorsi pedonali non sarà consentito l'utilizzo di materiale bituminoso.

ARTICOLO 27/bis ZONA C1 – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (con criterio perequativo)

Sono zone residenziali di nuovo impianto, localizzate in aree da considerarsi strategiche sia per lo sviluppo urbano del territorio comunale che per la necessità di prevedere nuove aree per servizi ed attrezzature pubbliche, la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo comunale di iniziativa privata in diretta correlazione con la programmazione comunale delle opere pubbliche.

Per ciascuna delle aree perimetrate sono state definite schede tecniche nelle quali vengono riportate le specifiche prescrizioni da osservarsi per l'attuazione delle aree stesse, oltre alla volumetria massima consentita in riferimento al criterio perequativo.

La perequazione si concretizza con la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree per servizi ed attrezzature collettive indicate graficamente nel P.R.G.C. fatte salve eventuali indicazioni particolari contenute nelle singole schede più volte richiamate.

Per quanto non espressamente indicato nelle specifiche schede si fa riferimento all'articolo 27 relativo alle zone C di espansione.

SCHEDE TECNICHE RELATIVE ALLE AREE PERIMETRATE COME ZONE C1 NELLE TAVOLE DEL P.R.G.C. SOGGETTE A P.A.C. CON CRITERI PEREQUATIVI

ZONA C1_1

Localizzazione: **via Misurina**

Volume massimo realizzabile: **5.300 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera

superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nel P.R.G.C. con la sigla R/VR, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa; l'area individuata graficamente potrà essere modificata e/o localizzata diversamente in relazione allo specifico progetto del verde di cui al punto "Modalità di attuazione" dell'art. 27 delle presenti norme;
- realizzazione del collegamento viario tra via Misurina e via Vigonovo con studio di opportune connessioni funzionali tra la viabilità carraia, pedonale-ciclabile e gli spazi ad uso pubblico;
- distanza dei nuovi fabbricati dalla zona R/VR 10,00 m.

ZONA C1_2

Localizzazione: **via Dardago**

Volume massimo realizzabile: **2.000 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- realizzazione del nuovo raccordo stradale tra via Budoia e via Dardago e adeguamento della viabilità esistente secondo le indicazioni grafiche del P.R.G.C. ;
- cessione all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nel P.R.G.C. con la sigla R/VR e della nuova viabilità;

- data la dimensione del lotto si precisa che l'area a verde oggetto di cessione concorre alla determinazione dello standard previsto dalla vigente normativa;
- nella rimanente parte del piano attuativo comunale dovranno essere realizzati gli altri standard previsti dalla vigente normativa.

ZONA C1_3

Localizzazione: **vial Turco**

Volume massimo realizzabile: **6.500 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nel P.R.G.C. con la sigla S/SS, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa;
- realizzazione dell'allargamento stradale di vial Turco sul tratto interessato dall'intervento comprensivo del relativo percorso ciclo-pedonale;
- distanza dei nuovi fabbricati dalla zona S/SS minimo 5,00 m.

ZONA C1_4

Localizzazione: **via Ferraris**

Volume massimo realizzabile: **39.000 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento,

nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini. Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nel P.R.G.C. con la sigla R/VR, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa; l'area individuata graficamente potrà essere modificata e/o localizzata diversamente in relazione allo specifico progetto del verde di cui al punto "Modalità di attuazione" dell'art. 27 delle presenti norme;
- verifica della possibile realizzazione della viabilità carraia e ciclo pedonale di connessione con i con i comparti limitrofi;
- distanza dei nuovi fabbricati dalla zona R/VR 10,00 m.

ZONA C1_5

Localizzazione: **via Ferraris**

Volume massimo realizzabile: **11.600 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree indicate nel P.R.G.C. con la sigla I/MT e Viabilità pubblica, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa;

- realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione del tratto viario relativo all'anello circolatorio tra via Stradelle e via Ferraris che si attesta sul lato sud;
- distanza dei nuovi fabbricati dalla zona I/MT 10,00 m.

L'Amministrazione comunale potrà realizzare a propria cura e spese il tratto viario relativo all'anello circolatorio tra via Stradelle e via Ferraris che si attesta sul lato sud dell'ambito, il relativo progetto di opera pubblica potrà essere approvato senza la necessità di ricorrere preliminarmente alla redazione ed approvazione del P.A.C.

In tale fattispecie permane l'obbligo della cessione senza indennizzo al Comune delle suddette aree, in quanto concorrenti alla determinazione della volumetria massima ammissibile prevista dalla presente scheda in forza del criterio perequativo.

ZONA C1_6

Localizzazione: **via Peruzza**

Volume massimo realizzabile: **2.500 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nel P.R.G.C. con la sigla R/SP, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa;
- realizzazione dell'accesso carraio e ciclo-pedonale da via Peruzza da localizzarsi nell'estremo sud del comparto.

ZONA C1_7

Localizzazione: **vial Grande**

Volume massimo realizzabile: **4.700 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nel P.R.G.C. con la sigla R/SP, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa;
- realizzazione dell'allargamento stradale di vial Grande sul tratto interessato dall'intervento comprensivo dello spazio per il percorso ciclo-pedonale e verifica dei possibili raccordi stradali con i comparti limitrofi.

ZONA C1_8

Localizzazione: **via Ancillotto**

Volume massimo realizzabile: **4.000 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree indicate nel P.R.G.C. con la sigla R/VR, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa, salvo

quanto precisato nel successivo punto; l'area individuata graficamente potrà essere modificata e/o localizzata diversamente in relazione allo specifico progetto del verde di cui al punto "Modalità di attuazione" dell'art. 27 delle presenti norme;

- data la dimensione del lotto si precisa che l'area a verde oggetto di cessione concorre alla determinazione del corrispondente standard previsti dalla vigente normativa;
- nella rimanente parte del piano attuativo comunale dovranno essere realizzati gli altri standard previsti dalla vigente normativa;
- realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione tra via Ancillotto e via Zara.

ZONA C1_9

Localizzazione: **via Aquileia**

Volume massimo realizzabile: **20.000 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree indicate nel P.R.G.C. con la sigla R/VQ e I/MT, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa;
- data la dimensione del lotto edificabile si precisa che l'area a verde oggetto di cessione concorre alla determinazione del relativo standard previsti dalla vigente normativa;
- verifica di eventuali connessioni veicolari e/o ciclo-pedonali con ambiti limitrofi e con la S.S. 13;

- destinazioni d'uso non residenziali fino ad un limite massimo del 50%;
- altezza massima dei fabbricati 12,00 m.

ZONA C1_10

Localizzazione: **via Damiano Chiesa**

Volume massimo realizzabile: **3.500 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nel P.R.G.C. con la sigla I/MT, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa;
- realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione tra via Damiano Chiesa e l'ambito della scuola Materna, nonché verifica di eventuali connessioni veicolari o ciclo-pedonali con ambiti limitrofi.

ZONA C1_11

Localizzazione: **via Delle Acque**

Volume massimo realizzabile: **5.000 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- realizzazione del nuovo raccordo stradale e della relativa viabilità tra via delle Acque e via Fornace secondo le indicazioni grafiche previste dal P.R.G.C.;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree indicate nel P.R.G.C. con la sigla R/VR e della nuova viabilità;
- data la dimensione del lotto si precisa che l'area a verde oggetto di cessione concorre alla determinazione degli standard previsti dalla vigente normativa; l'area individuata graficamente potrà essere modificata e/o localizzata diversamente in relazione allo specifico progetto del verde di cui al punto "Modalità di attuazione" dell'art. 27 delle presenti norme;
- nella rimanente parte del piano attuativo comunale dovranno essere realizzati gli altri standard previsti dalla vigente normativa;
- destinazioni d'uso non residenziali fino ad un limite massimo del 50%.

ZONA C1_12

Localizzazione: **via Prasecco**

Volume massimo realizzabile: **4.500 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- realizzazione della viabilità di accesso alla zona I/EL secondo le indicazioni grafiche previste dal P.R.G.C.;
- cessione all'Amministrazione Comunale dell'area indicata nel P.R.G.C. con la sigla I/EL e della nuova viabilità.

ZONA C1_13

Localizzazione: **via Giorgione**

Volume massimo realizzabile: **3.400 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree indicate nel P.R.G.C. con la sigla I/EL, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa.

ZONA C1_14

Localizzazione: **via Villanova**

Volume massimo realizzabile: **7.000 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera

superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree indicate nel P.R.G.C. con la sigla R/VR, oltre alla realizzazione nella rimanente parte del piano attuativo comunale degli standard previsti dalla vigente normativa;
- realizzazione del percorso ciclo pedonale di collegamento tra via Villanova e via G.Deledda secondo le indicazioni grafiche del P.R.G.C..

ZONA C1_15

Localizzazione: **via Buozzi**

Volume massimo realizzabile: **7.000 m³**

Prescrizioni:

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

Relativamente al calcolo del volume massimo realizzabile sopra riportato si precisa che, in riferimento al meccanismo perequativo applicato, l'intera superficie perimetrata, comprensiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, concorre alla determinazione del volume stesso.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree indicate nel P.R.G.C. con la sigla R/VR;
- data la dimensione del lotto si precisa che l'area a verde oggetto di cessione concorre alla determinazione degli standard previsti dalla vigente normativa.

ARTICOLO 28 ZONA D1 – ZONA INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE AD ATTUAZIONE INDIRETTA

ATTUAZIONE

Indiretta.

DESTINAZIONI D'USO

Industriale;

Artigianale;

Direzionale

Artigianale di servizio

} massimo 50 %
} della Su totale;

Commerciale al dettaglio solo se preesistenti e se sussiste l'autorizzazione commerciale rilasciata anteriormente al 24/4/1999;

Trasporto di persone e merci;

Residenza = massimo 100 m² di Su per edificio;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

CATEGORIE D'INTERVENTO

Quelle stabilite dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

H = 15,00 m;

Ut = 4.800 m²/ha;

Densità = 40 addetti per ogni ettaro di superficie territoriale, salve diverse densità di progetto accertabili e conseguenti ad analisi di settore specifiche.

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Industriale/artigianale: 10 m²/100 m² di Su, con un minimo di 200 m² da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile.

Artigianale di servizio/Direzionale/Trasporto di persone e merci: 80 m²/100 m² di Su.

Per le destinazioni d'uso diverse da quelle sopra citate si fa riferimento agli standard specificatamente previsti per tali funzioni dalle presenti norme.

PARCHEGGI PRIVATI

1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto.

DISTANZE DAI CONFINI

Quelle stabilite dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari a 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Quelle stabilite dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

1. Fino alla realizzazione delle opere di cui al successivo punto all'interno della zona è fatto divieto di interrare o deviare o canalizzare i fossi di scolo esistenti, così come di prevedere l'estirpazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti all'intorno delle loro sponde. E' fatto inoltre divieto di interramento delle polle di risorgiva;
2. il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di opere di difesa o dell'imposizione (per i locali che comportino la presenza, anche temporanea, di persone) di livelli tali da evitare la presenza di acque in caso di esondazioni del Meduna e del Noncello;
3. per l'area compresa all'interno del Piano attuativo delimitato a nord, dal tratto dell'autostrada A28:
 - l'ubicazione delle aree riservate a servizi ed attrezzature collettive dovrà essere individuata al confine ovest dell'ambito per costituire un elemento di mitigazione da inquinamenti, in particolare nei confronti degli insediamenti residenziali esistenti;
 - devono essere conservati i siti ambientali quali i corsi d'acqua, le polle di risorgiva e le essenze arboree autoctone;
 - il disegno della viabilità interna dovrà collegarsi alla viabilità principale individuata nel P.R.G.C.;
 - dovrà essere reperita una superficie per la realizzazione di opere idrauliche a difesa del territorio secondo le indicazioni delle presenti norme;
4. nella zona omogenea è espressamente escluso l'insediamento di:

- impianti industriali soggetti a rischi di incidenti rilevanti, sottoposti alle procedure di cui al D.Lgs. 17/08/1999 n.334 e successive modifiche ed integrazioni (“Seveso 2”);
 - attività di cui all’Allegato I° al D.Lgs. n. 59 del 18/02/2005 (attività soggette ad A.I.A.);
6. andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
7. le aree scoperte andranno opportunamente sistemate con la pavimentazione delle zone destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci. Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate.

ARTICOLO 29 ZONA D1a – ZONA INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE AD ATTUAZIONE DIRETTA

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Artigianale;

Industriale;

Commerciale all'ingrosso

Direzionale

Artigianale di servizio



massimo 50 %

della Su totale;

Commerciale al dettaglio solo se preesistenti e se sussiste l'autorizzazione commerciale rilasciata anteriormente al 24/4/1999, fatta salva la disciplina di cui all'art. 6 delle presenti norme

Trasporto di persone e merci

Residenza = massimo 100 m² di Su per edificio

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi

Il commercio non alimentare di basso impatto è regolamentato dall'art. 6 delle presenti norme.

CATEGORIE D'INTERVENTO

Tutte le categorie edilizie previste dalla legislazione regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

H = 15,00 m

Uf = 0,60 m²/m²

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

10 m²/100 m² di Su, con un minimo di 200 m² da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile.

Artigianale di servizio/Direzionale/Trasporto di persone e merci: 80 m²/100 m² di Su.

Per le destinazioni d'uso diverse da quelle sopra citate si fa riferimento agli standard specificatamente previsti per tali funzioni dalle presenti norme.

PARCHEGGI PRIVATI

1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine solo tra edifici ricadenti nella medesima zona.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari a 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

10,00 m, fatto salvo quanto prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. attraverso l'individuazione delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- 1 - E' fatto divieto di interrare o deviare o canalizzare i fossi di scolo esistenti, così come di prevedere l'estirpazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti all'intorno delle loro sponde. E' fatto inoltre divieto di interrimento delle polle di risorgiva;
- 2 - nella zona omogenea è espressamente escluso l'insediamento di:
 - impianti industriali soggetti a rischi di incidenti rilevanti, sottoposti alle procedure di cui al D.Lgs. 17/08/1999 n. 334 e successive modifiche ed integrazioni ("Seveso 2");
 - attività di cui all'Allegato I° al D.Lgs. n. 59 del 18/02/2005 (attività soggette ad A.I.A.);
- 3 - andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- 4 - le aree scoperte andranno opportunamente sistemate con la pavimentazione delle zone destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci. Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate.

E' consentito, all'interno delle zone produttive, nel caso di aree facenti capo alla medesima proprietà ma ricadenti in sottozone diverse, l'accorpamento fisico delle superfici derivanti dall'applicazione degli indici delle singole sottozone, localizzando gli edifici e la dotazione degli standard in qualsiasi

posizione del lotto, nel rispetto dei parametri edilizi (distanze e altezze) e delle destinazioni d'uso delle sottozone stesse.

ARTICOLO 29/bis ZONE MULTISERVIZI IN AMBITO D1a (EX PIP SUD)

R/V - VERDE PUBBLICO

Sarà qui consentito l'uso con funzioni di arredo in aree marginali alle strade.

PA - PARCHEGGIO ACCORPATO AD USO PUBBLICO

Parcheggi individuati in forma accorpata delle quote di parcheggio spettanti ad ogni singolo lotto nel caso di ambiti unitari di intervento (Consorzio insediamento Artigiani – CIA).

AP - SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE

DESTINAZIONI D'USO

Ufficio postale;

Sede per servizi bancari;

Mensa;

Sede per gli uffici amministrativi e/o centro elaborazione dati a servizio delle attività produttive.

S - SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

DESTINAZIONI D'USO

Sede per delegazioni di uffici e servizi pubblici operanti nel campo fiscale assistenziale e sanitario;

Sale di riunione e per l'esercizio dei diritti sindacali, ricreative e sportive.

L'edificazione sulle aree **S – AP**, che dovrà osservare i seguenti criteri progettuali:

a. rapporto di copertura massimo degli edifici: 30% m^2/m^2 ;

b. altezza massima degli edifici : 7,50 m;

c. parcheggi pubblici 20 m^2 ogni 100 m^2 di Su degli edifici previsti;

d. Uf per le attrezzature allo scoperto (campi da tennis, bocce, pallacanestro, ecc): 30% della Sf;

e. parcheggi pubblici a servizio delle attrezzature sportive: un posto macchina ogni 10 m^2 di Sf;

- f. locali di servizio alle attrezzature esportive: 400 m³ volume massimo;
- g. la superficie non occupata dalle attrezzature di cui sopra va sistemata a verde;
- h. gli edifici di cui sopra devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà 10,00 m;
- i. fatte salve le norme del Codice della Strada, la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade, percorsi ciclo-pedonali, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione è la seguente:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
 - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.

**ARTICOLO 30 ZONA D2 – ZONA DEGLI INSEDIAMENTI
INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI
INTERESSE COMUNALE O
COMPRENSORIALE**

ATTUAZIONE

Indiretta.

DESTINAZIONI D'USO

Artigianale;

Industriale;

Commerciale all'ingrosso

Direzionale

Artigianale di servizio



massimo 50 %
della Su totale;

Trasporto di persone e merci;

Residenza = massimo 100 m² di Su per singolo edificio;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

INTERVENTI AMMESSI

Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Ut = 5.000 m²/ha;

H = 15,00 m.

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE

10 m²/100 m² di Su per attività industriali e artigianali, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi di relazione;

1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto, per attività industriali e artigianali, per parcheggi stanziali;

40 m²/100 m² di Su per direzionale e artigianale di servizio, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione.

40 m²/100 m² di Su per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi per parcheggi stanziali e di relazione.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine solo tra edifici ricadenti nella medesima zona.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari a 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE PRIVATO

Una quantità minima pari a 20 m² ogni 100 m² di St va riservata a verde e piantumata, con funzione di mitigazione paesaggistica.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- 1 - Nella zona omogenea è espressamente escluso l'insediamento di:
 - impianti industriali soggetti a rischi di incidenti rilevanti, sottoposti alle procedure di cui al D.Lgs. 17/08/1999 n. 334 e successive modifiche ed integrazioni ("Seveso 2");
 - attività di cui all'Allegato I° al D.Lgs. n. 59 del 18/02/2005 (attività soggette ad A.I.A.);
- 2 - andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- 3 - le aree scoperte andranno opportunamente sistemate con la pavimentazione delle zone destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci. Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.LGS 42/2004

Nella zona gli indici urbanistici ed edilizi sono modificati come segue:

Ut = 4.000 m²/ha;

H = 9,50 m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AREA COMPRESA TRA L'AUTOSTRADA A28 E VIA DELLE CREDE

Nell'area compresa all'interno del Piano attuativo comunale (P.A.C.), oltre a quelle già ammesse, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Mensa Aziendale;

Sportello bancario;

Uffici direzionali destinati a servizio delle imprese insediate nell'ambito della zona produttiva;

Magazzini e depositi.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Ut = 2.000 m²/ha;

H = 15,00 m.

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE

10 m²/100 m² di Su per attività industriali e artigianali, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi di relazione;

1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto, per attività industriali e artigianali, per parcheggi stanziali;

40 m²/100 m² di Su per le altre destinazioni ammesse, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione;

40 m²/100 m² di Su per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi per parcheggi stanziali e di relazione.

AREA PER LA VIABILITA'

Il Piano attuativo, sulla scorta di uno studio della mobilità complessiva dell'ambito in relazione alla viabilità comunale esistente, ed agli esiti favorevoli dello stesso, potrà prevedere l'adeguamento della viabilità esistente (via Delle Crede), ed un'eventuale connessione diretta alla viabilità di servizio autostradale, previa la verifica ed i pareri favorevoli degli enti proprietari interessati.

ARTICOLO 31 ZONA D3 – ZONA DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Artigianale;

Industriale;

Commerciale all'ingrosso

Direzionale

Artigianale di servizio

} massimo 50 % della Su totale;

Trasporto di persone e merci;

Residenza = massimo 100 m² di Su per singolo edificio;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Commerciale al dettaglio solo se preesistente e se sussiste l'autorizzazione commerciale rilasciata anteriormente al 24/4/1999, fatta salva la disciplina di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Il commercio non alimentare di basso impatto è regolamentato dall'art. 6 delle presenti norme.

INTERVENTI AMMESSI

Tutte le categorie edilizie previste dalla legislazione regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

U_f = 0,50 m²/m²;

H = 15,00 m;

Q = 50% della Sf.

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE

10 m²/100 m² di Su, per attività industriali e artigianali, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento superiore a 200 m² di Su, con un minimo di 100 m² per parcheggi di relazione;

1,5 m²/100 m² di Su per attività industriali e artigianali, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, nel caso di interventi di ampliamento fino ad un massimo di 200 m² di Su per parcheggi di relazione;

1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto, per attività industriali e artigianali, per parcheggi stanziali;

40 m²/100 m² di Su per direzionale e artigianale di servizio, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione;

40 m²/100 m² di Su per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi, per parcheggi stanziali e di relazione.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine solo tra edifici ricadenti nella medesima zona.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari a 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- 1 - In caso di interventi aventi rilevanza urbanistica sugli edifici esistenti, per gli accessi alla viabilità nei tronchi stradali per i quali nelle tavole grafiche di Piano è prescritto il controllo degli accessi, accertata l'impossibilità materiale del singolo impianto di far capo ad altra viabilità, è facoltà dell'Amministrazione competente prescrivere gli adeguamenti necessari al miglioramento della sicurezza della circolazione stradale. La realizzazione degli adeguamenti sarà a cura e spese della proprietà;
- 2 - per gli edifici esistenti alla data di adozione della Var. 43 al P.R.G.C, ivi compresi quelli non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 150 m³, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo; nel limite dei 150 m³ è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi, nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo;

- 3 - per le attività produttive esistenti individuate con apposita perimetrazione nella cartografia della zonizzazione sono ammessi i soli interventi che non modificano l'indice di utilizzazione fondiaria U_f , il rapporto di copertura Q , l'altezza ed il volume esistenti, escludendo tutte le deroghe previste dal presente articolo. La norma non si applica nel caso intervenga un parere di compatibilità dell'A.S.S. competente, di cui al successivo punto 4, o una trasformazione della destinazione d'uso in altra attività ammessa dal presente articolo;
- 4 - al fine di tutelare l'ambiente prevenendo ogni possibile fonte d'inquinamento tutti gli insediamenti artigianali ed industriali dovranno rigidamente attenersi alle disposizioni delle Leggi vigenti, sulla base di idoneo parere di compatibilità dell'A.S.S. competente, che dovrà essere preventivamente acquisito per l'attivazione di nuovi cicli produttivi riferiti a nuove attività ma anche per qualsiasi modifica ai cicli produttivi relativi ad attività produttive esistenti;
- 5 - nella zona omogenea è espressamente escluso l'insediamento di:
- impianti industriali soggetti a rischi di incidenti rilevanti, sottoposti alle procedure di cui al D.Lgs. 17/08/1999 n. 334 e successive modifiche ed integrazioni ("Seveso 2");
 - attività di cui all'Allegato I° al D.Lgs. n. 59 del 18/02/2005 (attività soggette ad A.I.A.);
- 6 - andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- 7 - le aree scoperte andranno opportunamente sistemate con la pavimentazione delle zone destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci. Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate.

E' consentito, all'interno delle zone produttive, nel caso di aree facenti capo alla medesima proprietà ma ricadenti in sottozone diverse, l'accorpamento fisico delle superfici derivanti dall'applicazione degli indici delle singole sottozone, localizzando gli edifici e la dotazione degli standard in qualsiasi posizione del lotto, nel rispetto dei parametri edilizi (distanze e altezze) e delle destinazioni d'uso delle sottozone stesse.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.LGS 42/2004

Nella zona gli indici urbanistici ed edilizi sono modificati come segue:

$U_f = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

$H = 9,50 \text{ m}$;

$Q = 40\%$ della Sf.

In tali aree dovrà essere reperita una superficie a verde privato minima del 10% della Sf, da piantumare con le essenze arboree ed arbustive autoctone, e da ubicare in preferenza (ove possibile) lungo il perimetro dei lotti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE PER L'AMBITO DI VIA MUSILE

Nella zona artigianale esistente D3 sita nelle vicinanze dei pozzi di prelievo dell'acquedotto in via Musile sono consentite le destinazioni d'uso previste dal presente articolo che assicurino la rispondenza ai requisiti di compatibilità stabiliti dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale (D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.).

Qualsiasi intervento o cambio di utilizzo anche di parte dell'edificio esistente, dovrà essere assoggettato alla preventiva valutazione di Impatto Ambientale ai sensi di legge.

In relazione alla vicinanza dei pozzi dell'acquedotto sono comunque prescritti:

- la realizzazione di interventi di impermeabilizzazione delle superfici scoperte con pavimentazione idonea;
- la realizzazione di un sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche con un unico punto di scarico nel corpo riceettore più prossimo, previo trattamento primario delle acque stesse;
- il divieto alla realizzazione di pozzi di prelievo delle acque del sottosuolo in assenza dell'autorizzazione e del controllo da parte dell'A.R.P.A..

ARTICOLO 32 ZONE AGRICOLE E

Tali zone identificano le parti di territorio in cui trovano localizzazione le funzioni connesse con le attività agricole.

Il P.R.G.C. ne prevede la conservazione e la valorizzazione, sulla base delle peculiarità produttive, paesaggistiche e ambientali dalle stesse possedute.

Il territorio comunale con caratteristiche agricolo-forestali è suddiviso in tre sottozone in funzione delle loro diverse qualità paesaggistiche, ambientali e produttive.

Le sottozone agricole sono classificate come segue:

- zona E4 corrispondente alle zone agricole E di preminente valore paesaggistico;
- zona E5 corrispondente alle zone agricole E di preminente interesse ambientale;
- zona E6 corrispondente alle zone agricole E di preminente interesse agricolo-produttivo.

Fermo restando il rispetto delle norme regolanti le situazioni di pericolo naturale del territorio e dei piani di assetto idrogeologico emanati dall’Autorità di Bacino, nelle zone agricole è consentito l’insediamento e lo sviluppo delle aziende agricole e delle attività collaterali di supporto a quella agricola, nonché gli interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente di proprietà di soggetti che non possiedono requisiti di imprenditori agricoli professionali secondo le specificazioni sotto riportate.

INTERVENTI EDILIZI

Sono consentiti, salvo le eventuali specificazioni ed i divieti stabiliti per le singole sottozone, esclusivamente gli interventi di seguito elencati :

1. nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione di edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei soggetti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale, edifici e strutture per l’agriturismo, strutture produttive aziendali;
2. nel caso in cui l’edificio ricada nella parte esondabile di un lotto, è consentito il recupero della volumetria esistente (calcolata secondo le disposizioni del vigente regolamento edilizio), previa demolizione del fabbricato originario regolarmente autorizzato, costruendo un nuovo edificio nella parte del lotto non esondabile o in quello contermina, nel

rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'art. 25 per la sottozona B1;

3. per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C. (22.07.1999) regolarmente autorizzati ivi compresi quelli non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente, da realizzare anche in più interventi successivi, fino ad un massimo di 150 m³, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'art. 25 per la sottozona B1; alle condizioni suddette è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi. L'eventuale realizzazione di portici e tettoie è ammessa nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente e nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'art. 24 per la sottozona B1;
4. per gli edifici residenziali esistenti di proprietà di soggetti che non possiedono i requisiti di imprenditori agricoli professionali, ivi residenti da almeno 5 anni, è consentito l'intervento di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo di 450 m³ (comprensivi di eventuali volumetrie già concesse in applicazione del punto 3 precedente) finalizzato alla realizzazione di una nuova unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale purché:
 - la nuova unità immobiliare sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado del proprietario dell'immobile da ampliare e sussistano per tali soggetti comprovate esigenze abitative;
 - i soggetti beneficiari dei nuovi alloggi non siano già proprietari a qualsiasi titolo di altra abitazione ubicata nel territorio comunale e non abbiano la disponibilità di terreno edificabile all'interno del territorio comunale;
 - sia istituito un vincolo decennale registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari concernente il divieto di alienazione o locazione della nuova unità immobiliare, nonché di cessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di essi;
 - la realizzazione dell'intervento sarà subordinata all'impianto di una siepe perimetrale con specie autoctone dello spessore di 3-5,00 m.

Gli interventi di cui ai punti 3 e 4 vengono applicati in deroga alla verifica dell'indice fondiario previsto per la zona omogenea.

Il volume residenziale in ampliamento, sommato al volume della singola unità immobiliare del proprietario insediato alla data della richiesta del titolo abilitativo, non dovrà in alcun caso superare i 900 m³ complessivi. L'intervento di ampliamento dovrà essere eseguito nelle adiacenze del fabbricato principale esistente a cui dovrà essere collegato funzionalmente al fine di ottenere, dopo l'intervento, un unico manufatto edilizio dal punto di vista estetico-formale. Tale ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'art. 25 per la sottozona B1.

E' richiesto prioritariamente il riutilizzo di fabbricati rurali esistenti a fini residenziali utilizzando il suddetto volume "una tantum" di 450 m³, mantenendo e/o recuperando la tipologia rurale d'impianto dei fabbricati stessi, ed è ammessa la ristrutturazione edilizia con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

Ove il recupero degli annessi o fabbricati rurali esistenti non risulti possibile per ragioni di convenienza tecnico-economica, la realizzazione di nuovi alloggi potrà avvenire solo con contestuale demolizione degli edifici non recuperabili.

Altri interventi consentiti:

1. edifici destinati a ricovero attrezzi o a piccoli allevamenti zootecnici a conduzione familiare, da realizzare con struttura lignea o metallica e tamponamenti in legno, anche da soggetti non imprenditori agricoli professionali:
 - di Su massima di 15 m², per fondi agricoli di superficie \leq 1.000 m²;
 - di Su massima di 30 m², per fondi agricoli di superficie $>$ 1.000 m²;
 - H massima = 3,5 m;
 - distanza dalle strade e dai confini, fatto salvo il codice della strada, 10 m.

Interventi non consentiti:

1. tutti gli interventi e le attività finalizzate alla commercializzazione di prodotti per l'agricoltura (concimi, sementi, attrezzature, etc.);
2. tutti gli interventi e le attività finalizzate all'assistenza e manutenzione delle macchine agricole;
3. tutti gli interventi e le attività finalizzate alla realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di carattere industriale.

INTERVENTI SUL TERRITORIO

Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti non è consentita/o:

1. la realizzazione di discariche di qualsiasi genere, salvo il caso di specifica previsione contenuta nelle presenti norme;
2. l'apertura di strade o piste praticabili con mezzi meccanici non previste nelle tavole grafiche di Piano, salvo il caso di specifica previsione contenuta nelle presenti norme;
3. la messa a coltura e l'eliminazione di strade interpoderali esistenti, se non derivante da interventi di riordino fondiario ammessi;
4. l'estirpazione della vegetazione ripariale;
5. la colmata e/o soppressione di canali irrigui, fossati e scoline; è ammesso tuttavia modificare, riordinare e potenziare la rete regimante delle scoline ed il reticolo di drenaggio delle acque purché il nuovo assetto non determini riduzione della portata complessiva della rete regimante e non provochi scompensi nei capofossi;
6. la realizzazione di sbancamenti e/o riporti di terreno se non nei casi di riordino, potenziamento della rete regimante delle scoline e del reticolo di drenaggio di cui al precedente punto; l'attuazione di tali interventi è subordinata alla presentazione di uno studio idraulico elaborato da un professionista abilitato, che deve dimostrare il rispetto dei vincoli di cui al precedente punto ed il miglioramento del franco di coltivazione dei fondi grazie al riporto ed alla sistemazione del suolo agrario escavato;
7. la soppressione o alterazione degli ambiti del territorio comunale caratterizzati da "prati stabili" naturali, salve le deroghe previste dalla normativa regionale in materia.

E' sempre consentito:

1. il rimboschimento nelle forme più idonee per assicurare la salvaguardia idrogeologica e la valorizzazione del paesaggio esistente;
2. la ceduzione secondo gli usi locali;
3. il mantenimento degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento esistenti;
4. la normale rotazione agraria dei fondi già messi a coltura finalizzati anche a processi di produzione di energia rinnovabile attraverso sistemi di biomassa, biogas, ecc.;

5. il mantenimento dell'attività agricola esistente nell'assoluto rispetto dell'ambiente circostante;
6. l'attività culturale, ricreativa e turistica di scala comunale.

FABBRICATI RURALI DI INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO E/O ETNOANTROPOLOGICO CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI

Negli elaborati grafici di P.R.G.C. sono individuati ambiti, compresi in zone agricole E, entro i quali è prevista l'applicazione di misure di salvaguardia e modalità di intervento finalizzate al recupero degli edifici ivi esistenti in quanto testimonianza di architetture rurali tradizionali aventi interesse storico od etnoantropologico.

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola e abitativa agricola;

Residenziale;

Altre destinazioni, purché le modifiche funzionali da introdurre nel fabbricato siano tali da non stravolgere l'organismo edilizio e rispettino gli interventi di seguito riportati.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione straordinaria;

Restauro e risanamento conservativo;

Ampliamento, una tantum sino ad un massimo di 150 m³, che non impedisca il recupero formale e la lettura dell'impianto spaziale originario del fabbricato, che non determini un'altezza superiore alla maggiore dei fabbricati esistenti e fermo restando il rispetto delle distanze della zona B1.

MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi devono essere finalizzati al recupero e alla riqualificazione dei fabbricati rurali, nel rispetto dei caratteri identitari dell'architettura spontanea.

1. Si dovranno conservare e/o ripristinare i seguenti elementi caratterizzanti:
 - la configurazione volumetrica dell'organismo edilizio costituito, in genere, da residenza agricola con vano focolare, annesso rustico ed eventuale portico aggregato;
 - la forometria delle facciate; i fori originari possono essere modificati, al fine di ricondurre le facciate alla loro configurazione originaria, dovrà inoltre essere preservata l'attuale differenza morfologica tra abitazione e rustico;
 - la finitura "faccia a vista" dei paramenti murari; nei casi in cui le murature siano già intonacate si potrà realizzare un nuovo intonaco con finitura "grezza" e con coloritura propria della terre naturali, evitando effetti di appiattimento della superficie muraria;
 - il manto di copertura in tegole laterizie;
 - gli scuri e i serramenti in legno;
 - le strutture lignee degli orizzontamenti e della copertura;
 - l'unitarietà dello spazio della soffitta-granaio e del fienile con capriate a vista;
2. dovranno essere demolite le superfetazioni (tamponamenti di archi, di portici, volumi impropri aggiunti ecc..) che impediscono la lettura del fabbricato nella sua fisionomia originaria;
3. la tutela va riferita all'edificio e al contesto naturale che, nel loro complesso, formano l'unità ambientale di pregio;
4. a corredo degli elaborati progettuali dovrà essere obbligatoriamente predisposta un'analisi dettagliata dell'edificio, completa di tavole di rilievo, documentazione fotografica e di indagine storica, atta a far conoscere la storia dell'edificio e ad evidenziare i caratteri tipici di maggior pregio della sua architettura.

Nel caso il recupero di fabbricati esistenti non risulti possibile per ragioni di convenienza tecnico-economica e funzionale conseguente allo stato di fatiscenza degli stessi o di parti consistenti degli stessi, accertata dalla documentazione di analisi di cui al precedente punto 4., sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con eventuale demolizione e conseguente recupero volumetrico delle parti demolite. La realizzazione dei volumi di nuova costruzione, comprensivi dell'ampliamento una tantum ammesso dalle presenti norme, non dovrà impedire il recupero formale e la lettura dell'impianto spaziale originario del fabbricato.

Gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammesse dovranno comunque essere conformi alle disposizioni impartite dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Livenza vigente.

ARTICOLO 32.1 ZONA E4 – ZONA DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO

É costituita dai terreni posti a margine dei fiumi Meduna e Noncello; l'attività agricola in questa zona deve essere praticata nel rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti.

Per questa zona, è consentito l'uso agricolo del suolo, ma sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'equilibrio idrogeologico e forestale, nonché le trasformazioni di aree naturali boscate e/o a prato in aree produttive agricole.

In tali aree eventuali interventi infrastrutturali sono consentiti esclusivamente nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico e ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

Agricola e abitativa agricola.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione straordinaria;
Restauro e risanamento conservativo;
Ristrutturazione;
Ampliamento.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Per le sue caratteristiche agricole, alla zona è attribuita una “edificabilità teorica” rurale pari a quella della zona omogenea E5, sia per la residenza che per le strutture produttive aziendali, che può essere utilizzata, secondo il criterio della “contiguità funzionale” in altre aree della medesima azienda site nelle altre zone agricole, per i tipi di attività nelle medesime consentiti.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti è vietato:

1. la costruzione di nuovi edifici;
2. l'ampliamento “una tantum” di 450 m³ di cui all'articolo precedente;
3. la realizzazione di nuove strutture agrituristiche;

4. la pavimentazione con fondo artificiale di strade vicinali o interpoderali esistenti;
5. l'alterazione e l'abbattimento dei connotati floristici, nonché degli alberi ad alto fusto e della vegetazione ripariale, l'indebolimento delle rispettive capacità vegetative, compresa l'estirpazione o il taglio delle ceppaie esistenti se non per necessità di sostituzione per motivi fitosanitari ad eccezione degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento presenti;
6. l'impianto di nuovi pioppeti e qualsiasi altra nuova coltura estensiva;
7. tutti gli interventi in grado di limitare l'uso collettivo dei beni naturali come la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua se non con siepi verdi e simili;
8. lo scavo di vasche, canali, ed ogni modificazione ambientale ed idraulica della zona, comprese le alterazioni morfologiche dei corsi d'acqua presenti;
9. depositi temporanei di terre e rocce da scavo.

In questa sottozona è comunque consentito:

1. la ristrutturazione di edifici per attività agrituristiche già insediate nel rispetto delle prescrizioni di cui alla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo;
2. il rimboschimento spondale per la ricostituzione di corridoi ecologici di collegamento tra la bassa e l'alta pianura con un franco dal bordo spondale di 4 m per gli interventi di protezione civile.

ARTICOLO 32.2 ZONA E5 – ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AMBIENTALE

É costituita dai terreni posti tra la zona E4 e l'ambito urbanizzato a sud e ad est del territorio comunale; tale zona, in parte interessata da fenomeni esondativi, è caratterizzata da una struttura patrimoniale di tipo estensivo con presenza edificatoria sostanzialmente a carattere rurale e abitativo.

Pur riconoscendo che in tali ambiti va agevolato lo sviluppo dell'agricoltura mediante l'adozione di nuove tecnologie e di nuove tecniche colturali, i nuovi interventi e quelli interessanti le preesistenze anche infrastrutturali dovranno essere realizzati senza alterare le caratteristiche ambientali e dovranno risultare compatibili con l'obiettivo di salvaguardare il sistema acquatico e floro-faunistico.

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Agricola e abitativa agricola;
Artigianale agricola;
Commerciale agricola.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI AGRITURISTICI

If = 0,03 m³/m² riferito alla superficie aziendale complessiva;
Su massima = 150 m² solo per la residenza agricola;
H = 7,50 m.

La realizzazione di portici e tettoie è consentita nella misura non eccedente il 30% della superficie, individuata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo.

b) STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI

Q = 0,02 m²/m² riferito alla superficie aziendale complessiva;

H = 10,00 m.

c) **SERRE**

Ai fini del calcolo delle superfici e delle volumetrie ammesse non concorrono le strutture ed i locali a forma di padiglione adibiti alla coltivazione di piante e colture agricole in genere (serre). La Sc di tali strutture non potrà comunque superare il 50% del fondo coltivato oggetto di intervento)

d) **STRUTTURE PER LA CONSERVAZIONE, PRIMA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER LA DIRETTA COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI STESSI** (i parametri urbanistici di seguito elencati si applicano solo nel caso i richiedenti siano soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale)

Q = 0,20 m²/m² riferito alla superficie del lotto su cui insistono gli edifici;

H = 10,00 m.

DISTANZE DAI CONFINI

STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI

25,00 m in caso di terreno da edificare confinante con zone diverse dalla zona E;

SERRE

5,00 m;

TUTTI GLI ALTRI EDIFICI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo 10,00 m;

25 m tra edifici produttivi ed edifici residenziali di qualsiasi tipo.

DISTANZE DALLE STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 20,00 m.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti è inoltre vietato:

1. l'alterazione e l'abbattimento dei connotati floristici, nonché degli alberi ad alto fusto e della vegetazione ripariale, l'indebolimento delle rispettive capacità vegetative, compresa l'estirpazione o il taglio delle ceppaie esistenti se non per necessità di sostituzione per motivi fitosanitari ad eccezione degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento presenti;
2. lo scavo di vasche, canali, ed ogni modificazione ambientale ed idraulica della zona, comprese le alterazioni morfologiche dei corsi d'acqua presenti;
3. tutti gli interventi in grado di limitare l'uso collettivo dei beni naturali come la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua se non con siepi verdi e simili;
4. l'alterazione delle colture a prato e gli sbancamenti e/o riporti di terreno entro l'area compresa nel vincolo speciale di tutela floristica attorno alla chiesa di S. Leonardo, come indicato nelle tavole grafiche di P.R.G.C..

ARTICOLO 32.3 ZONA E6 – ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO-PRODUTTIVO

L'ambito si localizza, prevalentemente, tra le frange urbane del Comune a ridosso della viabilità primaria e l'estremo nord del territorio comunale.

Questo ambito possiede peculiarità di carattere ambientale diverse dalla zona E5; le caratteristiche dei terreni, in origine assimilabili ai "Magredi", sono state nel tempo in parte compromesse a causa delle pratiche agricole, di bonifiche e colmate che hanno modificato l'originaria orografia, il tutto a seguito della grande disponibilità di terreni di riporto dovuti al pressante sviluppo edilizio del territorio comunale. A seguito di ciò, l'ambito territoriale così trasformato ha assunto le caratteristiche idonee al massimo sviluppo delle pratiche agricole che comunque non devono pregiudicare gli elementi superstiti della conformazione originaria dei luoghi.

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Agricola e abitativa agricola;
Artigianale agricola;
Commerciale agricola.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI AGRITURISTICI

If = 0,03 m³/m² riferito alla superficie aziendale complessiva;
Su massima = 150 m² solo per la residenza agricola;
H = 7,50 m.

La realizzazione di portici e tettoie è consentita nella misura non eccedente il 30% della superficie, individuata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo.

c) STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI

Q = 0,03 m²/m² riferito alla superficie aziendale complessiva;
H = 10,00 m.

d) SERRE

Ai fini del calcolo delle superfici e delle volumetrie ammesse non concorrono le strutture ed i locali a forma di padiglione adibiti alla coltivazione di piante e colture agricole in genere (serre). La Sc di tali strutture non potrà comunque superare il 50% del fondo coltivato oggetto di intervento).

e) STRUTTURE PER LA CONSERVAZIONE, PRIMA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER LA DIRETTA COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI STESSI (i parametri urbanistici di seguito elencati si applicano solo nel caso i richiedenti siano soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale)

Q = 0,25 m²/m² riferito alla superficie del lotto su cui insistono gli edifici;
H = 10,00 m.

DISTANZE DAI CONFINI

STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI

25,00 m in caso di terreno da edificare confinante con zone diverse dalla zona agricola;

SERRE

5,00 m;

TUTTI GLI ALTRI EDIFICI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo 10,00 m;

25 m tra edifici produttivi ed edifici residenziali di qualsiasi tipo.

DISTANZE DALLE STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 20,00 m.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

In questa sottozona è comunque consentito/a:

1. la libera localizzazione di edifici per servizi zootecnici quali: centri di fecondazione e raccolta per la vendita, mostre, etc..

ARTICOLO 33 ZONA H1 - ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE REGIONALE E PER L'INTERSCAMBIO DELLE MERCI

ATTUAZIONE

Indiretta.

DESTINAZIONI D'USO

Commercio all'ingrosso;

Trasporto di persone e merci;

Direzionale connesso con le attività insediabili;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Artigianale.

In sede di redazione dello strumento attuativo va vagliata l'opportunità dell'individuazione di servizi quali:

- ufficio postale;
- sede per servizi bancari;
- mensa per gli addetti;
- sale di riunione e per l'esercizio delle attività sindacali;
- altri servizi connessi con le attività commerciali all'ingrosso e l'interscambio delle merci.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ut = 4.000 m²/ha;

H = 15,00 m;

H max = 25,00 m esclusivamente per l'ambito dove trova collocazione il Centro Servizi dell'Interporto.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI

40 m²/100 m² di Su: di questi la quota minima di parcheggi di relazione sarà pari a 20 m²/100 m² di Su.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE

Una quantità minima di aree pari a 20 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento va riservata a verde e piantumata; in tale quantità sono comprese le aree indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C.; tutte le aree verdi saranno opportunamente accorpate e di libero accesso.

OPERE IDRAULICHE

Dovrà essere reperita una superficie per la realizzazione di opere idrauliche a difesa del territorio secondo le indicazioni delle presenti norme.

ARTICOLO 34 ZONA H2 - ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE COMPrensoriale E COMUNALE

ATTUAZIONE

Indiretta.

DESTINAZIONI D'USO

Commerciale al dettaglio;

Commerciale all'ingrosso;

Artigianale di servizio;

Direzionale;

Ricettivo-complementare e alberghiera;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

Il P.A.C. potrà localizzare insediamenti commerciali al dettaglio entro i limiti consentiti dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri della media distribuzione", nonché dalle altre disposizioni previste dalla normativa in materia.

Il dimensionamento e la localizzazione dell'attività commerciale al dettaglio eventualmente prevista dal P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione dell'esercizio commerciale stesso, che resta comunque subordinata al preventivo ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ut = 4.000 m²/ha;

H = 15,00 m.

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI AL DETTAGLIO

1. ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
 - a) per esercizi inferiori a 400 m² di Sv: 100% della Sv;
 - b) per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;
 - c) per esercizi con Sv superiore a 1.500 m²: 200% della Sv;
 - d) per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi: 40% Su dell'edificio;
2. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della Su di detti servizi;
3. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma 1, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
4. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

1. le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;
2. per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;
3. per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

4. per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI PER LE ALTRE DESTINAZIONI

- 80 m²/ 100 m² di Su, per attività direzionali ed artigianali di servizio, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile;
- 30 m²/100 m² di Su, per attività ricettivo-complementare e alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso.

Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE

Una quantità minima pari a 20 m² ogni 100 m² di St va riservata a verde e piantumata; le aree verdi saranno opportunamente accorpate e di libero accesso.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.LGS 42/2004

Nella zona gli indici urbanistici ed edilizi sono modificati come segue:

Ut = 3.000 m²/ha;

H = 9,50 m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI PIANO ATTUATIVO COMUNALE N° 31 H2 ADIACENTE IL LAGO TOMADINI (VINCO LATA AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.LGS 42/2004)

Nella zona commerciale H2 compresa tra il lago Tomadini, la S.S.13 e via Benedetto Marcello i parametri urbanistici sono i seguenti:

Ut = 4.000 m²/ha;

H = 12,5 m.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni a tutela del valore paesaggistico dell'ambito in quanto il sistema dei laghetti Tomadini è collocato all'interno dell'abitato di Pordenone, e assume una valenza ambientale, paesaggistica e culturale per la città.

Il progetto di ristrutturazione dell'area dovrà tenere conto in primo luogo della creazione di una fascia boscata di rispetto spondale, a finalità naturalistica e paesaggistica della larghezza media di almeno 10 m dall'orlo di scarpata, fascia che una volta riqualificata dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale.

Una quantità minima pari a 20 m² ogni 100 m² di St con zonizzazione H2 va riservata e piantumata a verde. Tali aree saranno opportunamente accorpate in adiacenza alla zonizzazione a Parco Comprensoriale R/PC e la funzione pubblica di dette aree dovrà essere garantita attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

L'area a parcheggio, secondo quanto definito dall'ultimo comma dell'art. 54 delle presenti norme, inserita nell'ambito di Piano attuativo comunale potrà essere conteggiata, ai fini del reperimento dello standard a parcheggio indotto dalla zona H2, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa regionale in materia di urbanistica commerciale secondo modalità e forme da stabilirsi in fase attuativa.

Lo studio di impatto sulla viabilità, di cui all'allegato C delle norme di attuazione del Piano Comunale di Settore del Commercio, dovrà individuare adeguate modalità di collegamento stradale delle nuove strutture alla viabilità esistente, al fine di sostenere l'aumento del traffico prodotto in relazione alle specifiche destinazioni d'uso previste. Si prescrive tuttavia il divieto di svolta a sinistra a raso, governato dalla sola precedenza, nell'intersezione di via B. Marcello con la Strada Statale n. 13 "Pontebbana", ovvero la manovra di immissione dalla via B. Marcello nella S.S. n. 13 e viceversa.

ARTICOLO 34.1 ZONA H2 – ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE COMPrensoriaLE E COMUNALE - ambito “Parco Commerciale”

PREMESSA

L'ambito commerciale è individuato dal Piano della grande distribuzione regionale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 781 del 15.04.2005 e pubblicata nel supplemento ordinario al B.U.R. n. 25 del 22/06/2005.

Ai fini urbanistico-commerciali l'ambito nel suo complesso viene definito **Parco commerciale**.

Per “**Parco Commerciale**” si intende l'area delimitata nelle tavole grafiche del P.R.G.C.. Tale area è costituita da un insieme di più centri o complessi commerciali di strutture edilizie in ciascuna delle quali è presente un (o più di un) esercizio commerciale, per il quale sia evidente l'appartenenza ad un'unica area urbanistica, anche se derivante da piani attuativi diversi.

Negli ambiti perimetrati negli elaborati grafici di P.R.G.C. relativi al **Parco commerciale** ed identificati con lettera da **A** ad **E** sono consentite allocazioni di grandi strutture di vendita nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle presenti norme.

Il riconoscimento di parco commerciale consente l'attivazione e/o l'utilizzo di servizi comuni (accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, parcheggi, verde, ecc.).

Gli interventi saranno attuati per comparti mediante piani attuativi comunali.

Sono fatti salvi i contenuti dei piani attuativi comunali adottati o approvati antecedentemente all'adozione della variante n°76 al P.R.G.C. conseguente all'adozione del Piano Comunale del Settore del Commercio.

ATTUAZIONE

Indiretta.

DESTINAZIONI D'USO

Le attività consentite all'interno del “Parco commerciale” sono attività commerciali al dettaglio di vicinato, di media e di grande distribuzione aventi strutture di vendita con superficie coperta complessiva anche superiore a 15.000 m².

Altre destinazioni d'uso ammesse:

commerciale all'ingrosso (nei limiti stabiliti dalla legge);

artigianale di servizio;

direzionale;

ricettivo-complementare e alberghiera;

Centri culturali e ricreativi: sale per riunioni, per esposizioni, cinematografiche, biblioteche, attrezzature sportive, centri medico-sanitari ed esercizi pubblici.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Il commercio al dettaglio di grande distribuzione è regolamentato dall'art. 5 delle presenti norme.

Nei centri/complessi commerciali è ammessa un'unica residenza per il custode avente una Su massima di 200 m².

Il dimensionamento e la localizzazione delle attività commerciali al dettaglio previste dai P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione degli esercizi commerciali stessi, che resta comunque subordinata all'ottenimento delle specifiche autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ut = 4.000 m²/ha;

H = 21,00 m.

La superficie di vendita massima consentita è quella derivante dalla disciplina regionale in materia e dal Piano Comunale di Settore del Commercio.

Ambito	Superficie di vendita m²	Obblighi a carico dei proponenti per il rilascio delle autorizzazioni relative agli esercizi commerciali
A	7.200	Realizzazione delle opere di urbanizzazione già previste nella convenzione stipulata in data 29/04/2004 rep. 17115.
B	1.479	Realizzazione delle infrastrutturazioni afferenti l'ambito.
C	19.000	Realizzazione delle opere viarie ed infrastrutturali comprendenti l'allargamento di via Prasecco e la rotonda con le relative arterie di congiunzione con via Musile, Via Pralongo e Via Praverde.

		Sono a carico dell'operatore privato anche gli oneri relativi alla acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste. Realizzazione e cessione del parcheggio di interscambio posto a margine di via Prasecco.
D	13.821	Realizzazione delle opere viarie e infrastrutturali costituite da: sistemazione di via Musile fino al congiungimento con la rotonda a nord di competenza dell'ambito C , realizzazione della rotonda e viabilità di connessione con il Comune di Cordenons nel tratto che fronteggia l'ambito D . Sono a carico dell'operatore privato anche gli oneri relativi alla acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.
E	6.000	Realizzazione delle opere viarie ed infrastrutturali comprendenti la viabilità di connessione con il Comune di Cordenons per il tratto antistante l'ambito E fino alla intersezione con via Prà entro il limite del confine comunale. Sono a carico dell'operatore privato anche gli oneri relativi alla acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.
Totale	47.500 m²	

Ad ogni ambito viene assegnata una Sv, l'attivazione della quale o parte della stessa è subordinata alla avvenuta attuazione degli obblighi riportati nella tabella suindicata ed in particolare alla avvenuta apertura al traffico delle opere viarie previste, nonché al rispetto delle disposizioni del Piano Comunale di Settore del Commercio.

L'Amministrazione potrà valutare diverse ripartizioni del contingente come sopra stabilito, entro i limiti del 20% della potenzialità di contingente di ogni singolo ambito, previo accordo tra le parti e verifica della sostenibilità viaria che consegue alla diversa ripartizione.

PARCHEGGI

Attività commerciali al dettaglio

E' prescritto il rispetto dello standard a parcheggio del 200% della Sv per parcheggi privati e/o di uso pubblico.

In aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma precedente, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a 1.500 m² di Sv.

Attività artigianali di servizio - Attività direzionali - Attività ricettivo-complementare e alberghiera

- 80 m²/ 100 m² di Su, per attività direzionali ed artigianali di servizio, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione;
- 30 m²/100 m² di Su, per attività ricettivo-complementare e alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso.

Centri culturali e ricreativi: sale per riunioni, per esposizioni, cinematografiche, biblioteche, attrezzature sportive, centri medico-sanitari ed esercizi pubblici.

La dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della Su di detti servizi.

Il reperimento degli standard a parcheggio potrà avvenire anche attraverso strutture multipiano.

Le aree destinate a parcheggi dovranno essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e dotate di percorsi pedonali.

Ciascun ambito potrà soddisfare lo standard a parcheggio computando, se necessario, anche le superfici a parcheggio eventualmente eccedenti presenti negli ambiti contermini a condizione che tali aree siano funzionalmente accessibili e che venga sottoscritto un accordo tra le parti.

VIABILITA' – AREE CARICO E SCARICO

Sono consentiti gli accessi e le uscite alla e dalla zona omogenea H2 che non comportino attraversamenti di corsia.

L'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci dovrà essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità possibilmente con percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Gli spazi viari interni e le aree per parcheggi della zona omogenea H2 devono essere organizzati in modo da garantire che il traffico interno dei mezzi sia scorrevole ed evitare possibilmente ogni interferenza con il traffico veicolare in transito sulla viabilità pubblica.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE PRIVATO

Una quantità minima pari al 20% della St complessiva va riservata a verde privato e piantumata con specie vegetali autoctone, con funzione di mitigazione paesaggistica.

Negli ambiti non ancora urbanizzati le aree verdi saranno composte da un impianto di almeno due filari arborei e due filari arbustivi della larghezza media di almeno 10 m con funzioni di protezione delle aree residenziali contermini, inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, incremento della naturalità e rifugio per la fauna.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

In considerazione delle scadenti caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti, gli interventi compresi all'interno di tale ambito dovranno essere supportati da puntuali indagini geognostiche e geotecniche ai fini delle corrette scelte fondazionali.

Non è consentita la realizzazione di vani interrati e/o scantinati.

SERVIZI A RETE ED ALLACCIAMENTI

E' prescritta la realizzazione, a spese dei proponenti i piani attuativi comunali, di tutti i servizi a rete necessari alla zona, quali: rete di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, le reti telefoniche e fibre ottiche, le reti fognarie e i rispettivi allacciamenti alle reti pubbliche esistenti. La rete fognaria dovrà essere dotata di adeguato sistema di depurazione.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m o in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Secondo le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici del P.R.G.C..

**ARTICOLO 34.2 ZONA H2 – ZONA PER ATTREZZATURE
COMMERCIALI DI INTERESSE
COMPRESORIALE E COMUNALE -
Ambito ex Amman.**

CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende le parti dell'ambito parzialmente o totalmente edificate interessate dalla presenza di edifici già destinati all'originaria attività industriale entro le quali il Piano Comunale di Settore del Commercio consente l'insediamento di grandi strutture di vendita commerciale.

ATTUAZIONE

Indiretta mediante P.A.C. di iniziativa privata, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle presenti norme.

E' prescritto che sia parte integrante del P.A.C. un progetto guida architettonico che dovrà chiarire gli aspetti volumetrici e le caratteristiche compositive, con rappresentazioni opportune, in rapporto all'inserimento nel contesto ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

Commerciale al dettaglio;
Artigianale di servizio;
Ricettivo-complementare;
Direzionale.

Non è consentito il commercio all'ingrosso.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Il commercio al dettaglio di grande distribuzione è regolamentato dall'art. 5 delle presenti norme.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli che il P.A.C. stabilirà nel rispetto di quanto disposto al comma “**ALTRI ELEMENTI NORMATIVI**” del presente articolato.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

A salvaguardia delle tipologie edilizie e costruttive del complesso originario, si prescrive che le edificazioni e trasformazioni ammesse dalle presenti

norme, potranno essere effettuate a condizione che non comportino alterazioni degli originari edifici e/o parti di essi, costruiti prima dell'anno 1915; per tali edifici e parti di essi sono ammessi solamente interventi di **restauro e risanamento conservativo** da effettuarsi con materiali e tecnologie originarie.

In ogni caso, gli interventi proposti dovranno rapportarsi all'originario contesto archeologico/industriale, salvaguardando le caratteristiche ambientali dell'insediamento produttivo storico e la leggibilità dell'impianto compositivo dello stesso.

Sarà compito di un "progetto di massima", riferito a tutto l'ambito del P.A.C., descrivere e dimostrare nel dettaglio le scelte progettuali, compositive, funzionali e dimensionali.

Si precisa che in conseguenza della particolare situazione, sia per quanto attiene la preesistenza che il contesto territoriale, la volumetria realizzabile, (compresa la zona B limitrofa) andrà valutata in relazione al grado di sostenibilità urbanistico- ambientale di progetto ed alle funzioni ammesse e quindi potrà essere inferiore al volume esistente.

L'eventuale volume di nuova edificazione non dovrà, come massimo, superare il volume esistente per il quale è riconosciuta la possibilità della demolizione.

I volumi andranno valutati in applicazione alla metodologia di calcolo prevista dal Regolamento Edilizio vigente.

SUPERFICIE DI VENDITA (Sv) MASSIMA CONSENTITA;

8.000 m² – la Sv destinata al grande dettaglio non dovrà essere superiore al 70% dell'intera Sv del complesso; quella riservata al piccolo e medio dettaglio non potrà superare il 50% dell'intera Sv del complesso.

Per la definizione degli altri indici edilizi si fa riferimento alla legislazione regionale vigente in materia ed a quanto il P.A.C. stabilirà nel dettaglio.

AREE PER PARCHEGGI

È prescritta la seguente dotazione di aree per parcheggi:

- parcheggi privati e/o di uso pubblico: **200% della Sv**;
- la dotazione di parcheggi privati e/o di uso pubblico per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della Su di detti servizi.

I parcheggi devono localizzarsi all'interno del lotto di pertinenza, quanto meno per la quota attinente alla Sv delle attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione di tipo alimentare.

Tale area va identificata nel sedime posto in frangia a viale Martelli e delimitato:

- a nord, dalla strada di accesso pedonale/ciclabile;
- ad ovest, da viale Martelli;
- a sud, dal sedime riservato alla viabilità carraia prospiciente il confine con Villa Carinzia.

Ad est il limite potrà coincidere con l'attuale argine; nel caso in cui quest'ultimo cessi la sua funzione, conseguentemente alla messa in sicurezza dell'area, sarà possibile estendere il limite est del manufatto per i parcheggi, fermo restando che l'andamento planoaltimetrico del medesimo garantisca la completa visibilità del prospetto storico del cotonificio.

In tale area è ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato che potrà al massimo strutturarsi su due piani; la quota superiore del manufatto non dovrà superare la quota di sicurezza idrogeologica (19 m s.l.m.), come determinata al comma **“PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO”** del presente articolato. Tale quota dovrà essere garantita lungo tutto il perimetro del complesso.

La quota assoluta inferiore del manufatto, che sarà in ogni caso a tenuta, dovrà tener conto delle falde presenti nel sottosuolo, garantendo un adeguato franco minimo di 50 cm. con riferimento al livello massimo di falda.

La finitura superiore del parcheggio dovrà essere inerbata e piantumata in quanto urbanisticamente rientrante nello standard di *“nucleo elementare di verde - R/VR”* a supporto della zona B compresa nel perimetro di P.A.C..

Si prescrive inoltre che le piantumazioni garantiscano la leggibilità della facciata dell'edificio della Filatura Bassa.

VIABILITÀ

Il P.A.C. dovrà definire l'organizzazione della viabilità interna dell'area soggetta a Piano Attuativo comunale, valutando con attenzione le interferenze e le interconnessioni tra le varie funzioni presenti nell'intero ambito.

Sono a carico dei proponenti l'intervento le opere relative ai nodi viari di via Canaletto con via Mantegna, nonché quelle per garantire l'accessibilità dei nuovi insediamenti rispetto a viale Martelli; queste ultime dovranno essere

progettate affinché il traffico proveniente dal centro città si immetta direttamente nell'ambito senza attraversamento di corsia.

Sono pure a carico dei proponenti l'intervento gli oneri conseguenti all'acquisizione delle aree eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere viarie infrastrutturali.

Le modalità tecnico-economico-amministrative di realizzazione delle opere infrastrutturali di accessibilità al comparto saranno stabilite con la convenzione urbanistica del P.A.C.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE E PAESAGGISTICHE

Una quantità minima pari al 20% della - St complessiva va riservata a verde privato o di uso pubblico e piantumata. La scelta delle essenze da mettere a dimora dovrà ricadere su specie vegetali autoctone.

Le aree verdi dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, l'incremento della naturalità ed il rifugio per la fauna urbana. A tale fine dovranno essere previste fasce arboree ed arbustive di adeguato spessore compatibilmente con la salvaguardia dei valori storico-architettonici da preservare.

Le aree verdi, reperibili nella zona antistante il prospetto principale dell'opificio, saranno opportunamente accorpate e di libero accesso.

Si prescrive inoltre che le piantumazioni garantiscano la leggibilità della facciata dell'edificio della Filatura Bassa.

Le modalità di realizzazione delle zone verdi devono seguire quanto riportato nell'articolo 51 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

In caso di necessità di consolidamento delle difese idrauliche esistenti, dovrà essere mantenuta integra la superficie esterna dell'argine e dove possibile, quella interna andrà ridotta di pendenza.

Il patrimonio residuo di scarpate naturali dovrà essere salvaguardato.

Durante le operazioni di consolidamento dovranno essere rimossi tutti gli eventuali detriti e scarti di lavorazione, anche se di natura terrosa.

L'asse visivo dell'ingresso all'opificio dovrà essere valorizzato in termini naturalistici ed ambientali.

SERVIZI A RETE ED ALLACCIAMENTI - INFRASTRUTTURE VIARIE ESTERNE ALL'AREA

È prescritta, a carico dei lottizzanti, la realizzazione di tutti i servizi a rete necessari alla zona, quali: rete di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, le reti telefoniche, le reti fognarie e i rispettivi allacciamenti alle reti pubbliche esistenti.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per gli edifici che pur essendo antecedenti al 1915, non presentino elementi di pregevole rilevanza storico–testimoniale, compositiva, architettonica da desumersi a seguito di un'attenta e puntuale analisi storica, sono ammessi interventi edilizi rientranti nella categoria di **Ristrutturazione Edilizia e/o demolizione**, fermo restando il mantenimento di elementi architettonici in grado di garantire la salvaguardia della memoria compositivo-architettonica dell'edificio originario.

Nei casi in cui sia riconosciuta e dimostrata la mancanza degli elementi di pregio più sopra richiamati, è consentita la categoria della demolizione con il conseguente recupero del volume.

I nuovi inserimenti edilizi necessari per l'adeguamento della preesistenza alle nuove esigenze funzionali dovranno garantire la leggibilità dell'impianto originario, sia dal punto di vista compositivo che del linguaggio architettonico e le funzioni previste dovranno essere congruenti alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici oggetto di intervento.

Al P.A.C. verrà demandata la dimostrazione ed il controllo di dettaglio in rapporto alle metodologie assunte a tutela dell'impianto storico.

Le schede tecniche allegate alla variante n. 49 al P.R.G.C. (All. B), costituiscono documento prescrittivo di riferimento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

In considerazione delle caratteristiche degli insediamenti previsti dalla variante proposta, ed in particolare dall'ingente valore dei beni che si andranno a realizzare nell'area, si ritiene che la stessa debba essere preventivamente messa nelle massime condizioni di sicurezza, sia con adeguati interventi di presidio per quanto attiene alla difesa dalle esondazioni, sia per la successiva fase di gestione del comprensorio.

Alla luce degli studi esistenti dell'area la sua messa in sicurezza sotto l'aspetto idraulico deve prevedere le seguenti verifiche:

a. Verifica del sistema idraulico esistente, opere progettate ed eseguite dopo l'alluvione del 1966:

- a 1 le paratoie dovranno essere ricostruite parzialmente o totalmente. Il sistema di drenaggio e le pompe dovranno essere verificate e adeguate ai nuovi calcoli di smaltimento delle acque superficiali in relazione alle nuove modalità e frequenze delle piogge cadute negli ultimi anni;
- a 2 si dovrà valutare una diaframmatatura adeguata degli argini. In relazione alla morfologia della zona, che individua un'area più alta (villa Carinzia), dovrà essere verificata la chiusura dell'argine nel punto di raccordo e la sua impermeabilità idraulica;
- a 3 verifica dei muri in c.a. diaframmati per una loro valutazione di idoneità;
- a 4 andranno valutati i sistemi di tenuta nei punti di potenziale ingresso delle acque di esondazione (ingresso da viale Martelli, ingresso via Canaletto). In questo ultimo caso si dovrà valutare un sistema di tenuta lungo il fronte posto nella depressione di via Canaletto rispetto alle acque che possono fuoriuscire dalle fognature e per il rigurgito della roggia Bianca (dicembre 2002);
- a 5 si rende necessaria la verifica della demolizione o riempimento dei canali di scarico dismessi (onde evitare vie di penetrazione delle acque di falda).

b. Verifica del controllo dell'innalzamento della falda, come causa di fenomeni esondativi:

- b 1 verifica del controllo della falda attraverso un sistema di svuotamento dell'acqua in risalita captata con un sistema di drenaggio interno (mantenimento del livello idrostatico, con un sistema di pompe, metodo attuato fino ad oggi);
- b 2 verifica del controllo della falda attraverso un sistema diaframmatato poggiante su livelli impermeabili.

Conseguentemente alle operazioni richiamate per la messa in sicurezza dell'area, si prescrive:

- art. 1 lo svincolo dell'area della variante, attualmente esondabile dovrà avvenire una volta garantita la sua messa in sicurezza rispetto alla quota di protezione idraulica definita in **19 m s.l.m.** (quota di esondazioni e TR = 200 anni più il franco);
- art. 2 la messa in sicurezza completa dell'area potrà ritenersi tale una volta garantita l'efficienza dei seguenti sistemi secondo quanto indicato di seguito:

- **Sistema arginale:**
 - tenuta degli argini, sotto l'aspetto costruttivo, sotto l'aspetto del fenomeno di sifonamento e sotto l'aspetto del controllo dell'innalzamento della falda;
 - tenuta dei muri diaframmati e dei diaframmi arginali, sotto l'aspetto costruttivo e sotto l'aspetto del controllo dell'innalzamento della falda;
 - realizzazione di un sistema a tenuta dei punti d'ingresso inondabili, posti a quota inferiore di quella di esondazione di riferimento e definita nell'art. 1;
 - **Sistema di smaltimento acque superficiali:**

lo smaltimento delle acque superficiali dovrà avvenire attraverso un sistema che preveda la raccolta delle acque interne e un sistema di pompe di smaltimento all'esterno a quote superiori di quella determinata nell'art. 1;
 - **Sistema di collegamento della rete idraulica con il Noncello:**

si dovrà rendere efficiente il sistema delle paratoie esistenti, necessarie al nuovo sistema di difesa idraulica;
- art. 3 la realizzazione di una struttura interrata ad uso parcheggio a supporto del centro commerciale, dovrà rispettare, negli accessi, la quota di protezione idraulica di 19 m s.l.m.. Tale quota dovrà essere garantita o mediante l'innalzamento del sistema di accesso a quota superiore a 19 m. s.l.m. o con l'inserimento di sistemi meccanici a tenuta idraulica. L'intero manufatto dovrà avere tenuta idraulica;
- art. 4 la progettazione dell'area deve prevedere un piano di manutenzione dell'opera di difesa in analogia a quanto a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici. Il piano di manutenzione deve, quindi, prevedere:
- manuale d'uso per gli impianti tecnologici;
 - manuale di manutenzione per gli impianti tecnologici;
 - programma di manutenzione.

NORME CONCLUSIVE

Ogni fase della progettazione e della realizzazione dell'intervento, sarà controllata dal Comune, il quale inserirà nella convenzione con i proponenti tutti gli obblighi a carico degli stessi in relazione alla sicurezza.

La Convenzione definirà le condizioni ed i termini per quanto concerne gli oneri, a carico della proprietà, conseguenti a danni che possono derivare da allagamenti di natura esondativa, comunque verificatisi.

**ARTICOLO 34.3 ZONA H2 – ZONA PER ATTREZZATURE
COMMERCIALI DI INTERESSE
COMPENSORIALE E COMUNALE P.A.C. N°
34 – N°71 - ambito di via Fornace**

Si applica la normativa di cui all'art. 33 delle presenti norme con le seguenti prescrizioni particolari:

- la quantità minima pari al 20% della St complessiva va riservata a verde privato o di uso pubblico e piantumata. La scelta delle essenze da mettere a dimora dovrà ricadere su specie vegetali autoctone;
- le aree verdi saranno composte da un impianto di almeno due filari arborei e due filari arbustivi, della larghezza media di almeno 10 m con funzioni di protezione delle aree residenziali contermini, inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, incremento della naturalità e rifugio per la fauna.

ARTICOLO 35 ZONA H3 – ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, secondo le indicazioni riportate nelle tavole grafiche di P.R.G.C..

DESTINAZIONI D'USO

Commerciale all'ingrosso;

Commerciale al dettaglio;

Artigianale di servizio;

Direzionale;

Ricettivo-complementare;

Alberghiera;

Industriali e artigianale solo se preesistenti;

Residenza = 100 m² di -Su- per singolo edificio;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

Relativamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, gli insediamenti ammessi devono essere conformi a quanto stabilito dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri stabiliti per la media distribuzione", nonché alle disposizioni previste dalla normativa regionale in materia.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutte le categorie di intervento previste dalla legislazione regionale vigente.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Uf = 0,40 m²/ m²;

H = 15,00 m.

Sono fatti salvi indici edilizi ed urbanistici maggiori, afferenti gli edifici esistenti, entro la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Per le destinazione d'uso commerciali al dettaglio, sono conteggiate quali Su ai fini della verifica del rispetto dell'indice di Uf di cui sopra, le superfici interne di pavimento di magazzini/depositi secondo la seguente differenziazione:

- per superfici di magazzino/deposito inferiori al 30% della Sv, nessuna superficie;
- per superfici di magazzino/deposito comprese tra il 30% e il 70 % della Sv, il 50% della superficie interna di pavimento del magazzino/ deposito;
- per superfici di magazzino/deposito superiori al 70% della Sv, il 100% della superficie interna di pavimento del magazzino/deposito.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI

Attività industriali e artigianali:

- parcheggi di relazione: 10 m²/100 m² di Su nel caso di intervento di ampliamento;
- parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto.

Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALIE AL DETTAGLIO

Per le attività commerciali è prescritta la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi pubblici e/o privati:

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
 - a) per esercizi inferiori a 400 m² di Sv: 100% della Sv nel caso di edifici di nuova costruzione e/o di ampliamento superiore a 200 m² della Sv;
 - b) per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;
 - c) per esercizi con Sv superiore a 1.500 m²: 200% della Sv;
 - d) per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi nel caso di edifici di nuova costruzione e o di ampliamento superiore a 200 m² della Su: 40% della Su dell'edificio;
2. nel centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli

esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:
100% della Su di detti servizi;

3. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma 1, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
4. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

1. le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci.
2. per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale.
3. per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali di basso impatto non alimentari, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile;
4. per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

80 m²/100 m² di Su, per attività direzionali ed artigianali di servizio, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione;

Parcheggi di relazione di libero accesso, per attività ricettivo – alberghiera, pari a 30 m²/100 m² di Su.

Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Var. 43 al P.R.G.C. (22.07.199), ivi compresi quelli non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 150 m³, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale; nel limite dei 150 m³ è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi, nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo. La realizzazione di portici e tettoie è consentita nella misura non eccedente al 15% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo;
2. per le attività produttive esistenti individuate con apposita perimetrazione nella cartografia della zonizzazione sono ammessi i soli interventi che non modificano l'indice di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza ed il volume esistenti, escludendo tutte le deroghe previste dal presente articolo. La norma non si applica nel caso intervenga un parere di compatibilità dell'A.S.S. competente, di cui al successivo punto 3, o una trasformazione della destinazione d'uso in altra attività ammessa dal presente articolo;
3. al fine di tutelare l'ambiente prevenendo ogni possibile fonte d'inquinamento tutti gli insediamenti artigianali ed industriali esistenti dovranno rigidamente attenersi alle disposizioni delle Leggi vigenti, sulla base di idoneo parere di compatibilità dell'A.S.S. competente, che dovrà essere preventivamente acquisito per l'attivazione di nuovi cicli produttivi riferiti a nuove attività ma anche per qualsiasi modifica ai cicli produttivi relativi ad attività produttive esistenti;

4. nella zona omogenea è espressamente escluso l'insediamento di:
 - impianti industriali soggetti a rischi di incidenti rilevanti, sottoposti alle procedure di cui al D.Lgs. 17/08/1999 n.334 e successive modifiche ed integrazioni ("Seveso 2");
 - attività di cui all'Allegato I° al D.Lgs. n. 59 del 18/02/2005 (attività soggette ad A.I.A.);
4. andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
5. le aree scoperte andranno opportunamente sistemate con la pavimentazione delle zone destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci. Le aree rimanenti dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate.

AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.LGS 42/2004

Nella zona gli indici urbanistici ed edilizi sono modificati come segue:

Uf = 0,30 m²/m²;

H = 9,50 m.

Nell'ambito di tali zone dovrà essere reperita una superficie a verde minima del 10% della Sf da piantumare con le essenze arboree ed arbustive autoctone, ove possibile, lungo il perimetro dei lotti.

ARTICOLO 35.1 ZONA H3 – ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - Ambito compreso tra via Nuova di Corva e via Segaluzza

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta nel solo caso di intervento di nuova costruzione

DESTINAZIONI D'USO:

Commerciale all'ingrosso;

Commerciale al dettaglio;

Artigianale di servizio;

Direzionale;

Ricettivo – complementare;

Alberghiera;

Industriali e artigianale solo se preesistenti;

Residenza = un'unica unità immobiliare di 200 m² di Su per l'attività commerciale al dettaglio di grande distribuzione;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

Relativamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, gli insediamenti ammessi devono essere conformi a quanto stabilito dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri stabiliti per la media distribuzione", nonché alle disposizioni impartite dalla normativa regionale in materia.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutte le categorie d'intervento previste dalla legislazione regionale vigente.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Sv massima consentita: 7.100 m²

Indice edificatorio consentito: quello risultante dal volume esistente rapportato alla superficie di zona omogenea H3.

Nel caso di demolizione con ricostruzione e/o di riorganizzazione complessiva dell'ambito, si dovrà procedere mediante redazione di un P.A.C. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Ut = 4.000 m²/ha;

H = 15,00 m.

PARCHEGGI PRIVATI E/O DI USO PUBBLICO

E' prescritta la seguente dotazione di aree per parcheggi privati e/o di uso pubblico: 200% della Sv.

Le aree destinate a parcheggi dovranno essere opportunamente piantumate con essenze autoctone

VIABILITA'

Sono consentiti, su via Segaluzza, gli accessi e le uscite alla/dalla zona omogenea H3, sia che comportino la svolta a destra, sia la svolta a sinistra.

Sono consentiti, su via Nuova di Corva, gli accessi e le uscite alla/dalla zona omogenea H3 alle utenze che non comportano attraversamento di corsia, in particolare possono accedere alla suddetta zona le utenze provenienti da nord (sola svolta a destra), mentre sono consentite le uscite alle utenze dirette a sud (sola svolta a destra).

Gli spazi viari interni e le aree per parcheggi della zona omogenea H3 devono essere organizzati in modo da garantire che il traffico interno dei mezzi sia scorrevole ed evitare quindi ogni interferenza con il traffico veicolare in transito sulla viabilità pubblica (via Segaluzza e via Nuova di Corva).

Per lo stesso fine i veicoli adibiti al trasporto delle merci a servizio della zona omogenea H3 devono obbligatoriamente servirsi dell'accesso su via Segaluzza.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

ARTICOLO 36 ZONA H4 - ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI EXTRACOMMERCIALI

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONE D'USO

Centri culturali e ricreativi: sale per riunioni, esposizioni, biblioteche ed attrezzature sportive integrate da attività commerciali, centri medico-sanitari, poliambulatori per cure fisiche ed estetiche

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutte le categorie d'intervento previste dalla legislazione regionale vigente.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Uf = 0,33 m²/m²;

H = 9,00 m;

Q = 0,25 m²/m².

PARCHEGGI

80 m²/100 m² di Su per parcheggi stanziali e di relazione.

L'intera superficie per parcheggi sarà ad uso pubblico e va realizzata ai margini del lotto.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE

Una quantità minima pari al 20% della Sf complessiva va riservata e a verde e piantumata.

Le aree verdi saranno opportunamente accorpate e di libero accesso

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA SITA TRA IL LAGO TOMADINI E VIALE DELLA LIBERTÀ

Gli interventi da attuarsi nella zona dovranno integrarsi con le contigue aree già destinate a servizi ed attrezzature collettive. Dette aree vengono di seguito identificate nel presente testo normativo con il nome "aree contigue".

Dovranno essere inoltre adottati criteri progettuali che consentono la riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti nell'ambito.

A tal fine il manufatto edilizio dovrà avere una tipologia che si raccordi in modo armonico sia con l'edificato esistente che con l'ambiente naturale circostante attraverso opportune verifiche di impatto di tipo paesaggistico.

La sua composizione architettonica dovrà evitare la creazione di retri, curando gli aspetti formali degli affacci dell'edificio nei confronti della viabilità pubblica e delle aree contigue.

L'ambito dovrà essere dotato di attrezzature ed aree verdi che creino le condizioni di continuità sia fisica che funzionale con le aree contigue attraverso una dettagliata progettazione degli spazi scoperti secondo criteri di salvaguardia del patrimonio naturale esistente.

Gli interventi sulla vegetazione saranno effettuati con l'obbligo di utilizzare essenze vegetali autoctone.

I parcheggi di uso pubblico compresi nel lotto dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile in elementi prefabbricati applicati su sabbia e ghiaia e con interstizi opportunamente inerpati.

Detti parcheggi dovranno essere alberati con essenze vegetali autoctone di alto fusto con una densità minima di una pianta ogni 3 posti auto.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione del percorso pedonale e ciclabile come individuato indicativamente dal P.R.G.C..

Su detta area l'operatore privato non potrà effettuare interventi che compromettano e rendano onerosa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

Gli elementi di arredo dovranno essere realizzati con legno trattato atto a sopportare le intemperie e l'usura.

La recinzione del lotto dovrà avere caratteristiche di mimesi con il paesaggio e consentire la massima permeabilità sia fisica che visiva con le aree contigue.

ARTICOLO 37 ZONA I – ZONA PER INSEDIAMENTI DIREZIONALI

La zona individuata con il presente articolo è costituita dalla parte di territorio già urbanizzato e totalmente edificato, come derivante dal Progetto di Lottizzazione approvato e dalle relative varianti.

L'intera zona viene suddivisa in 4 ambiti attuativi, denominati "Zone I/RU" soggette a Riqualficazione Urbana, da attuarsi per mezzo di Piani Attuativi Comunali convenzionati che dovranno perseguire i seguenti obiettivi progettuali:

- salvaguardia dell'assetto architettonico esistente;
- mantenimento e riqualficazione degli attuali spazi posti al piano terra adibiti a piazza e a percorsi pedonali e ciclabili con lo studio dei materiali e degli elementi di arredo;
- riprogettazione del piano interrato e degli spazi destinati all'uso pubblico e della viabilità. Tali spazi potranno essere in parte riutilizzati per la realizzazione di autorimesse (pubbliche o private) o di vani tecnici e/o accessori, nonché per destinazioni d'uso compatibili con quelle di seguito ammesse;
- recuperi volumetrici riconducibili al riutilizzo dei vani tecnici posti sulla copertura degli edifici, incrementabili fino al 20% della volumetria dei vani tecnici stessi, a condizione che il nuovo elemento architettonico risulti arretrato rispetto al filo di facciata, sia caratterizzato dall'utilizzo di materiali che non determinino soluzioni di tipo mimetico e comunque nel rispetto dei rapporti dimensionali e della composizione architettonica originaria.

DESTINAZIONI D'USO

Direzionale;

Commerciale al dettaglio;

Ricettivo-complementare;

Alberghiera;

Artigianale di servizio;

Servizi e attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Residenza da ricavare unicamente nei due livelli più alti degli edifici esistenti.

A titolo esemplificativo, potranno essere insediate, tra l'altro, le attività di seguito riportate: centri culturali e ricreativi: sale per riunioni, esposizioni,

biblioteche ed attrezzature sportive anche integrate da attività commerciale, centri medico-sanitari, poliambulatori per cure fisiche ed estetiche.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelle stabilite dai singoli Piani Attuativi Comunali.

DISTANZA DALLE STRADE E DAGLI SPAZI PUBBLICI

Quelle stabilite dai singoli Piani Attuativi Comunali.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI

Nel caso di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso è prescritto il reperimento della quota di parcheggi di relazione e stanziali nella misura pari alla differenza tra lo standard indotto dall'intervento o dalla nuova destinazione e quello riconducibile alla situazione in essere prima delle trasformazioni.

Gli standard a parcheggio sia di relazione che stanziali sono quelli definiti dalle specifiche normative in materia attualmente vigenti.

Su richiesta della proprietà la quota relativa ai parcheggi di relazione potrà essere monetizzata mentre quella afferente ai parcheggi stanziali, se non reperibile in loco, potrà essere individuata in zona urbanisticamente compatibile entro un raggio di 1.000 m.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Sino a quando non intervenga un formale provvedimento di revoca del Piano di Lottizzazione, si applicano le previsioni e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite dal piano stesso nei termini stabiliti dalla legge vigente.

ARTICOLO 38 ZONA P1 - ZONA PER ATTREZZATURE FIERISTICHE ED ESPOSITIVE

ATTUAZIONE

Diretta

DESTINAZIONI D'USO

Attività fieristiche, mostre, esposizioni, aste, manifestazioni ricreative, culturali e politiche; magazzini, depositi, servizi tecnici ed amministrativi attinenti alle destinazioni ammesse; abitazioni per personale addetto alla custodia.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione straordinaria;
Ristrutturazione edilizia;
Demolizione;
Ampliamento;
Nuova costruzione.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Uf = 0,40 m²/m²;
H = 15,00 m.

PARCHEGGI STANZIALI

All'interno dell'area dovranno essere reperiti i parcheggi per i dipendenti e mezzi dell'Ente Fiera nella misura minima di un posto auto ogni 2 addetti.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

I parcheggi pubblici necessari sono previsti nelle Tavole di Piano su aree adiacenti.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

SISTEMAZIONE A VERDE

In corrispondenza al limite di zona a nord (in riva sinistra del Noncello) dovrà essere sistemata a verde una congrua fascia di terreno della profondità minima di 10 m.

Per le piantagioni si useranno esclusivamente le essenze erbacee, arbustive, ed arboree autoctone.

**ARTICOLO 39 ZONA P2 – ZONA PER ATTREZZATURE
DI RICERCA APPLICATA E A SERVIZIO
DEL PRODUTTIVO**

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Nella zona sono consentiti gli impianti per la ricerca tecnologica applicata a servizio del produttivo e per la formazione di quadri ed operatori specializzati.

Sono compresi gli istituti scientifici e di ricerca di interesse regionale, nazionale ed internazionale.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Q= 0,50 m²/m² della Sf.

PARCHEGGI STANZIALI

1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

30% della Su.

DISTANZE DAI CONFINI

5,00 m.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

ARTICOLO 40 ZONE P3 - ZONA PER IMPIANTI RICETTIVI

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Commerciale al dettaglio;

Ricettivo-complementare e alberghiera;

Direzionale;

Servizi e attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Residenza (esclusivamente per la zona P3 di Villa Tinti): massimo 40% della Su totale.

Nell'ambito P3 di Villa Tinti, in Via Nuova di Corva, sono consentite esclusivamente destinazioni d'uso ricettivo-complementare, alberghiera direzionale e residenziale nei limiti stabiliti dal presente articolo.

Relativamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, gli insediamenti ammessi devono essere conformi a quanto stabilito dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri stabiliti per la media distribuzione", nonché alle disposizioni impartite dalla normativa regionale in materia.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Quelli indicati nelle tavole di P.R.G.C.

Nell'ambito P3 di Villa Tinti in Via Nuova di Corva sono ammessi gli interventi edilizi e le categorie di intervento imposte con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

80 m²/100 m² di Su.

Nel caso di trasformazioni edilizie di attività già esistenti alla data di adozione delle presenti norme qualora sia verificata l'impossibilità di reperimento della quota di parcheggi richiesta, la stessa potrà essere ridotta del 50% e comunque in relazione al lotto di pertinenza.

Relativamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, la dotazione di aree da riservarsi a parcheggi è la medesima delle zone commerciali H3.

PARCHEGGI STANZIALI

Parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto.

LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI

Nelle tavole di P.R.G.C. sono indicate quote di superficie utile per impianti ricettivi:

- in ambiti per servizi ed attrezzature collettive con parametro numerico compreso entro parentesi quadra;
- nel caso di attuazione indiretta con parametro numerico compreso entro parentesi quadra;
- nel caso di attuazione diretta all'interno di edifici esistenti con solo parametro numerico.

Per l'area ubicata in frangia alla linea ferroviaria e compresa tra le vie Oberdan e della Ferriera, sono consentiti uffici e servizi per la adiacente autostazione.

Nell'ambito compreso tra Via del Bosco e lo svincolo autostradale, a maggiore tutela della funzionalità dello svincolo autostradale stesso e della salvaguardia degli elementi ambientali che assolvono una funzione di corridoio ecologico e caratterizzano il paesaggio agrario periurbano, viene

prescritto, all'interno dell'area di rispetto autostradale, il mantenimento della fascia vegetata esistente posta nell'area di rispetto autostradale.

ARTICOLO 41 ZONA P4 - ZONA PER SERVIZI TECNICI E AMMINISTRATIVI A SERVIZIO DEL PRODUTTIVO

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Uffici e servizi tecnici ed amministrativi, attrezzature ed impianti per la ricerca tecnologica, centro di calcolo elettrocontabile e/o elettronico a servizio anche non esclusivo di impianti produttivi e commerciali.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Q = 0,50 m²/m² della Sf;

H =15,00 m.

PARCHEGGI STANZIALI

1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

30% della Su.

DISTANZE DAI CONFINI

5,00 m salvo il caso di costruzioni in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

ARTICOLO 42 ZONA VP - VERDE PRIVATO

DEFINIZIONE E MODALITÀ

La zona individuata con il presente articolo comprende le aree interne o contermini ad ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla presenza di giardini, parchi, orti e/o cortili, per i quali si prevede la conservazione in relazione al loro interesse ambientale ed al fatto che si configurano come pertinenze degli edifici esistenti.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene con intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI D'USO

Le zone sono destinate a parco, giardino, cortili e/o orti.

E' consentita la realizzazione di depositi per attrezzi, chioschi e/o gazebi in legno o ferro ancorati a terra con la sola fondazione in c.a. nella misura consentita dall'indice fondiario.

E' vietata la realizzazione di vani interrati.

E' consentita inoltre la realizzazione di parcheggi privati su elementi grigliati a verde e di attrezzature private per lo sport ed il tempo libero (ad esempio piscine, campi da tennis, etc.) che non comportino l'edificazione di volumi fuori terra.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

If = 0,03 m³/m² riferito alla superficie perimetrata come zona a verde privato;

H = 3,50 m.

DISTANZA DI CONFINI

5,00 m.

DISTANZA DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o

insediamenti, della viabilità ciclo-pedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.

ARTICOLO 43 ZONA Q1 - ZONA DI SALVAGUARDIA PER I POZZI DELL'ACQUEDOTTO URBANO

Nell'esercizio dell'attività agricola è fatto divieto assoluto di utilizzo di sostanze velenose e/o inquinanti, quali: erbicidi, pesticidi, anticrittogamici, etc.

Nella zona non è consentita l'immissione nel suolo di alcun materiale solido e liquido di rifiuto, ivi comprese le acque fognarie trattate con depuratore.

Nella zona sono consentiti gli impianti, le opere e gli edifici necessari al funzionamento della rete urbana dell'acquedotto.

Alle condizioni suddette, per gli edifici esistenti, ivi compresi quelli non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 150 m³ per esigenze di adeguamento igienico-funzionale nel rispetto delle distanze e altezze previste dall'art. 25 per la sottozona B1; alle condizioni suddette è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi. L'eventuale realizzazione di portici e tettoie è ammessa nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente e nel rispetto delle distanze e altezze previste dall'art. 25 per la sottozona B1. Il cambio della destinazione d'uso in essere è ammesso qualora venga dimostrata la compatibilità e minor incidenza ambientale della nuova destinazione in rapporto alle limitazioni atte a salvaguardare la qualità delle acque emunte dai pozzi. Sono tassativamente esclusi i cambi di destinazione d'uso in attività non compatibile da valutare mediante apposito parere dell'Azienda Sanitaria competente.

Nel caso di edifici con destinazione residenziale esistenti e localizzati all'interno della "fascia di rispetto a protezione del nastro stradale" o comunque per i quali l'eventuale recupero possa costituire impedimento per l'attuazione di interventi di interesse pubblico è consentito, previa demolizione dell'edificio esistente, il trasferimento volumetrico (calcolato secondo le disposizioni del vigente regolamento edilizio) in altro sedime della stessa zona urbanistica, nel rispetto delle distanze e delle altezze summenzionate.

Nei fondi inedificati sono ammessi edifici da adibirsi a depositi per attrezzi agricoli purché realizzati con elementi leggeri (legno, acciaio e similari); l'autorizzazione per tali edifici è rilasciata previo parere dell'Azienda

Sanitaria; i suddetti edifici potranno avere al massimo una S_u di 30 m^2 e un'altezza di 3,50 m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VIA FORNACE

All'interno dell' ambito, perimetrato graficamente nella tavola del P.R.G.C. – foglio 9, è consentita la realizzazione di un edificio, in ampliamento al deposito esistente, da adibire a uffici per la gestione di servizi tecnologico-ambientali di interesse generale.

Indici urbanistici ed edilizi

$U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

$Q = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ della S_f .

Parcheggi stanziali

È prevista la dotazione minima di parcheggi pari a un posto auto ogni 2 addetti.

Parcheggi di relazione

È prevista la dotazione minima di parcheggi pari all'80% della S_u degli uffici destinati all'utenza.

Prescrizioni di carattere idrogeologico

L'intervento sarà subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- esecuzione di prove geognostiche, come previsto dalle N.T.A., per la caratterizzazione geotecnica puntuale;
- controllo delle acque di scarico (bianche e nere) con adeguate strutture ed accorgimenti contro le dispersioni del sottosuolo;
- impedimento a svolgere le attività incompatibili con la zona di rispetto dei punti di presa dell'acquedotto comunale, elencate al 5° comma dell'art. 21 D.Lgs n. 152 del 11.5.1999 e s.m.i..

TITOLO TERZO
SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE

CAPO 1° - SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE

ARTICOLO 44 GENERALITÀ

Le zone ed aree di interesse generale sono quelle riservate a spazi pubblici, a servizi ed attrezzature collettive pubbliche e di interesse pubblico ovvero:

- a) i servizi e le attrezzature collettive di cui alle norme regionali vigenti in materia;
- b) la zona per attrezzature ferroviarie;
- c) la rete viaria.

Le categorie dei servizi ed attrezzature collettive sono state distinte in servizi di interesse comunale e servizi di interesse sovracomunale.

Gli operatori di intervento, ove non specificati negli articoli che seguono, si intendono pubblici.

Le zone per servizi ed attrezzature collettive sono indicate nelle tavole di P.R.G.C. in modo grafico e/o parametrico.

I parametri numerici PER SINGOLE ATTREZZATURE E SERVIZI assunti a calcolo per la verifica dei rapporti di cui alle norme regionali vigenti in materia sono quelli automaticamente misurati dal software come contenuti nella banca dati del P.R.G.C. informatizzato.

I parametri numerici relativi a PIÙ ATTREZZATURE E SERVIZI UBICATI IN UN UNICO AMBITO TERRITORIALE vanno utilizzati per determinare la superficie minima inderogabile riservata dal P.R.G.C. al complesso dei servizi da ricavarsi per somma dei diversi parametri numerici e concorrono alla verifica dei rapporti di cui alle norme regionali vigenti in materia. Nella redazione dei Piani attuativi comunali l'ubicazione delle aree per servizi ed attrezzature collettive potrà subire modifiche non sostanziali e motivate nella relazione tecnica, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., ferma restando la superficie complessiva che resta comunque a destinazione pubblica.

Le indicazioni grafiche e i parametri numerici indicati ENTRO I PERIMETRI DI AREE DA ASSOGGETTARE AD ATTUAZIONE INDIRETTA definiscono le ubicazioni e le quantità minime di aree da assegnare allo specifico o agli specifici servizi, con le modalità di cui al precedente comma. In caso di discrepanza tra indicazione grafica e parametrica, prevale l'indicazione parametrica.

Le aree da riservare alle attrezzature sono dimensionate prevedendo, nel caso di attrezzature che si collochino all'interno di edifici, la presenza di una superficie scoperta alberata, in aggiunta a quella da destinare a parcheggio secondo quanto disposto dalle norme regionali in materia, per almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio, ad esclusione, per dimostrata impossibilità, delle attrezzature ricadenti in zone edificate o urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

Nell'area centrale come indicata nella Tav. 2.2 "Programma delle attrezzature per la viabilità ed i trasporti - Parcheggi pubblici nell'area centrale" il P.R.G.C. ha reperito le quote di parcheggi pubblici anche per i servizi e le attrezzature collettive previsti dalla Variante n° 77 al P.R.G.C.. Pertanto le quote di parcheggio relative non vanno obbligatoriamente reperite.

ARTICOLO 45 DEROGHE

L'approvazione in Consiglio Comunale, all'interno di zone destinate a pubblici servizi, di opere pubbliche o di interesse pubblico, qualora in contrasto con gli indici urbanistico-edilizi, costituisce deroga al P.R.G.C. ai sensi della normativa regionale vigente.

**CAPO 2° - SERVIZI ED ATTREZZATURE
COLLETTIVE DI INTERESSE
SOVRACCOMUNALE**

**ARTICOLO 46 ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ ED I
TRASPORTI**

**ARTICOLO 46.1 TERMINALE DEL SISTEMA DI TRASPORTO
PUBBLICO LOCALE -T/SA (STAZIONE
AUTOLINEE URBANE E/O EXTRAURBANE)**

ATTUAZIONE

Come indicato nelle tavole grafiche del P.R.G.C. e nelle presenti norme.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Q = 1 m²/m² della Sf.

PARCHEGGI

L'intera superficie coperta dovrà essere attrezzata ed adibita a parcheggio pubblico destinato ai mezzi pubblici in transito e in sosta, ai servizi ed alle attrezzature, anche di natura commerciale, necessari al funzionamento del terminale.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o privati convenzionati con Enti Pubblici.

ARTICOLO 46.2 CENTRO MERCI POLIFUNZIONALE -T/SM-

ATTUAZIONE

Come indicato nelle tavole grafiche del P.R.G.C. e nelle presenti norme.

PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

Ogni intervento non dovrà arrecare compromissione alla sicurezza dell'esercizio ferroviario ed i progetti di opere, qualora interessanti terreni

adiacenti alle linee ferroviarie, dovranno ottenere il preventivo parere dell'Ente gestore.

DESTINAZIONI D'USO

L'intera superficie dovrà essere adibita ed attrezzata per lo scambio intermodale delle merci.

Sono consentiti: attrezzature per attività complementari quali stoccaggio e deposito delle merci, rifornimento e manutenzione dei mezzi, servizi per il trasporto ferroviario, per l'autotrasporto ed il piano di carico militare.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici o privati convenzionati con Enti Pubblici.

ARTICOLO 46.3 PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO – T/PI

Le aree per parcheggi di interscambio sono indicate graficamente e/o parametricamente nelle tavole di P.R.G.C.. I parcheggi possono essere a cielo aperto o realizzati in strutture specifiche, interrate e/o in elevazione.

Tali strutture dovranno essere agevolmente e liberamente raggiungibili dalla rete della viabilità pubblica e saranno organizzate per facilitare l'interscambio tra i vari mezzi e modi di trasporto.

Tutte le aree pubbliche a parcheggio a cielo aperto dovranno essere opportunamente alberate

I parcheggi di superficie superiore a 500 m² vanno sistemati con pavimentazione idonea a garantire un'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo il più possibile vicina a quella del terreno naturale, qualora posti al di sopra della linea delle risorgive; se posti al di sotto della linea delle risorgive, la pavimentazione dovrà essere impermeabile e prevedere un sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche con un unico punto di scarico nel corpo recettore più prossimo, previo eventuale sistema di trattamento primario, obbligatorio nel caso di utilizzo per la sosta di lunga durata.

La pavimentazione continua è ammessa eventualmente solo per le vie di corsa degli autoveicoli e per i percorsi pedonali salvo diverse prescrizioni da parte degli enti competenti in materia ambientale e sanitaria.

In frangia ai parcheggi con superficie maggiore di 4.000 m² possono essere ricavati distributori di carburante.

Nelle tavole grafiche del P.R.G.C. le prescrizioni relative ai parcheggi di interscambio possono comprendere due indicazioni numeriche, l'una corrispondente alla superficie del lotto interessato dalla attrezzatura di parcheggio, la seconda (racchiusa tra parentesi quadre) corrispondente alla superficie minima a parcheggio che dovrà essere reperita ricorrendo anche a strutture interrato o in elevazione.

Nelle aree a parcheggio con superficie superiore a 10.000 m² è consentita la realizzazione di fabbricati da adibire a servizio dell'infrastruttura, quali officine per riparazione automezzi, guardiole, pensiline, servizi igienici e/o di pronto soccorso stradale nella misura di 0.03 m²/m².

All'interno delle aree a cielo aperto sono consentite le attività di spettacolo (circhi, luna park etc.) che prevedono l'installazione di strutture a carattere temporaneo; tali aree potranno essere attrezzate dei necessari servizi anche con strutture fisse.

Le stesse aree potranno essere utilizzate in situazioni di emergenza nonché per le esercitazioni periodiche, quali siti per l'installazione delle attrezzature della protezione civile, con strutture anche fisse quali moduli abitativi e sociali per insediamenti provvisori di media/lunga durata.

ARTICOLO 47 ATTREZZATURE PER IL CULTO, LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA

ARTICOLO 47.1 ATTREZZATURE PER IL CULTO -VA/CL-C-

Sono classificate di valenza sovracomunale le seguenti attrezzature:

- Curia Vescovile;
- Istituti di Formazione Teologica;
- Seminario.

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONE D'USO

Sono consentiti esclusivamente le attrezzature e gli impianti necessari all'esercizio organizzato dei diritti religiosi e della formazione religiosa ivi incluse le residenze dei Ministri dei culti, degli Ordini conventuali e delle comunità religiose in genere.

Sono sempre ammesse attrezzature culturali e per la vita associativa.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Q = 0,4 m²/m² della Sf;

H = 15,00 m;

salvi comunque maggiori indici esistenti.

PARCHEGGI

E' prescritta la formazione all'interno dei lotti di pertinenza di aree a parcheggio stanziale e di relazione nella misura minima di:

100 m²/100 m² di Su.

La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste, ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o privati.

ARTICOLO 48 SERVIZI ED ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA -VA-C-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come indicato negli elaborati grafici del P.R.G.C. e nelle presenti Norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite esclusivamente:

- le attrezzature e gli impianti per uffici di pubbliche amministrazioni statali, regionali e provinciali e delle relative aziende, sedi sindacali, uffici turistici;
- servizi ed attrezzature di pertinenza dei Ministeri;
- servizi ed attrezzature di Enti pubblici economici non contemplati in altri articoli delle presenti norme.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI AMBITO VIA G. FERRARIS

Al fine del recupero funzionale del patrimoni edilizio esistente nell'ambito, è consentita tra le destinazioni d'uso insediabili la destinazione direzionale.

LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI

Ad esclusione delle localizzazioni indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C., le attrezzature ed i servizi per la vita associativa sono a libera localizzazione nelle zone B, C, D e H nel rispetto delle relative norme di zona ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono le prescrizioni di seguito riportate, e delle specifiche indicazioni relative alle destinazioni d'uso.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di seguito prescritti valgono solamente per le aree individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.C..

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione delle presenti Norme);

in particolare:

- per l'area compresa tra via Colonna e via Fontane, perimetrata dal P.R.G.C. come P.A.C. n. 1, l'indice consentito è $U_f = 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, mentre per l'area soggetta ad attuazione diretta l'indice consentito è $U_f = 1,24 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

PARCHEGGI

Aree minime complessive da destinare a parcheggio stanziale e di relazione: 100 m²/100 m² di Su.

La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

Relativamente all'ambito soggetto ad attuazione diretta compreso tra via Colonna e via Fontane potranno essere reperiti solo i parcheggi stanziali in quanto, per motivi di sicurezza, l'area di pertinenza dell'edificio da adibirsi a servizi generali e di accasermamento ad uso della Polizia di Stato di Pordenone potrà essere recintata.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE N. 1

Il Piano Attuativo n.1 di via Fontane dovrà valutare la possibilità di prevedere una quota di parcheggi di relazione anche in riferimento alle esigenze indotte dall'edificio da attuarsi all'esterno del perimetro del P.A.C. ma compreso nell'area destinata a servizi ed attrezzature per la vita associativa –VA-C.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL CARCERE PREVISTO IN VIA CASTELFRANCO VENETO

L'attuazione di tale ambito dovrà avvenire ai sensi della normativa statale specifica.

ARTICOLO 48.1 ATTREZZATURE E SERVIZI PER LA CULTURA

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta come indicato nelle tavole di P.R.G.C. e nelle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le opere, i servizi e gli impianti per le seguenti attrezzature:

- Biblioteca MultimedialeC/B-C;
- Teatro Comunale.....C/T-C;

- Musei ed attrezzature culturali connesse.....C/M-C;
 - Centro Culturale “Casa dello studente”.....C/C-C.
 - Centro Culturale “palazzo Badini”C/C-C
- In tale edificio è inoltre consentito localizzare attrezzature ed impianti per uffici di pubbliche amministrazioni statali, regionali, provinciali e comunali e delle relative aziende, uffici turistici e sedi di associazioni.

E' comunque sempre ammessa all'interno di ciascun ambito la realizzazione di esercizi pubblici, locali per la vendita al minuto e locali per la ristorazione, da ricavarsi entro edifici esistenti.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ad esclusione dei casi in cui tali attrezzature siano comprese nei perimetri di Piani attuativi comunali e/o vengano realizzate entro edifici ad uso misto già previsti dalla presente normativa e fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Uf = 0,60 m²/m².

PARCHEGGI

All'interno dei lotti di pertinenza ovvero in aree limitrofe è prescritta la formazione di parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima di:
100 m²/100 m² di Su.

La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono consentite attrezzature e servizi per la cultura e lo spettacolo, con particolare riferimento alle sale cinematografiche, a libera localizzazione e nel rispetto delle relative norme di zona ad esclusione della dotazione di parcheggi che dovrà corrispondere a quanto prescritto dal precedente punto.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

**ARTICOLO 49 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE:
SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO
GRADO- I/IS - I/IP- E UNIVERSITÀ - I/U –**

**ARTICOLO 49.1 SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO
GRADO -I/IS-I/IP**

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Istruzione e relativi servizi connessi
Attrezzature di convitto e centri di ospitalità.

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Si applicano i disposti di cui alle leggi nazionali vigenti.

LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI

Ad esclusione delle localizzazioni indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C., le attrezzature ed i servizi per la scuola secondaria di secondo grado (pubblica e/o privata) sono a libera localizzazione nelle zone A, B, C, D, H ed I nel rispetto delle relative norme di zona, ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono le prescrizioni di seguito riportate, e delle specifiche indicazioni relative alle destinazioni d'uso.

PARCHEGGI

E' prescritta la realizzazione entro il lotto di pertinenza, ovvero in aree limitrofe, di aree per parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima di: 100 m²/100 m² di Su.

Le quote di parcheggio anzidette possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Privati o Enti pubblici.

ARTICOLO 49.2 UNIVERSITÀ -I/U-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta come indicato nelle tavole di P.R.G.C. e nelle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

- edifici e/o strutture per sedi universitarie e di servizio alle attività stesse;
- strutture complementari per l'attività di cui al punto a) quali mensa, uffici e vani connessi con l'insegnamento, attrezzature sportive e ricreative.

LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI

Ad esclusione delle localizzazioni indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C., i servizi per l'Università sono a libera localizzazione nelle zone A, B, C ed I nel rispetto delle relative norme di zona, ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono le prescrizioni di seguito riportate, e delle specifiche indicazioni relative alle destinazioni d'uso.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Il rapporto di copertura Q non dovrà essere superiore al 50% della S_f .

$U_f = 10.000 \text{ m}^2/\text{ha}$;

$H = 15,00 \text{ m}$.

DISTANZA DAI CONFINI E DAGLI SPAZI PUBBLICI

5.00 m, salvo il caso di costruzione a confine.

PARCHEGGI

E' prevista la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi stanziali e di relazione:

100 $\text{m}^2/100 \text{ m}^2$ di S_u , di cui almeno il 60% sarà di libero accesso.

Le quote di parcheggio anzidette possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

ARTICOLO 50 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA, LA SANITÀ E L'IGIENE

ARTICOLO 50.1 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA AGLI ANZIANI -A/A-C-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto nelle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentiti servizi ed attrezzature per case di riposo, comunità per anziani, alloggi per persone handicappate, alloggi per anziani, osterie sociali e centri di ritrovo, centri di assistenza sanitaria e psichiatrica.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di seguito prescritti valgono solamente per le aree individuate nelle tavole di P.R.G.C. ed esterne alle zone - A - e agli ambiti di attuazione indiretta obbligatoria:

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

PARCHEGGI

É prevista la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi stanziali e di relazione:

$100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su.

Le quote di parcheggio anzidette possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

ARTICOLO 50.2 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA AI DISABILI -A/D-C-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto nelle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentiti centri socio-riabilitativi ed educativi, centri diurni e centri residenziali per handicappati gravi e gravissimi, comunità alloggio nonché tutti i servizi connessi, centri di assistenza sanitaria e psichiatrica.

Sono altresì consentite attrezzature previste da specifiche norme di legge in materia di assistenza ai disabili.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di seguito prescritti valgono solamente per le aree individuate nelle tavole di P.R.G.C. ed esterne alle zone - A - e agli ambiti di attuazione indiretta obbligatoria:

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

PARCHEGGI

É prevista la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi stanziali e di relazione:

$100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su.

Le quote di parcheggio anzidette possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

ARTICOLO 50.3 ATTREZZATURE PER LA SANITÀ – POLI OSPEDALIERI -S/PO-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto nelle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

È consentita la realizzazione di ospedali e aziende ospedaliere che esercitino le funzioni conferite dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di sanità ed assistenza.

Sono inoltre consentiti tutte le attrezzature e gli impianti tecnologici finalizzati all'ottimale funzionamento delle strutture.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

PARCHEGGI

a) PER L'UNITÀ DI OSPEDALIZZAZIONE GENERALE PUBBLICA:

è previsto il reperimento di aree per parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima complessiva di $100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di superficie utile Su.

I parcheggi di relazione sono individuati su aree esterne e indicati nelle tavole grafiche di P.R.G.C.

b) PER GLI ALTRI OSPEDALI E CLINICHE ANCHE PRIVATI:

è prescritta la formazione di aree per parcheggi stanziali e di relazione nella seguente misura minima complessiva:

$100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su.

Almeno il 60% delle aree per parcheggi deve essere di libero accesso.

Qualsiasi intervento edilizio, ad esclusione della sola manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla contestuale realizzazione di parcheggi nella misura stabilita ai punti a) e b).

Per le attrezzature di cui ai precedenti punti a) e b) le quote di parcheggio indicate possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

ARTICOLO 50.3/bis “PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L’AMBITO COMPRENDENTE L’IMPIANTO DI OSPEDALIZZAZIONE GENERALE PUBBLICA “Santa Maria degli Angeli”, LOCALIZZATO TRA VIA MONTEREALE E VIAL ROTTO”

CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende l’ambito localizzato nel PRGC e corrispondente alla principale attività di ospedalizzazione generale pubblica presente nel territorio comunale.

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto nelle tavole grafiche di PRGC e dalle presenti norme.

Nel caso di interventi che comportino la riorganizzazione generale del complesso ospedaliero si prescrive la preventiva presentazione di uno studio di fattibilità che dovrà chiarire gli aspetti volumetrici e le caratteristiche distributive e funzionali dell’intervento proposto, in rapporto anche all’inserimento/integrazione dell’impianto ospedaliero nel contesto urbanistico ed ambientale, con particolare attenzione all’accessibilità viaria.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le destinazioni d'uso previste dall’art. 50.3 delle N.T.A. del P.R.G.C.; possono inoltre essere consentite attività diverse, comunque connesse con quelle principali, quali:

- sedi di assistenza sanitaria;
- residenze collettive;
- ricettive;
- commerciali/artigianali di servizio;
- direzionali/terziario;
- servizi e attrezzature collettive.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi da attuarsi dovranno rapportarsi alle funzioni ammesse ed al grado di sostenibilità urbanistico/ambientale dell'intero ambito in particolare se finalizzati alla riorganizzazione volumetrica complessiva dell'impianto ospedaliero esistente.

Dovrà essere attentamente valutato il rapporto superfici coperte/scoperte, tenendo conto della specificità dell'intervento per il quale si ritiene necessaria una particolare attenzione finalizzata all'inserimento di idonee aree verdi di mitigazione dell'impatto volumetrico, da realizzarsi anche in relazione diretta alla localizzazione dei padiglioni destinati alle degenze.

PARCHEGGI

E' prescritto il reperimento di aree per parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima complessiva di 100 m²/100 m² di Su riferita alla superficie complessiva derivante dalle diverse funzioni ammesse.

Le quote di parcheggio indicate possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

I parcheggi stanziali e di relazione indotti dalla struttura ospedaliera, potranno essere ubicati all'interno dell'ambito perimetrato, di cui al presente articolo, oltre che nell'area destinata per parcheggi pubblici e contraddistinta dalla lettera P.

Nella fattispecie i parcheggi indotti dalla struttura ospedaliera potranno essere realizzati su struttura multipiano interrata e/o in elevazione sull'area corrispondente al sedime del parcheggio pubblico esistente, la cui funzione a standard dovrà comunque essere salvaguardata secondo l'attuale conformazione e distribuzione a raso.

VIABILITÀ

Si prescrive, in relazione alla complessità degli interventi che potranno interessare l'ambito, la riorganizzazione funzionale della viabilità interna e degli accessi alla struttura ospedaliera che dovrà tenere conto della necessità di ridurre le interferenze non compatibili con la viabilità comunale esistente e quindi perseguire l'obiettivo di migliorare sia la logistica inframuraria che l'accessibilità esterna.

ARTICOLO 50.4 ATTREZZATURE PER LA SANITÀ – SEDI DI ASSISTENZA SANITARIA S/SS-C

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto nelle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentiti i servizi e le attrezzature per l'assistenza sanitaria e funzioni ad essi correlati.

L'istituto zooprofilattico è a libera localizzazione in zona agricola nel rispetto delle relative norme di zona.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

PARCHEGGI

È prevista la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi stanziali e di relazione:

$100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su.

Le quote di parcheggio anzidette possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

ARTICOLO 50.5 ATTREZZATURE PER IL RICOVERO E L'ASSISTENZA DEGLI ANIMALI - A/AA-C

ATTUAZIONE

Diretta, come prescritto nelle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentiti i servizi e le attrezzature per:
Ricovero e assistenza degli animali – A/AA-C;

Residenza custode = 60 m² di Su max.

INDICI PER L'EDIFICAZIONE

Uf = 0,40 m²/m² .

PARCHEGGI

É prevista la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi stanziali e di relazione:

1 posto auto per ogni addetto.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o privati.

ARTICOLO 51 ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO

ARTICOLO 51.1 PARCO URBANO COMPRENSORIALE - R/PC-

Sono aree identificate con apposita zonizzazione dal P.R.G.C. dove si evidenziano valori ambientali e naturalistici da preservare e caratterizzate da:

- a) aree che si trovano nel miglior stato di conservazione naturale e che contengono gli ambienti prossimi naturali di maggior pregio;
- b) aree di notevole interesse naturale, ma che hanno subito in qualche modo alterazioni non irreversibili ad opera dell'uomo;
- c) aree caratterizzate da un elevato indice di degrado ambientale (anche perché interessate da attività agricole)

ATTUAZIONE E INTERVENTI AMMESSI

Diretta, tramite operatori privati o pubblici, finalizzata a:

- uso naturale del rapporto tra l'uomo e l'ambiente in funzione educativa e ricreativa;
- uso del tempo libero in aree verdi minimamente attrezzate.
- mantenimento delle attività produttive agricole, selvicolturali e di produzione dell'energia elettrica esistenti compatibilmente con i valori paesaggistico ambientali;
- conservazione, volta a impedire il degrado, individuando opere ed attività compatibili; per gli edifici esistenti saranno ammessi interventi orientati al recupero edilizio ad uso residenziale e con la possibilità di definire anche funzioni diversificate per una migliore fruizione del parco;
- restauro ambientale, con adeguate piantagioni e semine da attuarsi con il supporto di specifiche indagini botaniche; le attività e le opere, le piantagioni e le risemine vanno individuate accuratamente utilizzando le proposte e i suggerimenti dell'indagine botanica stessa.

Gli interventi ammessi dovranno essere corredati da idonea documentazione di rilievo dello stato dei luoghi e da studi naturalistico-ambientali in grado di identificare l'appartenenza delle aree d'intervento alle diverse caratteristiche citate in premessa al presente articolo.

Il rilievo dello stato dei luoghi succitato farà riferimento agli studi del prof. L. Poldini “Il parco fluviale del Noncello e la sua gestione naturalistica” predisposti per la variante generale al P.R.G.C. di adeguamento al P.U.R.G.

Nelle aree di cui ai punti a) e b) sono vietate: opere che alterino il regime delle acque; l'apertura di viabilità (anche pedonale se lastricata); la costruzione di nuovi edifici di qualsiasi tipo (anche provvisori); l'installazione di impianti pubblicitari; l'asportazione e l'apporto di terreno; l'asportazione o il danneggiamento di piante e fiori, le piantagioni in contrasto con gli scopi di conservazione e restauro ambientale; il disturbo, il danneggiamento e la cattura di animali; la manomissione di tane e ricoveri di animali.

Le aree di cui al punto c) potranno essere destinate al tempo libero ed attrezzate in maniera minimale. In tali aree sono vietate opere che alterino il regime delle acque, la morfologia dei suoli, nonché quelle che riducano il grado di naturalità dei luoghi.

Esclusivamente in tali aree è consentita:

- la realizzazione di orti urbani;
- la realizzazione di parcheggi e relative strade di accesso nelle parti marginali; installazione di chioschi e installazioni precarie per il ristoro e il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione delle aree verdi pubbliche e/o private;
- attrezzature per il gioco dei bambini e per la ginnastica all'aperto; viabilità pedonale e ciclabile; percorsi ippici; spiazzi attrezzati per le manifestazioni all'aperto nel verde.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO EX AMMAN

A salvaguardia delle tipologie edilizie e costruttive preesistenti, si prescrive che gli interventi ammessi dalle presenti norme, potranno essere effettuati a condizione che non comportino alterazioni degli edifici o dei manufatti idraulici e che ad oggi presentano una leggibilità complessiva dell'organismo originario; per tali elementi e parti di essi sono ammessi solamente interventi di **restauro e risanamento conservativo** da effettuarsi con i materiali e le tecnologie originarie.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, in sede di attuazione andrà prevista la redazione di un piano di gestione redatto da un tecnico abilitato qualificato che identifichi un programma di interventi periodici.

In ogni caso, dato lo stato di veloce deperimento della bassura, i promotori dovranno prevedere un primo livello di interventi di restauro naturalistico del cariceto (riduzione dell' incespugliamento).

ARTICOLO 52 ATTREZZATURE PER LO SPORT E GLI SPETTACOLI SPORTIVI -R/SP-C-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole di P.R.G.C. e dalle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive, coperte o scoperte di rilevante dimensione riferiti ad un'utenza sovracomunale tra i quali:

- palazzetto dello sport;
- velodromo.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La rimanente parte (compresi i parcheggi) dovrà essere caratterizzata da verde alberato secondo le modalità e le disposizioni previste dalle presenti norme.

PARCHEGGI

Dovranno essere realizzate aree per parcheggi di relazione nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, per il soddisfacimento dello standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue, per le quali non sia prevista un'utilizzazione contemporanea.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o privati (se convenzionati).

ARTICOLO 53 SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come indicato nelle tavole grafiche di P.R.G.C.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite destinazioni per attrezzature, impianti, uffici degli operatori pubblici o privati gestori delle reti tecnologiche, del trasporto pubblico locale e degli impianti per l'igiene ambientale, nonché ogni altra attrezzatura e servizio tecnologico di interesse generale.

Nelle tavole grafiche di Piano sono localizzate le seguenti attrezzature:

- attrezzature e impianti per la produzione e gestione della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico, del servizio di acquedotto e di fognature..... **ST**;
- depuratore fognario della rete urbana e/o depuratore fognario chimico.....**DP**;
- attrezzature e impianti fissi per il trasporto pubblico locale.....**TT**;
- attrezzature e impianti fissi per l'azienda municipale della nettezza urbana**NN**;
- discariche dei rifiuti solidi urbani, a esclusivo servizio dell'azienda municipale della nettezza urbana.....**RR**;
- impianti ed attrezzature di interesse pubblico per lo smaltimento dei rifiuti.....**RR/IC**;
- pubbliche discariche di materiali non inquinanti.....**NI**;
- impianti di rottamazione e di stoccaggio di materiali ed autorottamazione.....**AR**;
- depositi e magazzini di pertinenza degli Enti pubblici.....**DM**;
- attrezzature ed impianti per la lavorazione, lo stoccaggio ed il deposito di materiali inerti.....**LI**.

INDICI DI UTILIZZAZIONE

Uf = 0,60 m²/m²;

Q = 0,50 m²/m² della Sf.

PARCHEGGI

È prevista la dotazione minima di parcheggi pari a un posto auto ogni 2 addetti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici o privati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO EX AMMAN

A salvaguardia delle tipologie edilizie e costruttive preesistenti, si prescrive che gli interventi ammessi dalle presenti norme, potranno essere effettuate a condizione che non comportino alterazioni degli edifici o dei manufatti idraulici che ad oggi sono testimonianza di una leggibilità complessiva dell'organismo originario; per tali elementi e parti di essi sono ammessi solamente interventi di **restauro e risanamento conservativo** da effettuarsi con i materiali e le tecnologie originarie.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DESTINATO ALLA SEDE ATAP DI VIA PRASECCO

In tale area , date le scadenti caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti con possibilità che si verificino cedimenti differenziali, gli interventi edificatori dovranno essere supportati da puntuali indagini geognostiche e geotecniche ai fini delle corrette scelte fondazionali.

Nella stessa area, data la superficialità dell'acquifero, nel caso gli interventi edificatori prevedessero vani seminterrai e/o scantinati, si dovranno realizzare accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree destinate agli impianti tecnologici, ad esclusione degli uffici amministrativi degli Enti gestori, saranno di norma circondate da barriere alberate o da argini con alberi e arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento ed antirumore.

1 DEPURATORE FOGNARIO DELLA RETE URBANA E DEPURATORE FOGNARIO CHIMICO -DP-

I lotti da individuarsi per i depuratori devono rispettare i disposti della normativa vigente in materia.

2 DISCARICHE DI MATERIALI NON INQUINANTI

Le depressioni del terreno create nel territorio per attività di prelievo di materiali precedentemente autorizzate anche se scadute, potranno essere riempite, nel rispetto della normativa vigente in materia, con rifiuti inerti quali sfridi di materiali da costruzione, materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi e da rifiuti speciali assimilabili ai rifiuti inerti (terre o sabbie di fonderia, ecc.) purché non si verifichi inquinamento delle acque sotterranee. Tali aree sono riservate alla destinazione di discarica di cui al presente punto in via temporanea e cioè fino a riempimento dell'avvallamento esistente. È escluso l'apporto di materiali organici di qualsiasi tipo e natura (con particolare riguardo ai derivati da idrocarburi) e di materiali inorganici inquinanti che possano provocare per contatto con l'acqua composti inquinanti.

Per effetto dell'apporto di materiali si dovrà raggiungere in corrispondenza della depressione lo stesso livello dei terreni circostanti. L'ultimo strato di materiale d'apporto dovrà essere di terra adatta alla coltivazione, per uno spessore minimo di 100 centimetri.

LOCALIZZAZIONI

Nelle tavole grafiche di P.R.G.C. sono individuate le discariche esistenti con sigla -NI-.

Sono a libera localizzazione, compatibilmente con i disposti delle presenti norme, altri siti per discariche di materiali non inquinanti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o privati.

3 IMPIANTI DI ROTTAMAZIONE E DI STOCCAGGIO DI MATERIALI ED AUTOROTTAMAZIONE -AR-

Detti impianti dovranno essere autorizzati e realizzati conformemente alle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti speciali.

Le specifiche lavorazioni di smontaggio, pulitura, stoccaggio, compattazione dei rottami ferrosi dovranno svolgersi su aree coperte con pavimentazioni opportunamente impermeabilizzate, dotate di sistemi di raccolta e separazione dei liquidi.

I liquidi ed i materiali solidi dovranno essere conferiti alle discariche o alle ditte autorizzate alla raccolta, trasporto, trattamento degli stessi, in conformità alle norme vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti.

Per gli impianti ricadenti nelle zone A, B e C dell'INDAGINE GEOLOGICA (allegato 6.A.1 al P.R.G.C.) oppure nelle zone non dotate di adeguata rete fognaria, è ammesso lo scarico nella rete idrica superficiale, oppure la dispersione nel sottosuolo delle sole acque piovane provenienti dai piazzali di raccolta degli autoveicoli integri, purché la rete di raccolta delle acque preveda opportuni accorgimenti per la separazione di occasionali perdite di materiali petrolchimici.

L'ambito interessato dovrà essere mimetizzato con arbusti ed alberature di alto fusto.

E' consentita l'attività commerciale limitatamente alle operazioni connesse con la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti speciali derivanti dalla rottamazione di materiali, dall'autorottamazione ed il recupero di parti meccaniche.

La superficie destinata alle specifiche lavorazioni nonché allo stoccaggio di materiali non potrà superare il 50% dell'area di pertinenza degli impianti di rottamazione. La rimanente area va riservata alle opere di urbanizzazione ed all'arredo verde e di schermatura.

4 ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER LA LAVORAZIONE, STOCCAGGIO E DEPOSITO DI MATERIALI INERTI - LI-

Sono consentite le attività ed i servizi connessi alla lavorazione, stoccaggio e deposito di materiali inerti quali: materiali provenienti da demolizioni, ghiaia in natura e lavata, pietrisco di cava, roccia, sabbia, terreno vegetale, ecc. ed alla loro commercializzazione.

Non sono consentite attività di betonaggio.

L'ambito interessato dovrà prevedere adeguate barriere a verde con lo scopo di formare uno schermo visivo omogeneo e compatto al fine di ridurre sia l'impatto paesaggistico che la diffusione delle polveri.

Dovranno inoltre essere predisposti adeguati accorgimenti per evitare il diffondersi dei rumori prodotti dalle attività di lavorazione a tutela degli insediamenti presenti.

Sono a carico degli operatori tutti gli oneri necessari per gli adeguamenti ed allacciamenti dei servizi a rete, nonché gli interventi necessari per adeguare la rete viaria al fine di garantire l'accessibilità delle attività produttive fino alla S.P. n. 7 o la S.S. n. 251 sulla base delle indicazioni che verranno impartite dal Comune.

Il parcheggio degli automezzi e dei macchinari aziendali dovrà essere sistemato con pavimentazione impermeabile, le acque piovane dovranno

essere opportunamente trattate al fine di evitare dispersioni nel terreno di eventuali materiali inquinanti.

Le attività previste in via generale dal presente articolo potranno essere limitate o precluse alla luce di puntuali valutazioni di carattere igienico sanitario e di compatibilità ambientale da effettuarsi prima o durante l'attivazione della attività produttiva.

ARTICOLO 54 AREE PER IL FUNZIONAMENTO DELLE ATTIVITA' DI PROTEZIONE CIVILE – A/PC –

Per lo svolgimento delle attività di protezione civile vengono individuate apposite aree. In situazioni di emergenza si richiamano le indicazioni normative di cui al precedente articolo 46.3 T/PI.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e associazioni collegate con le attività di protezione civile e privati.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi impianti ed attrezzature per lo svolgimento delle attività collegate all'aviosuperficie e/o campo di fortuna.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Q = 30% della Sf;

Uf = 0.30 m²/m² per gli impianti scoperti.

Qualora venissero realizzati solamente impianti coperti verrà fatto riferimento al rapporto di copertura pari a 0.50 m²/m².

PARCHEGGI

Dovranno essere realizzate aree per parcheggi di relazione nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti previsti.

CAPO 3° - SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMUNALE

ARTICOLO 55 ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ ED I TRASPORTI: PARCHEGGI DI RELAZIONE - P-

Le aree per parcheggi pubblici sono indicate graficamente e/o parametricamente nelle tavole di P.R.G.C.. I parcheggi, in ogni caso obbligatori in attuazione delle presenti Norme, possono essere multipiano, a cielo aperto o inglobati anche parzialmente negli edifici, nel qual caso non sono ammessi ai piani superiori al primo o inferiori al primo seminterrato. I parcheggi di relazione inglobati negli edifici debbono comunque essere agevolmente e liberamente raggiungibili dalla rete della viabilità pubblica con i limiti e le modalità che verranno di volta in volta prescritti con provvedimenti di polizia urbana.

Tutte le aree pubbliche a parcheggio a cielo aperto dovranno essere opportunamente alberate

I parcheggi di superficie superiore a 500 m² vanno sistemati con pavimentazione idonea a garantire un'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo il più possibile vicina a quella del terreno naturale; la pavimentazione continua è ammessa eventualmente solo per le vie di corsa degli autoveicoli e per i percorsi pedonali salvo diverse prescrizioni da parte degli enti competenti in materia ambientale e sanitaria.

Nelle tavole grafiche di P.R.G.C. le prescrizioni relative ai parcheggi pubblici possono comprendere due indicazioni numeriche, l'una corrispondente alla superficie del lotto interessato dalla attrezzatura di parcheggio, la seconda (racchiusa tra parentesi quadre) corrispondente alla superficie minima a parcheggio che dovrà essere reperita ricorrendo a strutture interrato od in elevazione.

Per quanto attiene ai parcheggi relativi alle singole attrezzature collettive da reperirsi secondo lo standard regionale si rimanda alle specifiche schede allegate alla Variante n. 77 al P.R.G.C..

Sono individuate aree per parcheggio, rispondenti al calcolo dello standard generale, all'interno di ambiti riservati ad attrezzature collettive o ad ambiti ad

attuazione indiretta che dovranno essere coerentemente ubicati all'atto della progettazione esecutiva.

Le aree per parcheggi di pertinenza delle attività non residenziali dovranno di norma essere attestate lungo la viabilità e dovranno essere servite da idonei accessi che consentano l'ingresso dalla strada pubblica senza creare intralcio alla circolazione o situazioni di pericolo.

Le distanze delle costruzioni dalle aree destinate a parcheggio a cielo aperto saranno determinate all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio tenuto conto della situazione dello stato dei luoghi e delle preesistenze edilizie.

ARTICOLO 56 ATTREZZATURE PER IL CULTO, LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA

ARTICOLO 56.1 ATTREZZATURE PER IL CULTO -VA/CL-VA/CLp

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come indicato nelle tavole del P.R.G.C. e nelle presenti norme.

DESTINAZIONE D'USO

- a) attività necessarie all'esercizio organizzato dei diritti religiosi;
- b) residenze dei Ministri dei culti, degli Ordini conventuali e delle comunità religiose in genere;
- c) attività oratoriale, associazionismo ed attività connesse alla formazione religiosa (ivi comprese le attività ludiche).

LOCALIZZAZIONI

Ad esclusione delle localizzazioni indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C., le attrezzature e i servizi per il culto sono a libera localizzazione nelle zone D ed H nel rispetto delle relative norme di zona ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono le prescrizioni di cui al successivo punto.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Per le destinazioni d'uso di cui ai punti:

a)

Q = 0,40 m²/m² della Sf;

H = 15,00 m ;

sono consentite maggiori altezze per le torri campanarie e sono fatti salvi maggiori indici esistenti:

b) e c)

Q = 0,40 m²/m² della Sf;

H = 10,00 m;

sono fatti salvi maggiori indici esistenti.

PARCHEGGI

É prescritta la formazione all'interno dei lotti di pertinenza di aree a parcheggio stanziale e di relazione nella misura minima di:

80 m²/100 m² di Su.

La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Privati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VIA POLCENIGO

Indici urbanistici ed edilizi

Q = 0,20 m²/m² della Sf;

H = 7,5 m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO EX COMBONIANI

Considerata la particolare localizzazione delle aree, limitrofe alla zona di salvaguardia per i pozzi dell'acquedotto urbano – zona Q1, gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento delle strutture esistenti, rimangono subordinati a specifiche prescrizioni da parte delle autorità competenti, finalizzate ad evitare possibili potenziali inquinamenti delle falde ove sono ubicati i pozzi di emungimento per l'alimentazione dell'acquedotto di via San Daniele. Si prescrive comunque il divieto assoluto di terebrazione di pozzi di emungimento a scopo privato e che gli interventi edilizi di nuova edificazione ed ampliamento delle strutture esistenti, siano subordinati alla dotazione di condotte fognarie collegate con l'impianto della fognatura pubblica.

ARTICOLO 56.2 ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA

-VA-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentiti esclusivamente:

attrezzature e impianti per sedi dei servizi municipali

sedi dei servizi e attrezzature dei Consigli Circostrizionali
sedi di partiti politici
sedi di associazioni e circoli culturali, ricreativi e sportivi
sedi e attrezzature per la cultura distribuita nel territorio
attrezzature per servizi in genere per l'esercizio dei diritti di libera associazione garantiti dalla Costituzione della Repubblica

LOCALIZZAZIONI

Ad esclusione delle localizzazioni indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C., le attrezzature e i servizi per la vita associativa sono a libera localizzazione nelle zone A, B, C, D, H, ed I nel rispetto delle relative norme di zona ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono le prescrizioni di cui al successivo punto.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici e prescrizioni seguenti valgono solamente per le aree individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.C. ed esterne agli ambiti di attuazione indiretta obbligatoria. I casi restanti sono normati da altri disposti delle presenti Norme.

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Sono fatti salvi gli indici di utilizzazione superiori esistenti.

Le prescrizioni di cui sopra non si applicano all'interno delle Zone AC, AV, AD.

PARCHEGGI

Aree minime da destinarsi a parcheggi stanziali e di relazione:
 $80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su.

Le quote di parcheggio anzidette possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per il corpo centrale dell'edificio ex "scuole medie Giovanni Antonio da Pordenone", prospettante via Bertossi, sono prescritte le seguenti categorie d'intervento:

ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con ampliamento, attraverso il mantenimento del sistema compositivo della facciata per la parte esistente e l'inserimento delle parti in ampliamento nel rispetto delle problematiche culturali ed ambientali.

Per l'edificio ex "scuole medie Giovanni Antonio da Pordenone" è inoltre ammessa la realizzazione di esercizi pubblici, locali per la vendita al minuto e locali per la ristorazione, da ricavarsi entro edifici esistenti.

ARTICOLO 56.3 ATTREZZATURE PER LA CULTURA – C/A

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le seguenti attrezzature:

- centri di informazione e biblioteca di quartiere;
- spazi espositivi;
- attrezzature multimediali;
- piccole sale congressuali e per lo spettacolo e relativi servizi;
- altre attrezzature culturali.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici e prescrizioni seguenti valgono solamente per le aree individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.C. ed esterne agli ambiti di attuazione indiretta obbligatoria. I casi restanti sono normati da altri disposti delle presenti norme.

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Sono fatti salvi indici di utilizzazione superiori esistenti.

Le prescrizioni di cui sopra non si applicano all'interno delle Zone AC, AV, AD.

PARCHEGGI

Aree minime da destinarsi a parcheggi stanziali e di relazione:

$80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su.

Le quote di parcheggio anzidette possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

ARTICOLO 57 ATTREZZATURE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

Sono costituiti dalle seguenti attrezzature:

- nidi d'infanzia e servizi integrativiI / ND;
- scuola dell'infanziaI / MT;
- scuola primariaI / EL;
- scuola secondaria di primo gradoI / MD.

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Si applicano i disposti di cui alle leggi regionali per quanto attiene i nidi d'infanzia e i disposti di cui alle leggi nazionali, per quanto attiene le altre attrezzature scolastiche del presente articolo.

PARCHEGGI

All'interno dei lotti di pertinenza ovvero in aree limitrofe è prescritta la formazione di parcheggi stanziali e di relazione, nella misura minima di:
80 m²/100 m² di Su.

La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono a libera localizzazione, nel rispetto delle relative norme di zona ad esclusione dei parcheggi che dovranno essere reperiti nella misura indicata al precedente punto, attrezzature da realizzarsi da operatori privati. Esse, ove non preesistenti (e anche in questo caso, solo per dimostrata ed accertata impossibilità), potranno essere consentite ed ottenere la licenza d'uso solo nel caso in cui rispettino le norme di cui al presente articolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VIA PIRANDELLO

In tale area, date le scadenti caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti con possibilità che si verificano cedimenti differenziali, gli interventi edificatori dovranno essere supportati da puntuali indagini geognostiche e

geotecniche ai fini delle corrette scelte fondazionali;nella stessa area, data la superficialità dell'acquifero, nel caso gli interventi edificatori prevedessero vani seminterrai e/o scantinati, si dovranno realizzare accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture.

ARTICOLO 58 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA, LA SANITA' E L'IGIENE

ARTICOLO 58.1 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA ALLA MATERNITÀ, L'INFANZIA E L'ETÀ EVOLUTIVA -A/G-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.C. con sigla A/G sono consentiti i servizi e le attrezzature per:

- assistenza alla maternità e all'infanzia;
- centri per l'età evolutiva;
- centri di aggregazione giovanile;
- comunità per minori;
- centri di prima accoglienza;
- consultori familiari;
- soggiorno per vacanze dei minori.

I servizi e le attrezzature di cui sopra sono a libera localizzazione nelle zone omogenee A, B, C, D, H ed I nel rispetto delle relative norme di zona, ad esclusione dei parcheggi che dovranno essere reperiti nella misura indicata al successivo punto.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Ad esclusione dei casi in cui tali attrezzature siano comprese nei perimetri di Piani attuativi e/o vengano realizzate entro edifici ad uso misto già previste dalla presente normativa e fatte salve le situazioni esistenti, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

PARCHEGGI

All'interno dei lotti di pertinenza ovvero in aree limitrofe è prescritta la formazione di parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima di:

$80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su.

La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e privati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VIA COMUGNE

- date le scadenti caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti e la possibilità che si verifichino fenomeni di liquefazione delle sabbie in caso di evento sismico, gli interventi edificatori dovranno essere supportati da puntuali indagini geognostiche e geotecniche ai fini delle corrette scelte fondazionali;
- data la superficialità dell'acquifero, nel caso gli stessi interventi edificatori prevedessero vani seminterrati e/o scantinati, dovranno essere realizzati accorgimenti tecnici, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture.

ARTICOLO 58.2 ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA AGLI ANZIANI -A/A-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.C con sigla A/A sono consentiti i servizi e le attrezzature per:

- centri ricreativi di aggregazione;
- centri diurni di assistenza sanitaria;
- strutture residenziali di prima accoglienza;
- residenze di assistenza sociale.

I servizi e le attrezzature di cui sopra sono a libera localizzazione nelle zone omogenee A, B, C, D, H ed I nel rispetto delle relative norme di zona, ad esclusione dei parcheggi che dovranno essere reperiti nella misura indicata al successivo punto.

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ad esclusione dei casi in cui tali attrezzature siano comprese nei perimetri di Piani attuativi comunali e/o vengano realizzate entro edifici ad uso misto già previste dalla presente normativa e fatte salve le situazioni esistenti, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

$U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

PARCHEGGI

All'interno dei lotti di pertinenza ovvero in aree limitrofe è prescritta la formazione di parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima di:
 $80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di Su.

La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici o privati.

ARTICOLO 58.3 CIMITERI - S/CM-

ATTUAZIONE

Diretta.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite aree attrezzate e strutture per le inumazioni e tumulazioni come individuate dal Piano Cimiteriale comunale, e nel rispetto delle fasce cimiteriali.

Sono inoltre consentite idonei spazi accessori ed attrezzati per attività collegate.

PARCHEGGI PUBBLICI

All'esterno delle aree riservate alla sepoltura vanno ricavati parcheggi pubblici nella misura di:

$0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di area recintata e riservata alla sepoltura.

ARTICOLO 59 ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO

GENERALITÀ'

Per tutelare i sistemi naturaliformi e le connessioni naturali tra sistemi, nelle zone a verde di connettivo R/C, a nucleo elementare di verde - R/VR, a verde di quartiere - R/VQ, a parco urbano -R/PU, come di seguito descritte, gli interventi dovranno perseguire:

- la coerenza con gli eventuali spazi verdi contigui;
- la tutela e la valorizzazione di tutti gli elementi propri del tessuto territoriale storico ancora riconoscibile e quella naturale esistente (corsi d'acqua di risorgiva);
- il mantenimento della vegetazione naturaliforme esistente;
- l'obiettivo di realizzare fasce vegetali con funzioni ecologiche (composizione arboreo - arbustiva, larghezza almeno di 5 m);
- realizzazione dell'area giardinistica secondo uno schema prato - macchia boscata in un contesto naturale;
- incremento della naturalità dei luoghi idonei al rifugio della fauna urbana

Il progetto delle aree verdi dovrà contenere:

- rilievo planialtimetrico dell'area con indicazione delle specie vegetali ed elementi morfologici - idrologici di valenza ambientale;
- inquadramento paesaggistico - ambientale di un congruo e significativo intorno dell'area, facendo riferimento anche agli studi ambientali di supporto al P.R.G.C.;
- proposta progettuale coerente alle linee guida sopraindicate.

In tali zone le specie, anche erbacee, dovranno essere comprese tra quelle autoctone.

ARTICOLO 59.1 VERDE DI CONNETTIVO -R/C- E DI ARREDO URBANO

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

DESTINAZIONI D'USO

Verde di connettivo

Spazi urbani aperti, alberati su almeno un lato, costituenti collegamento fisico continuo tra le diverse attrezzature di servizio e le aree verdi.

Sono destinate in particolare alla realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili o percorsi misti ciclo-pedonali.

Verde di arredo urbano

Sono comprese nell'ambito del verde di arredo urbano tutte quelle aree, non destinate o non usate promiscuamente anche per parcheggi e spazi di sosta, quali aiuole, aiuole alberate, aiuole alberate facenti parte di viali alberati, piazze ed altri spazi destinati e mantenuti a verde, a nullo o a basso grado di attrezzatura.

Le zone ubicate in frangia alle strade, alla ferrovia e comprese tra manufatti stradali esistenti e di previsione, individuate nelle tavole grafiche di Piano ma non affette da sigle per specifici servizi, costituiscono il verde di arredo urbano di rispetto alle strade, alla ferrovia e compreso tra manufatti stradali, sono pubbliche e da attrezzarsi con barriere arboree a protezione delle altre zone dall'inquinamento e in funzione antiabbagliante.

Dette zone potranno essere utilizzate per l'ampliamento della sede stradale e/o per l'adeguamento delle intersezioni stradali.

ARTICOLO 59.2 NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE - R/VR-

Le aree destinate a nucleo elementare di verde costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Le quote di nucleo elementare di verde incluse entro il perimetro dei P.A.C. di iniziativa pubblica nelle zone omogenee A e B, indicate sia graficamente che parametricamente contribuiscono al reperimento dello standard previsto per la redazione dei P.A.C..

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

È prescritta la sistemazione a verde; sono consentite tutte le attrezzature fisse da destinare al gioco e allo sport per un massimo del 30% della superficie complessiva.

ARTICOLO 59.3 VERDE DI QUARTIERE -R/VQ-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

Tutti gli interventi saranno rivolti ad agevolare la fruizione delle aree per attività di svago e per il riequilibrio psicofisico.

Tali aree dovranno essere tutelate come luoghi di difesa dall'inquinamento urbano.

Potranno prevedersi attrezzature fisse per il gioco e lo sport nella misura massima del 5% della superficie complessiva.

DESTINAZIONI D'USO

Si tratta di aree verdi di valenza urbana e di quartiere tramite le quali rinforzare la struttura del verde naturale, preservare gli elementi ambientali in essere e le valenze biologiche presenti o ripristinare aree naturali degradate.

É comunque sempre ammessa all'interno di ciascun ambito la realizzazione di una superficie lorda massima di 70 m² da ricavarsi entro edifici esistenti, entro chioschi e/o prefabbricati da destinarsi ad esercizi pubblici e locali per la vendita al minuto.

ARTICOLO 59.4 PARCO URBANO -R/PU-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti norme.

Si applicano i disposti di cui al precedente articolo.

Gli ambiti dovranno essere strutturati al fine di favorirne la fruizione per il riposo e lo svago. Saranno pertanto adeguatamente protetti da fenomeni di inquinamento acustico e dal traffico veicolare.

DESTINAZIONE D'USO

Si tratta di aree verdi storicamente individuate come parchi e di aree di particolare valenza per dimensione e presenza di piante ad alto fusto.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da un'alta qualificazione progettuale e, nel caso dei parchi esistenti, dovranno rispettarne l'impianto storico.

É comunque sempre ammessa all'interno di ciascun ambito la realizzazione di una superficie lorda massima di 70 m² da ricavarsi entro edifici esistenti, entro chioschi e/o prefabbricati da destinarsi a esercizi pubblici e locali per la vendita al minuto.

ARTICOLO 59.5 ATTREZZATURE PER LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO -R/SP-, -R/SPp-

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C. e dalle presenti Norme.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive, coperte o scoperte.

Sono inoltre ammesse strutture fisse e temporanee per l'associazionismo e lo svolgimento di manifestazioni ricreative.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

U_f = 0,60 m²/m².

La rimanente parte (compresi i parcheggi) dovrà essere caratterizzata da verde alberato secondo le modalità e le disposizioni previste dalle presenti norme.

PARCHEGGI

Dovranno essere realizzate aree per parcheggi di relazione nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, per il soddisfacimento dello standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue, per le quali non sia prevista un'utilizzazione contemporanea.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o privati (se convenzionati).

Privati nelle aree individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.C. con sigla R/SPp.

Nelle zone residenziali e nelle zone omogenee D3 ed H3 è consentita a libera localizzazione, nel rispetto delle relative norme di zona ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono i disposti di cui al precedente punto, la realizzazione di impianti sportivi privati dimensionati per un'utenza di livello urbano.

Nelle zone per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale -H2- è analogamente consentita la realizzazione di impianti sportivi privati che verranno dimensionati secondo indici edilizi e destinazione d'uso di zona e correttamente ubicati all'interno delle previsioni di piano attuativo comunale. Per la dotazione minima di parcheggi valgono i disposti di cui al precedente punto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VIA PIRANDELLO

In tale area, date le scadenti caratteristiche geomeccaniche dei terreni presenti con possibilità che si verifichino cedimenti differenziali, gli interventi edificatori dovranno essere supportati da puntuali indagini geognostiche e geotecniche ai fini delle corrette scelte fondazionali;

nella stessa area, data la superficialità dell'acquifero, nel caso gli interventi edificatori prevedessero vani seminterrai e/o scantinati, si dovranno realizzare accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO EX CERIT

In considerazione delle condizioni di pericolosità riscontrate dal *“progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza (PAIL)”*, adottato dall'Autorità di Bacino in data 25.02.03 e pubblicato sulla G.U. del 06.05.03, in tale ambito sono esclusivamente consentiti interventi che non possano modificare il regime idraulico locale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO POSTO SUL RETRO DELLE SCUOLE ELEMENTARI DI VALLENONCELLO

In considerazione della vicinanza con le opere di difesa idraulica dell'abitato di Vallenoncello in tale ambito è consentita la realizzazione di attrezzature coperte e/o scoperte da utilizzarsi come base logistica per la gestione delle emergenze idrauliche locali. Tali attrezzature non concorrono al calcolo dell'utilizzazione fondiaria.

OPERATORI DI INTERVENTO

Publici

ARTICOLO 59.6 AREE PER LA DIFESA DEL TERRITORIO DALLE ACQUE -R/VL

Vengono individuate nel territorio aree specifiche per la realizzazione di opere idrauliche per il corretto smaltimento delle acque meteoriche ed in particolare per l'ubicazione di vasche di laminazione che saranno dimensionate secondo la necessità di studi specifici finalizzati alla difesa del territorio dalle acque.

Nelle tavole di P.R.G.C. vengono inoltre individuate parametricamente all'interno di ambiti destinati a verde pubblico ovvero all'interno di P.A.C..

La progettazione attuativa provvederà alla loro specifica localizzazione e all'eventuale ridefinizione del dimensionamento.

In tutti i casi il progetto esecutivo delle opere dovrà prevedere il raccordo con la morfologia dei luoghi ottenendo un effetto di riqualificazione e corretto inserimento ambientale.

Sono inoltre consentiti interventi finalizzati alla difesa idraulica del territorio, quali ad esempio:

- opere di sbarramento idraulico e arginali;
- scavi di sbancamento per migliorare il deflusso delle acque all'interno delle aree golenali;
- opere complementari per la raccolta e l'allontanamento delle acque (impianti idrovori).

Gli interventi succitati dovranno prevedere:

- le necessarie opere di sistemazione ambientale e paesaggistica,
- le opere viarie tali da garantire l'accesso ai servizi pubblici ed ai fondi agricoli interclusi;
- la viabilità di servizio per permettere l'esecuzione della manutenzione delle opere ivi previste, tali percorsi, opportunamente attrezzati, potranno essere aperti al pubblico transito di pedoni e cicli.

Gli interventi dovranno essere preceduti da una specifica relazione idraulica e geologica atta ad accertare la fattibilità e la compatibilità degli interventi stessi con le indicazioni dei piani di settore sovraordinati con i principi di una corretta mitigazione idraulica a livello territoriale.

Le opere arginali realizzate ai sensi del presente articolo costituiranno una idonea fascia di rispetto di metri 10 conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o privati.

**ARTICOLO 59.7 AMBITI PER INTERVENTI A DIFESA DEL
TERRITORIO DALLE ACQUE**

Negli elaborati grafici di P.R.G.C. sono previsti alcuni ambiti, definiti in zone omogenee diverse, entro i quali sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 58.6. compatibilmente con la destinazione azzonativa prevista dal P.R.G.C..

ARTICOLO 60 AREE PER LA VIABILITÀ E LE FERROVIE

ARTICOLO 60.1 VIABILITÀ

CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLA VIABILITÀ

Per la regolazione della circolazione e le caratteristiche tecniche della viabilità vale quanto prescritto dalla normativa vigente in materia.

Per le strade urbane ed extraurbane valgono le Norme del D.M. 5 novembre 2001.

FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

In conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia vengono stabilite fasce di rispetto stradale in tutte le zone poste al di fuori dei centri abitati.

Le fasce di rispetto della viabilità sono così articolate:

1. viabilità autostradale: 60 m;
2. viabilità di grande comunicazione: 30 m;
3. viabilità locale: 20 m.

In tali aree non è ammessa la costruzione di alcun edificio.

Tali fasce individuate graficamente nelle tavole di P.R.G.C. riguardano le viabilità di seguito citate:

- via Roveredo;
- via della Comina;
- via Consorziale;
- viale Venezia;
- viale Aquileia;
- viale Treviso;
- via Nuova di Corva

Per tutte le altre viabilità poste sia all'interno che all'esterno dei centri abitati valgono le norme di cui al Codice della strada.

CONTROLLO DEGLI ACCESSI

La presente norma è riferita alla viabilità indicata nelle tavole grafiche del P.R.G.C., come diversamente classificata dalle leggi e disposizioni in materia vigenti, e per tutta l'estensione dei tracciati siano essi esistenti, da riqualificare e/o di nuova previsione.

L'autorizzazione all'apertura di nuovi accessi da fondi privati è sottoposta, alle verifiche, ai pareri e all'osservanza delle prescrizioni e/o divieti stabiliti da parte degli organi competenti in materia di sicurezza stradale.

Negli stessi tracciati è ammessa la modifica strutturale e dimensionale degli accessi esistenti, secondo le indicazioni in materia di sicurezza stradale espresse dagli organi competenti.

L'apertura di nuovi accessi privati sui seguenti tratti stradali:

- via Roveredo;
- via della Comina;
- via Consorziale;
- via Maestra Vecchia;
- viale Venezia;
- viale Aquileia;
- viale Treviso;
- via Nuova di Corva;

dovrà essere comunque subordinata alla verifica del carico veicolare in relazione alla tipologia dell'intervento, affinché l'opera risulti compatibile con il sistema infrastrutturale stradale. E' in ogni caso vietata, nelle succitate vie, la realizzazione di accessi che prevedano uscite con svolte a sinistra.

ARTICOLO 60.2 INTERVENTI DI VIABILITÀ - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI

ATTUAZIONE

Diretta o indiretta come indicato nelle tavole di P.R.G.C. e nelle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO

Le aree sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

Nelle tavole grafiche di Piano è indicata la viabilità esistente e/o di previsione e nei rimanenti casi, soltanto la fascia di rispetto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le indicazioni contenute nelle tavole grafiche di Piano per percorsi pedonali ciclabili hanno carattere indicativo per quanto riguarda la loro localizzazione, mentre hanno carattere prescrittivo relativamente alle previste parti di territorio da collegare.

Le indicazioni per i tracciati, i sopra e sottopassi, gli snodi e le intersezioni di cui alle tavole di Piano hanno carattere indicativo, demandandone la definizione, anche dimensionale, agli specifici progetti esecutivi.

ARTICOLO 61 ZONE PER ATTREZZATURE FERROVIARIE

Sono zone destinate alla rete ferroviaria esistente e di progetto ed alle relative zone di rispetto.

Sono consentite tutte le attrezzature e gli impianti per il traffico di persone e merci su ferro.

L'attuazione è di tipo diretto, nel rispetto dei regolamenti interni dell'ente gestore.

ARTICOLO 61.1 FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLE FERROVIE

Le fasce di rispetto delle ferrovie non dovranno essere inferiori a m 30 computate dalla rotaia esterna.

In tali aree non è ammessa di norma la costruzione di alcun edificio; tale condizione di inedificabilità assoluta è superata dall'ottenimento del nulla osta in deroga sul progetto di intervento da parte dell'ente proprietario dell'infrastruttura ed al rispetto delle prescrizioni e condizioni impartite dallo stesso Ente.

ARTICOLO 62 PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLE AREE COMPRESSE NELLE FASCE DI RISPETTO

Le aree di cui al presente articolo comprese nelle zone funzionali del Piano sono affette dagli indici edificatori e di utilizzazione pertinenti, nei limiti fissati per ciascuna zona, e con il solo rispetto del divieto di edificazione al loro interno.

**REGOLAMENTO RIFERITO ALLE
SITUAZIONI DI PERICOLO NATURALE**

Le norme seguenti sono desunte dall'INDAGINE GEOLOGICA allegata alle presenti norme.

CAPO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme stabiliscono i criteri generali da seguire per la salvaguardia del territorio edificato e edificabile interessato da possibili fenomeni di esondazione e da una risposta sismica, condizionata dalle variazioni litologiche e dalla posizione della falda.

ARTICOLO 2 ASSEVERAZIONE DI COMPATIBILITÀ DEL PROGETTO

La compatibilità del progetto con la presente normativa sarà asseverata da un tecnico abilitato.

ARTICOLO 3 CONTENUTO DELLA CARTA DELLE ESONDAZIONI

La cartografia delle esondazioni individua lo spessore della lama d'acqua nel territorio comunale con un tempo di ritorno di 100 anni e permette di individuare le altezze idrometriche di riferimento dell'area oggetto d'intervento edilizio.

ARTICOLO 4 ALTEZZA DELLA LAMA D'ACQUA

E' lo spessore in centimetri tra la quota del terreno naturale o di quella del terreno riportato e la quota max dell'acqua raggiungibile a seguito di un fenomeno esondativo con TR = 100 anni.

ARTICOLO 5 DETERMINAZIONE ALTEZZA DELLA LAMA D'ACQUA (ALTEZZA IDROMETRICA)

Le altezze della lama d'acqua di riferimento sono state riportate essenzialmente lungo gli assi viari di diverso ordine delle zone urbanizzate (tav. A.5.), in corrispondenza di punti aventi quota topografica evidenziata.

La misura dell'altezza della lama d'acqua nell'area oggetto di intervento, viene determinata, dopo aver misurato la quota (media) topografica

assoluta della stessa, facendo riferimento al dato idrometrico relativo al punto più vicino tra quelli riportati in carta.

ARTICOLO 5a

Fino alla predisposizione di un reticolo topografico di riferimento in grado di consentire alla definizione, in modo univoco, delle aree di esondabilità, secondo lo studio idraulico approvato, ogni progetto ricadente nella zona indicata nella carta delle esondazioni A5.1/2 con la denominazione "aree di possibile esondazione da verificare attraverso il rilevamento della quota topografica assoluta" deve definire la quota topografica assoluta dell'area d'intervento.

Il confronto tra la quota topografica assoluta ottenuta e la quota idrometrica di riferimento determinerà l'eventuale possibilità di esondazione dell'area di intervento.

ARTICOLO 6 DEFINIZIONE DI CORSO D'ACQUA

Nelle presenti norme per corsi d'acqua si intendono compresi oltre a torrenti e fiumi anche tutti i rughi, le rogge e i fossi di primaria importanza.

CAPO 2° - DIRETTIVE DA ADOTTARE PER L'EDIFICAZIONE NEI TERRITORI SOGGETTI AD ESONDAZIONE - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 7 EDIFICABILITÀ DELLE AREE ESONDABILI

L'edificabilità delle aree esondabili è soggetta alle norme di cui ai successivi articoli, rimanendo esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici in zone agricole o di parco caratterizzate da altezze idrometriche superiori ad 1 metro.

ARTICOLO 8 COSTRUZIONI NEL SOTTOSUOLO

E' vietata l'edificazione di costruzioni atte a ricavare locali a qualsiasi uso nel sottosuolo.

ARTICOLO 9 NUOVE EDIFICAZIONI - POSIZIONE DEL PIANO CALPESTIO

Il piano calpestio degli edifici, qualunque sia la loro destinazione deve essere costruito sopra la quota idrometrica, prevedendo un adeguato franco.

Tale quota dovrà essere raggiunta con elementi strutturali (muri, setti, colonne) aperti, qualora l'altezza della lama d'acqua sia maggiore di 1 metro (> 1 m).

Nel caso invece che l'altezza della lama d'acqua sia minore di 1 metro (< 1 m) la quota di sicurezza dovrà essere raggiunta con elementi strutturali aperti o completamente chiusi, o attraverso l'elevamento del terreno naturale con materiali ghiaiosi.

In quest'ultimo caso la scelta dovrà essere supportata da un'indagine che valuti la compatibilità del riempimento, sotto l'aspetto idraulico e ambientale, in relazione alle aree circostanti.

Nel caso di edifici a destinazione diversa da quella residenziale possono essere realizzati ampliamenti, per necessità funzionali alle attività svolte, fino al 20% della superficie coperta preesistente e comunque non superiore ai 150 metri quadrati, senza che per gli stessi debba essere necessariamente previsto l'innalzamento al di sopra della quota idrometrica.

CAPO 3° - IMPIANTI DI RETI TECNOLOGICHE E ZONE DI PROTEZIONE DEGLI ARGINI

ARTICOLO 14 IMPIANTI DI RETI TECNOLOGICHE

Gli impianti di reti tecnologiche devono essere realizzati in aree non esondabili.

Qualora sia necessario intervenire in aree esondabili la realizzazione dell'opera dovrà essere subordinata ad uno studio tecnico specifico che ne valuti le condizioni di fattibilità.

ARTICOLO 15 ZONE DI PROTEZIONE DEGLI ARGINI

La zona di protezione comprende una fascia di larghezza di 50 m dal piede degli argini stessi.

In queste zone, con la esclusione della zona omogenea P1, è vietata la costruzione di nuovi edifici sia per abitazione che per altre funzioni.

CAPO 4° - NORMATIVA DA ATTUARSI NELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

ARTICOLO 16 NORME PER IL RILASCIO DEGLI ATTI ABILITATIVI EDILIZI NELLE AREE ZONIZZATE

ZONA A

I sedimenti presentano prevalentemente granulometrie grossolane.

Le caratteristiche geotecniche dei sedimenti sono buone.

La permeabilità è elevata e la falda freatica è quindi soggetta a potenziale inquinamento.

I progetti, solo nel caso di nuova costruzione e di ampliamento superiore a 150 m³, devono essere corredati da:

- relazione geologica - geotecnica;
- prove geognostiche adeguate (sondaggio meccanico) solo in occasione di opere totalmente o parzialmente sotterranee che interferiscano con la falda freatica al fine di valutare i dati idrogeologici della stessa;
- la falda freatica va salvaguardata, e quindi ogni attività o impianto che può produrre dispersione di sostanze inquinanti dovrà essere vietato.

ZONA B

I sedimenti presentano prevalentemente granulometrie grossolane con eteropie laterali o verticali di granulometrie miste (sabbia, ghiaia e limi in percentuale variabile).

Sono presenti aree di ritombamenti costituenti le testate di alcune rogge.

La falda è abbastanza superficiale e può essere compresa in un range di 2 - 4 m.

I progetti, solo nel caso di nuova costruzione e di ampliamento superiore a 150 m³, devono essere corredati da:

- relazione geologica - geotecnica;

- prove geognostiche adeguate (sondaggio meccanico) solo in occasione di strutture totalmente o parzialmente sotterranee che interferiscano con la falda freatica al fine di valutare i dati idrogeologici della stessa;
- prove geognostiche (prove penetrometriche, trincee) per le strutture più modeste;
- la falda freatica va salvaguardata come indicato per la zona A.

ZONA C

I sedimenti presentano granulometrie variabili.

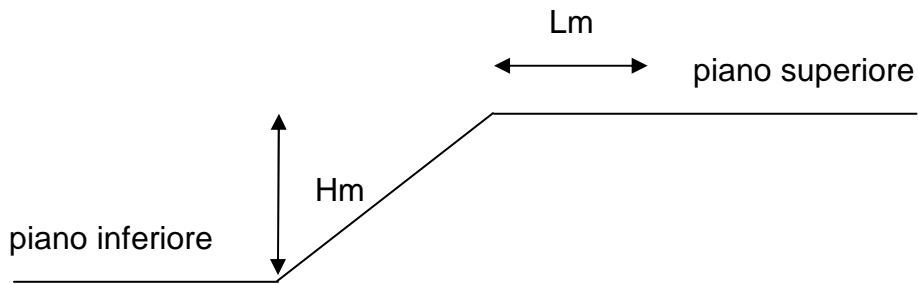
Sono presenti vaste aree di ritombamenti delle antiche rogge di Pordenone.

Essendo zona di risorgiva le acque sono abbondanti.

Il modello idrologico è quello libero o semiconfinato.

I progetti, solo nel caso di nuova costruzione e di ampliamento superiore a 150 m³, devono essere corredati da:

- relazione geologica - geotecnica;
- prove geognostiche spinte almeno fino a 10 m. Strutture più importanti con scantinato o garage devono prevedere l'esecuzione di sondaggi meccanici fino a profondità tale che permetta di valutare con garanzia la fattibilità dell'opera. Sono escluse opere sotterranee che interferiscano con i percorsi originari delle rogge;
- la salvaguardia della falda viene esercitata con quanto detto per la zona A e B;
- le risorgive e i tratti iniziali dei corsi d'acqua non vanno tombinati;
- i terrazzi vengono salvaguardati, per sicurezza geostatica, da una fascia di rispetto dal bordo con $L_m = H_m$ per $H \geq 4$ m. Per i terrazzi con $H < 4$ m si deve lasciare una distanza di almeno 2 m per una salvaguardia morfologica. Si ribadisce che l'amplificazione del sisma aumenta fino a distanze $3 H$ dal bordo dei terrazzi e pertanto i progetti degli edifici che ricadono in questa fascia devono tenerne conto nei calcoli delle strutture. La distanza dal bordo del terrazzo viene valutata secondo lo schema di seguito riportato:



ZONA D

Prevalgono sedimenti a granulometria fine con caratteristiche da discrete a scadenti.

Sono presenti falde sospese a profondità comprese tra 1 e 4 m.

I progetti, solo nel caso di nuova costruzione e di ampliamento superiore a 150 m³, devono essere corredati da:

- relazione geologica - geotecnica;
- prove geognostiche fino alla profondità di 10 m per strutture modeste (prove penetrometriche statiche). Strutture più importanti devono prevedere sondaggi meccanici a rotazione con prove SPT in foro e analisi granulometriche per la valutazione di una potenziale perdita di stabilità dei sedimenti meno addensati;
- i terrazzi vengono salvaguardati con quanto indicato per le altre zone.

ZONA E

Prevalgono sedimenti a granulometria fine con caratteristiche generalmente scadenti per i termini limo sabbiosi e argillosi.

Sono presenti falde sospese a profondità comprese tra 1 - 4 m.

I progetti, solo nel caso di nuova costruzione e di ampliamento superiore a 150 m³, devono essere corredati da:

- relazione geologico - geotecnica;
- prove geognostiche fino alla profondità di almeno 15 m, eseguite con sondaggi meccanici a rotazione con prove SPT e analisi granulometriche per la valutazione di eventuali livelli potenzialmente liquefacibili;
- i terrazzi vengono salvaguardati con quanto indicato per le altre zone.

**ARTICOLO 17 PRESCRIZIONI PER L'INTERO
TERRITORIO COMUNALE**

Tutte le zone di risorgiva individuate nelle tavole dello Studio geologico dovranno venire difese dall'erosione regressiva.

Gli interventi verranno realizzati con copertura della zona con ciottoli per uno spessore di 30/40 centimetri e piantagioni di specie arboree autoctone.

ALLEGATO “A”
REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER I PIANI
COMUNALI (P.A.C.)

ARTICOLO 1

Il P.A.C. di iniziativa privata, a seconda delle funzioni che deve assolvere nell'ambito dell'assetto territoriale del Comune e dello stato di fatto, può assumere le seguenti caratteristiche:

- a) piano di completamento di aree parzialmente edificate;
- b) piano di ristrutturazione e/o di riqualificazione urbana di aree edificate o parzialmente edificate;
- c) piano di espansione territoriale.

ARTICOLO 2

I proprietari delle aree su cui il P.R.G.C. impone l'attuazione indiretta, possono presentare all'Amministrazione Comunale il progetto di P.A.C., accompagnato da uno schema di convenzione, in conformità a quanto stabilito dal successivo art. 7 e alle Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO 3

Il progetto di P.A.C. e relative varianti allo stesso nonché lo schema di convenzione, muniti del parere della Commissione urbanistica, devono essere approvati con Deliberazione nei modi e forme di legge.

ARTICOLO 4

Il rilascio di permesso a costruire nell'ambito di un P.A.C. è subordinato alla stipula di una convenzione (da trascriversi a cura dei proprietari) avente validità massima di dieci anni, nella quale potranno essere previsti termini più ristretti per la realizzazione delle singole opere ed infrastrutture.

ARTICOLO 5

Il P.A.C. deve prevedere:

1. le aree relative alla urbanizzazione primaria;
2. le opere relative alla urbanizzazione primaria;
3. eventuali aree e/o le opere relative alla urbanizzazione secondaria;
4. la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
5. la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;

6. la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle di urbanizzazione secondaria.

Il P.A.C. di iniziativa privata deve, in ogni caso, prevedere i necessari allacciamenti alla rete viaria comunale già aperta al pubblico transito, nonché quelli dei terreni lottizzati alle reti pubbliche di: fognatura, adduzione idrica, telefonica, della pubblica illuminazione e del gas per usi domestici.

IL PROGETTO DI P.A.C. deve essere accompagnato da uno schema di convenzione che preveda:

A - la cessione gratuita (o asservimento ad uso pubblico) delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita (o asservimento ad uso pubblico) delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria (ove prescritte) all'interno del perimetro del P.A.C. entro i termini e con le modalità previste nelle singole zone omogenee;

B - l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.A.C.;

Nel caso tali opere fossero funzionali anche agli insediamenti contermini esistenti o di previsione, quota delle stesse potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria;

C - i termini di ultimazione;

D - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

E - l'impegno della proprietà ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

ARTICOLO 6

Il Comune si riserva la facoltà di affidare, in tutto o in parte, la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ai proprietari delle aree comprese nei P.A.C., fissando nella convenzione le modalità ed i tempi di attuazione.

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi che assumeranno, gli interessati dovranno rilasciare al Comune idonea cauzione, anche mediante fidejussione di Istituto Bancario o Assicurativo, pari al 100% della spesa preventivata.

Tale fidejussione dovrà garantire l'esatta esecuzione delle opere.

L'Istituto fidejussore si dovrà impegnare ad effettuare il versamento della somma a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 C.C.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione del proponente l'intervento inadempiente in tutto o in parte, a spese del medesimo, con preavviso di almeno 90 giorni da comunicarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Qualora le opere di urbanizzazione venissero realizzate per stralci funzionali la fidejussione potrà essere svincolata parzialmente; l'importo dello svincolo dovrà corrispondere all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, il cui importo sia sotto la soglia comunitaria, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire nel rispetto del D.Lgs. n° 163/2006 e successive modifi che ed integrazioni.

Il promotore dell'intervento assumerà di norma il ruolo di "stazione appaltante" e di "committente" relativamente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili.

A tal fine il proponente il P.A.C. opererà nei confronti di terzi in nome proprio, nell'ambito di propria competenza e con piena autonomia e responsabilità; al medesimo soggetto saranno imputabili gli effetti giuridici e le responsabilità, anche verso i terzi, connesse all'attività di aggiudicazione dei lavori, di progettazione, di direzione, di esecuzione e di collaudo.

La proprietà dopo la stipula della convenzione, presenterà il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.Lgs. n°163/06 e s.m.i. e sottoposto alle verifiche da parte del Comune prima del rilascio del permesso di costruire; successivamente il promotore dell'intervento dovrà esperire la gara sempre nel rispetto del D.Lgs. n° 163/06 e s.m.i. a l fine di individuare la ditta appaltatrice dei lavori.

Nel caso in cui l'importo delle opere sia superiore alla soglia comunitaria si procederà secondo legge.

ARTICOLO 7

Le aree per urbanizzazione secondaria situate entro il perimetro del P.A.C. e da cedersi al Comune per specifiche destinazioni sono individuate, in maniera grafica e/o parametrica, nelle tavole del P.R.G.C..

Nel caso in cui tali aree siano diverse quantitativamente da quelle prescritte in seguito nel presente articolo, si procederà alle necessarie compensazioni.

Nel caso in cui all'interno della specifica zona soggetta a P.A.C le tavole del P.R.G.C. non individuino aree per le urbanizzazioni secondarie ovvero le individuino in termini perequativi (zone C1), i proprietari interessati dovranno versare al Comune l'importo presumibile dell'indennità di esproprio di aree esterne al P.A.C in questione, salvo conguaglio.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di accettare, in alternativa alle somme da versarsi dai proponenti l'intervento, altre aree da destinarsi all'urbanizzazione secondaria che siano previste per tale scopo dal P.R.G.C..

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle fissate dalla normativa regionale vigente in corrispondenza della classe demografica 50.000/100.000 abitanti per una quantità complessiva pari a 28 m² per ogni abitante teorico.

Dalle aree di cui sopra una quota di 9 m² per ogni abitante teorico è da computarsi per il verde a parco (R/PC e R/PU).

In alternativa al versamento delle somme calcolate con le modalità di cui sopra, ed a quelle determinate dalla normativa regionale e dalle tabelle di applicazione approvate dalla Amministrazione comunale, l'Amministrazione comunale può convenire con i proponenti l'intervento l'obbligo per essi di cedere le aree e/o a realizzare specifiche opere di urbanizzazione secondaria (ubicata o meno entro il perimetro del P.A.C.) per un valore corrispondente agli importi altrimenti dovuti.

La convenzione potrà regolamentare particolari modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria al fine di giungere ad una semplificazione dell'attività amministrativa.

ARTICOLO 8

Durante il periodo intercorrente tra la data di ultimazione delle opere di urbanizzazione e la data di cessione o asservimento al Comune delle aree ed delle opere stesse, il proponente l'intervento dovrà assumersi tutti gli

oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, degli impianti e dei servizi da esso realizzati.

La Ditta proponente l'intervento dovrà, inoltre, impegnarsi a costituire a favore del Comune di Pordenone, eventuali **SERVITÙ DI PUBBLICO USO** su tutte le opere di urbanizzazione primaria che convenzionalmente dovessero restare di proprietà del proponente l'intervento.

ARTICOLO 9

Per la valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, da porsi a carico dei proponenti l'intervento, trovano applicazione le tabelle regionali così come approvate dal Consiglio Comunale.

Il computo delle somme dovute verrà effettuato per quote, in funzione delle destinazioni d'uso degli edifici e/o di parte di essi.

In alternativa al versamento di una somma calcolata con le modalità di cui sopra, il Comune può convenire con i proponenti l'intervento l'impegno per essi a realizzare specifiche opere di urbanizzazione (ubicata o meno entro il perimetro del P.A.C.) per un valore corrispondente agli importi altrimenti dovuti, stimati con i criteri di cui sopra.

ARTICOLO 10

Per consentire l'uniforme lettura e valutazione di tutti i P.A.C. nell'ambito del territorio comunale, ogni domanda di P.A.C. deve essere corredata della seguente documentazione:

ELABORATI DESCRITTIVI

- **relazione tecnica illustrativa**, dalla quale risultino: l'impostazione progettuale del P.A.C., le tipologie edilizie adottate, i materiali, le sistemazioni esterne, il programma di attuazione delle opere previste dal piano, le asseverazioni di rito e le tabelle riportanti i parametri ed indici urbanistici ed edilizi; la relazione dovrà inoltre contenere la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della Ditta (o Ditte) proprietaria/e attestante la proprietà del terreno interessato dal P.A.C. di iniziativa privata;
- **estratto autentico di mappa**, rilasciato dall'U.T.E., dei terreni interessati dal P.A.C., con indicati: foglio, sezione, mappali e loro superfici;
- **estratto del P.R.G.C.** vigente in scala 1:2.000;
- **planimetria dell'area su base catastale** in scala 1:1.000 o 1:2.000, con indicato il perimetro del P.A.C.;
- **relazione geologica** ai sensi della normativa vigente;

- **rilievo planimetrico ed altimetrico** del terreno in scala 1:200/1:500, esteso alle aree circostanti, con indicazione di: caposaldi di riferimento, eventuali servitù esistenti, costruzioni, muretti, fossi, essenze arboree, eventuali beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù, reti tecnologiche esistenti, le specie vegetali ed elementi morfologici - idrologici di valenza ambientale ai sensi dell'art. art. 26 delle N.T.A., ecc.; dovrà inoltre essere individuato il perimetro del P.A.C. e la superficie territoriale rilevata;
- **progetto guida** contenente: il planivolumetrico, i tipi edilizi, i profili e le viste significative e le eventuali destinazioni d'uso del sottosuolo, quest'ultimo elaborato dovrà specificare:
 - i blocchi delle autorimesse sotterranee, coi punti di contatto con la rete viaria di distribuzione e con i vani scale delle abitazioni;
 - blocchi cantine, locali di deposito, centrali termiche, etc. e loro collegamenti con gli edifici e con l'esterno.

ELABORATI PRESCRITTIVI

- **prescrizioni per l'edificazione**, contenente i profili altimetrici degli edifici e gli inviluppi edilizi limite e gli eventuali allineamenti obbligatori da rispettarsi nell'edificazione, le indicazioni volumetriche ed altimetriche necessarie;
- **categorie di intervento** riferita a tutti gli edifici, nel caso di piano di completamento e/o ristrutturazione;
- **destinazioni d'uso** di tutti gli edifici (estesa, se necessario, ai piani entro terra), con l'indicazione dei relativi parametri urbanistici di riferimento (es: volume, sup. utile, sup. di vendita, , ecc.);
- **verifica standards urbanistici**;
- **planimetria generale** della sistemazione dell'area, nella quale saranno evidenziati:
 - la rete stradale di progetto, con gli allacciamenti alla rete viaria esistente;
 - eventuali spazi riservati ad opere e impianti di interesse pubblico, ed altro uso;
 - gli spazi destinati a parcheggio, sia pubblico che privato;
 - l'indicazione planimetrica degli edifici, degli accessi relativi ed eventualmente dei punti scala;
 - percorsi pedonali e ciclabili;
 - sistemazione delle aree verdi conformemente alle prescrizioni contenute nel paragrafo ALTRI ELEMENTI NORMATIVI dell'art. 27 delle N.T.A.;
- **planimetria dell'arredo urbano e del verde** contenente gli elementi progettuali prescrittivi dell'arredo urbano e delle aree verdi sia pubbliche che private e (attrezzature per giochi, tipi di pavimentazione, panchine, fasce vegetali con funzione ecologica, etc.);
- **aree da cedere e/o in uso pubblico**, planimetria indicante le aree per opere di urbanizzazione che saranno gravate di servitù di uso pubblico o cedute in proprietà al Comune;
- **norme tecniche di attuazione**.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto delle opere di urbanizzazione da allegare al P.A.C. costituisce progetto preliminare di opera pubblica o di pubblico interesse.

In particolare dovranno farne parte i seguenti elaborati:

- **relazione tecnica delle opere urbanizzazione** contenente la descrizione dettagliata delle opere ed il programma di attuazione delle stesse;
- **reti tecnologiche**: schemi planimetrici delle reti tecnologiche, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- **computo metrico estimativo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (se previste).

SCHEMA DI CONVENZIONE

VALUTAZIONE AMBIENTALE ai sensi della direttiva comunitaria n° 2001/42/CE.

La verifica di assoggettabilità alla V.A.S. o il rapporto ambientale, se previsto, dovranno essere integrati con la seguente documentazione:

- **“relazione di analisi del sito”** che espliciti le scelte progettuali in funzione dei principi dall'architettura sostenibile e del risparmio energetico relativamente al sistema ambiente-edificio;
- **“studio sulle previsioni planivolumetriche dell'ambito”** che analizzi il corretto orientamento dell'intervento nel suo complesso in funzione del comportamento prestazionale estivo ed invernale delle costruzioni previste;
- **“relazione sulla previsione del comportamento energetico dell'intervento”** con la quale si analizza alle due scale d'intervento, ovvero alla scala urbana e quella relativa alle singole unità immobiliari, i seguenti temi:
 - individuazione degli interventi atti a contribuire all'autonomia energetica, sia per il carico estivo che invernale, delle singole unità residenziali, anche con forme di produzione energetica associata tra più unità e con il corretto irraggiamento naturale degli edifici (anche attraverso l'individuazione di elementi vegetazionali);
 - **“relazione che definisca gli interventi di mitigazione di carattere ambientale”** con individuazione degli interventi atti a garantire azioni finalizzate:
 - al risparmio idrico ed al riutilizzo, per usi congrui, delle acque piovane e/o delle acque reflue e bianche;
 - al contenimento della impermeabilizzazione dei suoli prevedendo anche l'utilizzo di tetti e/o pareti verdi.

Tali indagini dovranno essere integrate con un documento di sintesi che individui le azioni di carattere prescrittivo da inserire nelle norme tecniche e/o negli elaborati grafici di P.A.C..

È facoltà del proponente l'intervento presentare tavole a carattere discrezionale in aggiunta a quelle precedentemente prescritte che rivestono carattere normativo e impegnativo.

Uguualmente, per interventi di modesta entità e al fine di semplificare la rappresentazione grafica, è possibile accorpare il contenuto degli elaborati succitati.

Gli elaborati di piano dovranno essere prodotti anche su supporto informatico secondo quanto previsto dalla legge e conformemente alle indicazioni che verranno fornite dai competenti uffici comunali.

ARTICOLO 11

Ai sensi della normativa regionale vigente “Non necessitano di approvazione di variante al P.A.C. le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal P.A.C. stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico” e che comunque non rispondano a prescrizioni vincolanti specificatamente individuate, le stesse non necessitano di pronunce deliberative in variante al P.A.C.

Tali modifiche dovranno essere approvate con Determinazione Dirigenziale.

Nel caso di modifiche alla convenzione che riguardino la ripartizione degli oneri di manutenzione, la gestione, la vigilanza e la custodia o altre modifiche di dettaglio o aspetti regolamentari o che riguardino le opere da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le stesse non costituiscono variante al piano attuativo comunale e devono essere approvate dall'Organo Comunale competente. Gli elaborati suddetti dovranno essere debitamente firmati dal proprietario o da tutti i proprietari dell'ambito interessato al P.A.C. e dai tecnici che li hanno redatti, nei limiti delle rispettive competenze professionali.

ARTICOLO 12

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla convenzione saranno a totale carico del proponente l'intervento.

ARTICOLO 13

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento valgono le norme di legge, del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio.