



ENERGIE DELLA CITTA'

# PORDENONE PRGC

SETTORE IV – GESTIONE DEL TERRITORIO, INFRASTRUTTURE AMBIENTE  
UOC POLITICHE DEL TERRITORIO



COMUNE DI  
PORDENONE

TAVOLA N°:

**CO A1**

## Componente Operativa

**Norme Tecniche di Attuazione**

TESTO MODIFICATO DAL DPR n. 0143/Pres. del 12.07.2016;

Contiene: Variante n. 2 esecutiva con pubblicazione sul BUR n° 42 del 18.10.2017;

Variante n. 5 esecutiva con pubblicazione sul BUR n° 48 del 28.11.2018;

Variante n. 6 esecutiva con pubblicazione sul BUR n° 52 del 27.12.2018;

DATA::

**dicembre 2018**



## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO I - FINALITA', CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO.....</b>	<b>8</b>
Art. 1 Finalità .....	8
Art. 2 Contenuti.....	8
Art. 3 Flessibilità .....	8
Art. 4 Elaborati.....	8
<b>CAPO II - DESTINAZIONI D'USO, DEFINIZIONI E PARAMETRI.....</b>	<b>11</b>
Art. 5 Destinazioni d'uso.....	11
Art. 6 Variazione delle destinazioni d'uso .....	13
Art. 7 Parametri urbanistici ed edilizi .....	13
<b>CAPO III - STRUMENTI D'INTERVENTO .....</b>	<b>23</b>
Art. 8 Strumenti di attuazione del P.R.G.C. ....	23
Art. 9 Attuazione indiretta .....	23
Art. 10 Attuazione diretta .....	24
Art. 11 Utilizzazione degli indici .....	24
Art. 12 Individuazione dei perimetri e dei limiti di zona .....	24
Art. 13 abrogato.....	24
<b>TITOLO II - SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPO I - ARTICOLAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>25</b>
Art. 14 Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee .....	25
<b>CAPO II - AREE DELLA CONSERVAZIONE DEI CARATTERI STORICO - ARCHITETTONICI .....</b>	<b>25</b>
Art. 15 Zona AP - Centro storico primario.....	25
Art. 16 Zona AS - Di pregio storico – ambientale.....	30
<b>CAPO III - EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA .....</b>	<b>36</b>
Art. 17 Zona AC - Castelli della regione .....	36
Art. 18 Zona ARC – Archeologica.....	36
Art. 19 Zona AV - Edifici e giardini di pregio ambientale.....	36
Art. 20 Zona AD - Archeologia industriale .....	37
<b>CAPO IV - AREE DELLA RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE - LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....</b>	<b>39</b>
Art. 21 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta .....	39
Art. 22 Zone B0 - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico .....	42
Art. 23 Zone Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente .....	44
Art. 24 Zona B.1 - Residenziali a bassa densità .....	44
Art. 25 Zona B.1.5 - Residenziali a moderata densità .....	45
Art. 26 Zona B.2 - Residenziali a media densità.....	45
Art. 27 Zona B.3 - Residenziali ad alta densità.....	46
Art. 28 Zona B.4 - Residenziali ad alta densità.....	46
Art. 29 Zona B.6 - Residenziali ad alta intensità.....	46
Art. 30 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta .....	47
Art 30bis Aree di servizi privati a supporto della residenza .....	51
Art. 31 Zona C – Zona di espansione residenziale .....	51

<b>CAPO V - AMBITO DELLA PRODUZIONE DEL GRANDE COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DIREZIONALI</b> .....	<b>52</b>
Art. 32 Zona D1 - Zona industriale di interesse regionale ad attuazione indiretta – PAC 52 .....	52
Art. 33 Zona D1a - Zona industriale di interesse regionale ad attuazione diretta .....	54
Art. 34 Zone multiservizi in ambiti D1a (EX PIP SUD) POSTE TRA VIALE TREVISO E VIA NUOVA DI CORVA A SUD DEL RACCORDO AUTOSTRADALE .....	56
Art. 35 Zona D2 - Zona degli insediamenti industriali e artigianali di interesse comunale o comprensoriale .....	57
Art. 36 Zona D3 - Zona degli insediamenti industriali e artigianali esistenti.....	59
Art. 36bis Zona D3.1 - Zona degli insediamenti industriali e artigianali esistenti per la lavorazione, stoccaggio e deposito di materiali inerti.....	61
Art. 37 Zona H1 Zona per attrezzature commerciali di interesse regionale e per l'interscambio delle merci.....	62
Art. 38 Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale.....	64
Art. 39 Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale - ambito "Parco Commerciale".....	67
Art. 40 Abrogato .....	70
Art. 41 Zona H3 - Zona per attrezzature commerciali e produttive di completamento .....	70
Art. 42 Norme specifiche per l'ambito in zona H3 compreso tra via Nuova di Corva e via Segaluzza .....	73
Art. 43 Zona H4 - Zona per attrezzature e servizi extracommerciali .....	75
Art. 44 Zona I - Zona per insediamenti direzionali .....	76
Art. 45 Zona P1 - Zona per attrezzature fieristiche ed espositive .....	77
Art. 46 Zona P2 - Zona per attrezzature di ricerca applicata e a servizio del produttivo.....	78
Art. 47 Zona P3 - Zona per impianti ricettivi .....	79
<b>CAPO VI - AREE DI TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>81</b>
Art. 48 - Aree di trasformazione.....	81
<b>CAPO VII - CRITERI PRESTAZIONALI PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>82</b>
Art. 49 Criteri prestazionali per la realizzazione delle aree di trasformazione .....	82
<b>CAPO VIII - SCHEDE NORMATIVE</b> .....	<b>85</b>
Art. 50 Prescrizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione. Schede normative .....	85
<b>CAPO IX - PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE</b> .....	<b>86</b>
Art. 51 Perequazione e compensazione.....	86
Art. 52 Applicazione della perequazione di comparto.....	87
Art. 53 Applicazione della compensazione per la rigenerazione urbana e la qualità ambientale.....	88
Art. 54 Mantenimento dei diritti volumetrici.....	90
Art. 55 Validità dei diritti volumetri .....	90
<b>CAPO X - RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA</b> .....	<b>91</b>
Art. 56 Riqualificazione di spazi urbani residuali.....	91
Art. 57 Piani attuativi vigenti all'adozione del P.R.G.C. ....	91
Art. 58 Piani Attuativi di iniziativa pubblica vigenti alla data di adozione del PRGC .....	94
<b>TITOLO III - SISTEMA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO</b> .....	<b>96</b>
<b>CAPO I - ARTICOLAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>96</b>
Art. 59 Definizione e componenti del Sistema Ambientale e del paesaggio .....	96
<b>CAPO II - ZONE AGRICOLE E</b> .....	<b>96</b>
Art. 60 Zone agricole E.....	96
Art. 61 Zona E4 - Zona di preminente valore paesaggistico.....	98

Art. 62 Zona E5 - Zona di preminente valore ambientale .....	100
Art. 63 Zona E6 - Zona di preminente interesse agricolo-produttivo.....	102
Art. 64 E4.1 Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale.....	103
Art. 65 Parco Urbano Comprensoriale - R/PC.....	104
Art. 66 STP Zona per servizi per il tempo libero di iniziativa privata.....	105
Art. 67 Aree per la difesa del territorio in ambito agricolo.....	106
<b>CAPO III - ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO.....</b>	<b>106</b>
Art. 68 Zona VP - Verde privato .....	106
Art. 69 Zona VP_A - Verde privato di valore ambientale .....	107
<b>CAPO IV - CORRIDOI ECOLOGICI COMUNALI .....</b>	<b>108</b>
Art. 70 Corridoi ecologici comunali .....	108
Art. 71 Prescrizioni ed indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale .....	108
<b>TITOLO IV - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI COLLETTIVI.....</b>	<b>109</b>
<b>CAPO I - UTILIZZO DELLE AREE PUBBLICHE.....</b>	<b>109</b>
Art. 72 Urbanizzazione primaria .....	109
Art. 73 Criteri per le modifiche delle aree per servizi ed attrezzature .....	110
Art. 74 Usi complementari delle aree pubbliche .....	110
Art. 74 bis Aree per servizi ed attrezzature extrastandard.....	110
<b>CAPO II SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.....</b>	<b>111</b>
<b>CAPO IIa ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ ED I TRASPORTI .....</b>	<b>111</b>
Art. 75 Terminale del sistema di trasporto pubblico locale -T/SA (stazione autolinee urbane e/o extraurbane).....	111
Art. 76 Centro merci polifunzionale -T/SM.....	111
Art. 77 Parcheggi di interscambio - T/PI.....	112
<b>CAPO IIb ATTREZZATURE PER IL CULTO, LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA.....</b>	<b>112</b>
Art. 78 Attrezzature per il culto -VA/CL-C .....	112
Art. 79 Servizi ed attrezzature per la vita associativa -VA-C .....	113
Art. 80 Attrezzature e servizi per la cultura.....	114
<b>CAPO IIc ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE: SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO- I/IS - I/IP- E UNIVERSITÀ - I/U - .....</b>	<b>115</b>
Art. 81 Scuola secondaria di secondo grado - I/IS - I/IP.....	115
Art. 82 UNIVERSITÀ - I/U.....	116
<b>CAPO IId ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA, LA SANITÀ E L'IGIENE .....</b>	<b>117</b>
Art. 83 Attrezzature per l'assistenza agli anziani -A/A-C .....	117
Art. 84 Attrezzature per l'assistenza ai disabili - A/D - C .....	117
Art. 85 Attrezzature per la sanità - poli ospedalieri - S/PO .....	118
Art. 86 Attrezzature per la sanità - poli ospedalieri - S/PO. Polo Ospedaliero "Santa Maria degli Angeli", localizzato tra via Montereale e vial Rotto.....	119
Art. 87 Attrezzature per la sanità - Sedi di assistenza sanitaria S/SS-C.....	120
Art. 88 Attrezzature per il ricovero e l'assistenza degli animali - A/AA-C.....	121
<b>CAPO IIe ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO .....</b>	<b>122</b>
Art. 89 Attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi - R/SP-C.....	122
Art. 90 Servizi ed impianti tecnologici.....	122
Art. 91 Aree per il funzionamento delle attività di protezione civile - A/PC .....	125

<b>CAPO III - SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMUNALE .....</b>	<b>125</b>
Art. 92 Attrezzature per la viabilità ed i trasporti: Parcheggi di relazione - P .....	125
<b>CAPO IIIa ATTREZZATURE PER IL CULTO, LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA.....</b>	<b>126</b>
Art. 93 Attrezzature per il culto -VA/CL-VA/CLp .....	126
Art. 94 Attrezzature per la vita associativa -VA .....	127
Art. 95 Attrezzature per la cultura - C/A.....	128
Art. 96 Attrezzature e servizi per l'istruzione.....	129
<b>CAPO IIIb ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA, LA SANITA' E L'IGIENE .....</b>	<b>130</b>
Art. 97 Attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva -A/G.....	130
Art. 98 Attrezzature per l'assistenza agli anziani -A/A .....	131
Art. 99 Cimiteri - S/CM.....	131
<b>Art. 99.1 CAPO IIIc - ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO - R/C e di arredo urbano, R/VR , R/VQ, R/PU, R/SP- R/SPp .....</b>	<b>132</b>
Art.- 100 Verde di connettivo -R/C- e di arredo urbano .....	132
Art. 101 Nucleo elementare di verde - R/VR .....	133
Art. 102 Verde di quartiere -R/VQ.....	134
Art. 103 Parco urbano -R/PU.....	134
Art. 104 Attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto -R/SP-, -R/SPp .....	135
<b>CAPO IV - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO .....</b>	<b>136</b>
Art. 105 Contributo dei cittadini alla realizzazione del sistema dei servizi .....	136
Art. 106 Servizi privati di uso pubblico.....	136
<b>TITOLO V - SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>137</b>
<b>CAPO I - VIABILITA' .....</b>	<b>137</b>
Art. 107 Viabilità .....	137
Art. 108 Interventi di viabilità - Modalità di attuazione e prescrizioni.....	138
Art. 109 Analisi incrementale del traffico .....	138
<b>CAPO II - ZONE FERROVIARIE .....</b>	<b>139</b>
Art. 110 Zone per attrezzature ferroviarie.....	139
Art. 111 Fasce di rispetto relative alle ferrovie.....	139
Art. 112 Prescrizioni particolari relative alle aree comprese nelle fasce di rispetto .....	139
<b>CAPO III - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI .....</b>	<b>140</b>
Art. 113 Percorsi pedonali e ciclabili.....	140
<b>TITOLO VI - MODALITA' DI INTERVENTO .....</b>	<b>141</b>
<b>CAPO I - MODALITA' DI INTERVENTO .....</b>	<b>141</b>
Art. 114 Modalità di intervento.....	141
Art. 115 Edifici esterni al perimetro del centro storico di valore storico-artistico vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 ...	141
Art. 116 Edifici rurali di valore storico-artistico da conservare .....	141
Art. 117 Architetture contemporanee.....	143
Art. 118 Ambiti pubblici di tutela dei corridoi ecologici.....	143
Art. 119 Ambiti privati di tutela dei corridoi ecologici.....	144
Art. 120 Fascia di mitigazione .....	144
Art. 121 Connessione ambientale da preservare .....	144

Art. 122 Ambito di tutela del tracciato della Pontebbana .....	145
Art. 123 Ridefinizione del fronte urbano .....	145
<b>TITOLO VII - NORME PER IL COMMERCIO .....</b>	<b>147</b>
<b>CAPO I - NORME PER IL COMMERCIO .....</b>	<b>147</b>
Art. 124 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione .....	147
Art. 125 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentare di basso impatto.....	147
<b>TITOLO VIII - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI.....</b>	<b>148</b>
<b>CAPO I - AREE SPECIALI.....</b>	<b>148</b>
Art. 126 Norma per l'utilizzo dei beni di pertinenza dell'Amministrazione Militare.....	148
<b>CAPO II - VINCOLI.....</b>	<b>148</b>
Art. 127 Beni soggetti alla tutela del D.Lgs. 42/2004.....	148
Art. 128 Salvaguardia delle risorse idriche idropotabili .....	149
Art. 129 Zona di protezione dinamica delle risorse idriche idropotabili.....	150
Art. 130 Corsi d'acqua e fasce di rispetto .....	150
Art. 131 Aree per la difesa del territorio dalle acque - R/VL.....	150
Art. 132 Interventi a difesa del territorio dalle acque.....	151
Art. 133 Cave.....	151
<b>CAPO III - VINCOLI PARTICOLARI.....</b>	<b>151</b>
Art. 134 Localizzazione e compatibilità degli impianti alimentati da fonti rinnovabili.....	151
Art. 135 Localizzazione e compatibilità degli impianti di distribuzione carburanti, autolavaggi e simili.....	152
Art. 136 Elettrodotti e metanodotti .....	153
Art. 137 Fasce di rispetto cimiteriale.....	153
Art. 137bis Prati stabili di cui alla L.R. 29 aprile 2005, n. 9.....	154
<b>TITOLO IX - DISPOSIZIONI SPECIFICHE .....</b>	<b>155</b>
Art. 138 Compatibilità degli interventi con le condizioni geologiche, idrauliche e sismiche del territorio.....	155
Art. 139 Limitazioni nell'utilizzo degli indici di Piano alle specifiche condizioni insediative verificabili nelle tavole relative allo Studio Geologico e allo Studio Idraulico.....	155
Art. 140 abrogato.....	155
Art. 141 Interventi su edifici esistenti .....	155
Art. 142 Edifici in zona impropria .....	156
<b>TITOLO X - NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>157</b>
Art. 143 Situazioni giuridiche pregresse .....	157
Art. 144 Procedimenti per la formazione di titoli edilizi in corso .....	157

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - FINALITA', CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO

#### Art. 1 Finalità

1. Il presente Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pordenone - di seguito denominato P.R.G.C. - definisce la disciplina urbanistica del territorio, e ridetermina la capacità insediativa totale.
2. Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di carattere generale fissati dalla normativa urbanistica regionale e di carattere specifico definiti dalle direttive del Consiglio comunale, con particolare accento sulla tutela della qualità del territorio e del patrimonio edificato, sul miglior utilizzo delle risorse disponibili, sulle strategie di riqualificazione, valorizzazione e rinnovamento del territorio e della città.
3. Il Piano persegue l'intento di tratteggiare una visione complessiva per la città di domani secondo i principi della sostenibilità dello sviluppo, dell'equilibrato contemperamento delle funzioni e dell'equo governo dei rapporti tra interessi pubblici e privati della comunità.

#### Art. 2 Contenuti

1. Il presente Piano è composto da: Piano di area vasta, da Piano Struttura Comunale e da Piano Operativo:
  - a) Componente strutturale di area vasta;
  - b) Componente strutturale;
  - c) Componente Operativa.

#### Art. 3 Flessibilità

1. Le modalità per la revisione e l'aggiornamento del Piano Operativo sono stabilite nella "Relazione sui limiti di flessibilità del Piano".
2. Tale relazione costituisce parte integrante del Piano.

#### Art. 4 Elaborati

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati, aventi carattere prescrittivo nei casi specificati:
  - a) COMPONENTE STRUTTURALE:

<b>CS 01</b>	Inquadramento intercomunale
--------------	-----------------------------

<b>CS 02</b>	Uso del Suolo
--------------	---------------



<b>CS 03</b>	Sistema paesaggistico e ambientale
<b>CS 04a</b>	Sistema insediativo
<b>CS 04b</b>	Sistema insediativo - approfondimenti
<b>CS 04c</b>	Sistema insediativo – approfondimenti
<b>CS 05</b>	Carta dei caratteri identitari, morfologici, ambientali e socioculturali
<b>CS 06a</b>	Componenti strutturali e delle invarianti Il sistema territoriale
<b>CS 06b</b>	Componenti strutturali e delle invarianti Il sistema territoriale - approfondimenti
<b>CS 07a</b>	Tavola della mobilità
<b>CS 07b</b>	Mobilità – approfondimenti
<b>CS 08a</b>	Previsioni urbanistiche: P.R.G.C. vigente
<b>CS 08b</b>	Ricognizione pianificazione attuativa
<b>CS 08c</b>	Analisi dei servizi esistenti e previsti dal P.R.G.C. vigente alla data 31/12/2014
<b>CS 09a</b>	Servizi eco-sistemici: uso del suolo
<b>CS 09b</b>	Sistema ambientale e del verde periurbano - stato di fatto
<b>CS 09c</b>	Servizi eco-sistemici
<b>CS 10</b>	Il sistema del commercio
<b>CS 11</b>	Vincoli
<b>CS 12</b>	Consumo energetico degli edifici residenziali
<b>CS 13</b>	Tavola geoenergetica
<b>CS 14</b>	Infrastrutture energetiche
<b>CS 14a</b>	Infrastrutture energetiche - approfondimenti
<b>CS 15</b>	Uso del suolo relativo ai Piani Attuativi non realizzati
<b>CS 16a</b>	Scenario 1 - rigenerazione urbana
<b>CS 16b</b>	Scenario 2 - espansione controllata
<b>CS 16c</b>	Scenario 3 - rigenerazione / espansione
<b>CS 17</b>	Piano struttura area vasta
<b>CS 18</b>	Piano struttura 1/10.000
<b>CS 19 a</b>	Piano struttura 1/5.000 nord
<b>CS 19 b</b>	Piano struttura 1/5.000 centro
<b>CS 19 c</b>	Piano struttura 1/5.000 sud
<b>CS 19 d</b>	Obiettivi e strategie di Piano

<b>CS 20</b>	Sistema del verde -progetto
<b>CS 21</b>	Analisi e indicazioni di dettaglio aree agricole
<b>CS 22</b>	sistema ecotecnologico, corridoi e fasce di mitigazione
<b>CS A1</b>	Relazione di flessibilità

b) COMPONENTE OPERATIVA:

<b>CO 01.a/b/c</b>	Azzonamento (1:5.000)
<b>CO 01.1/18</b>	Azzonamento (1:2.000)
<b>CO 02a</b>	Attrezzature per il culto la vita associativa e la cultura
<b>CO 02b</b>	Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli
<b>CO 02c</b>	Attrezzature per la sanità e l'assistenza
<b>CO 02d</b>	Attrezzature per l'istruzione
<b>CO 02e</b>	Attrezzature per la viabilità e i parcheggi
<b>CO 02f</b>	Attrezzature tecnologiche
<b>CO 03</b>	Perequazione e compensazione
<b>CO 04</b>	Aree edificate ed Urbanizzate
<b>CO A1</b>	Norme Tecniche d'Attuazione
<b>CO A2a</b>	Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa B/RU e archeologie industriali
<b>CO A2b</b>	Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa - PAC e C1
<b>CO A3</b>	Relazione sul fabbisogno abitativo e calcolo della capacità insediativa
<b>CO A4</b>	Calcolo dello standard di progetto
<b>CO A5</b>	Relazione generale
	Rapporto Ambientale
	Siintesi non Tecnica
<b>ALL. A</b>	Modificazioni ed integrazioni al rapporto ambientale

- Qualora, dopo l'approvazione del Piano, dovessero emergere incongruenze fra gli elaborati grafici prescrittivi, devono ritenersi prevalenti le indicazioni contenute nelle tavole della Componente Operativa come evidenziate nella tabella del precedente comma 1.
- Qualora dovessero emergere incongruenze tra gli elaborati grafici e le presenti Norme, devono ritenersi prevalenti queste ultime.

4. Qualora dovessero emergere incongruenze tra le Schede Progetto e la Zonizzazione o tra le Schede Progetto e le presenti Norme, devono ritenersi prevalenti le Schede Progetto.

## CAPO II - DESTINAZIONI D'USO, DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Art. 5 Destinazioni d'uso

1. 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.
2. Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G.C., in conformità alla vigente legislazione regionale, sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e sotto categorie:
  - a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;
  - b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o 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;
  - c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere;
  - d) ricettivo-complementare: superfici 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 a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;
  - e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:
    - ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
    - sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: 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, tutti di natura privata;
    - istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;

- ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;
- f) 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 di cui alla lettera c) , e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;
- g) 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 a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;
- h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;
- i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b);
- j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
- k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;
- l) 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, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- m) 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;
- n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;
- o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

### 3. Altri elementi normativi

- a) 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.

## **Art. 6 Variazione delle destinazioni d'uso**

1. 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 (S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire o Permesso di Costruire).
2. 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 (Attività edilizia libera asseverata).

## **Art. 7 Parametri urbanistici ed edilizi**

### **1. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

La Superficie Territoriale (St) comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dai piani regolatori comprensoriali, intercomunali, comunali o dai programmi di fabbricazione alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St le aree in esse comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte a pubblico transito da oltre 3 anni.

### **2. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

La Superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

### **3. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)**

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo o minimo in m<sup>3</sup> costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui al precedente punto 1.

### **4. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)**

- a) Rappresenta il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la superficie territoriale. Si esprime in m<sup>2</sup>/ha.

### **5. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)**

- a) L'indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ ) esprime il volume urbanistico in  $m^3$  edificabile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

## 6. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA ( $U_f$ )

- a) Rappresenta il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria. Si esprime in  $m^2/m^2$ .

## 7. RAPPORTO DI COPERTURA ( $R_c$ )

- a) Il rapporto di copertura ( $R_c$ ) esprime il rapporto percentuale fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate sull'area di intervento e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) dell'area stessa.

### 7.1 INDICE DI PERMEABILITA' ( $I_p$ )

Rappresenta il rapporto tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) e indica il rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Per superficie permeabile (SP) si intende la porzione inedificata del lotto, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle SP anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

## 8. SUPERFICIE COPERTA ( $S_c$ )

- a) È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio, dotate di copertura, ad esclusione di:
- scale esterne aperte;
  - strutture a sbalzo aperte quali terrazzi, poggiali, pensiline, sporti di gronda e simili con aggetto non superiore a 1,60 m, misurato rispetto al filo esterno delle pareti perimetrali o dei pilastri di sostegno; oltre tale misura i suddetti elementi concorrono per intero al calcolo della superficie coperta ( $S_c$ );
  - spessore delle pareti perimetrali per la parte eccedente il limite previsto dalla normativa statale ai fini della promozione del rendimento energetico degli edifici;
  - le tettoie a copertura della superficie a parcheggio, con estensione massima pari a 20  $m^2$ ; la superficie eccedente concorre al calcolo della superficie coperta ( $S_c$ );
  - pergole o pompeiane destinate ad arredo di giardini o terrazze;
  - portici di profondità massima pari a 1,60 m, misurata dal filo esterno della parete perimetrale a cui il portico è addossato e fino all'esterno del pilastro che lo sostiene; oltre tale misura i suddetti elementi concorrono per intero al calcolo della superficie coperta ( $S_c$ );
  - bussole di ingresso di profondità massima pari a 1,60 m, misurata rispetto al filo esterno della parete perimetrale contigua, e di superficie massima pari a 4  $m^2$ ; qualora non risultino contemporaneamente verificati i suddetti requisiti dimensionali, le bussole di ingresso concorrono per intero al calcolo della superficie coperta ( $S_c$ );
  - tettoie per la copertura di parcheggi con apparati fotovoltaici o in generale per la produzione di energia.

## 9. SUPERFICIE UTILE (Su)

- a) La superficie utile è data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie.

## 10. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

- a) È la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione della L.R. 19/2009, la superficie accessoria che supera il 100% della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'art. 29 della medesima L.R. 19/2009.

## 11. abrogato

## 12. SUPERFICI PER PARCHEGGI (Sp)

- a) L'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.
- b) Il calcolo della superficie per parcheggi (Sp) si effettua al lordo delle murature, dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, dei canali di ventilazione, delle rampe, delle scale, ascensori, delle aiuole spartitraffico o divisorie, qualora destinate ad esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

## 13. SUPERFICIE DI VENDITA

- a) L'area alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata a mostra o esposizione di merce, con esclusione dell'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici e ai servizi, nonché dell'area interna adibita a deposito dei carrelli.

## 14. ALTEZZA UTILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Hu)

- a) la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al trenta per cento dell'area del locale.
- b) Il calcolo dell'altezza utile dell'unità immobiliare (Hu) si misura fra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto e nel caso di:

- 1) travature a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o del tavolato;
- 2) locali aventi altezze non uniformi ad una o più pendenze o curvi, la misura si effettua applicando la compensazione delle altezze prevista dalla LR 44/1985 a prescindere dalla destinazione d'uso dei locali;
- 3) locali aventi soppalchi o altezze di pavimento diverse, l'altezza utile è verificata per ciascuna di esse secondo i criteri di cui ai punti precedenti.

#### 15. VOLUME UTILE (Vu)

- a) È il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu).
- b) Il Vu viene utilizzato esclusivamente per l'applicazione delle disposizioni previste dalla normativa regionale edilizia facenti riferimento a tale parametro urbanistico.

#### 16. VOLUME TECNICO (Vt)

- a) È il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;

#### 17. VOLUME URBANISTICO (Vurb)

- a) È il volume del solido che si eleva dal piano di calpestio più basso e circonda l'edificio con l'esclusione degli elementi sotto riportati:
  - parti di costruzione poste sotto al piano di riferimento costituenti superficie accessoria;
  - sottotetti non accessibili (o accessibili tramite botola e scala retrattile) ove risultino contemporaneamente verificati i seguenti requisiti:
    - *la pendenza delle falde sia inferiore al 45%;*
    - *la massima altezza interna del vano sia uguale o inferiore a 2,50 m;*
    - *l'altezza utile Hu (media ponderata delle altezze interne comprensiva di eventuali abbaini) sia inferiore a 1,70 m;*
  - vani scala condominiali, al netto delle murature perimetrali, per le parti strettamente necessarie alle funzioni di risalita e discesa (rampe, pianerottoli intermedi e pianerottoli di arrivo al piano per una profondità massima pari a 2 m);
  - scale esterne aperte;
  - volumi tecnici;
  - sporti di gronda, linde, pensiline;
  - elementi decorativi in genere;
  - poggioli, terrazzi, logge di qualunque dimensione aperti su almeno due lati;



- logge o porzioni di terrazzo chiuse su tre lati, rientranti nella sagoma dell'edificio per una profondità massima di 2 m; oltre tale misura, i suddetti elementi vengono computati ai fini volumetrici per intero;
  - verande e bussole di superficie massima pari a 8 m<sup>2</sup>, oltre tale misura il volume dei suddetti elementi viene conteggiato per intero;
  - portici, tettoie aperti su almeno due lati;
  - serre solari funzionalmente collegate all'edificio principale, nei limiti del 20% della superficie utile delle unità abitative a cui appartengono.
- b) Concorrono al calcolo della volumetria le parti di costruzione comprese tra il piano di riferimento e il piano di calpestio più basso qualora quest'ultimo si elevi rispetto al primo più di 50 cm nonché le volumetrie utili ricavate al di sotto del piano di riferimento.
- c) Non concorrono al calcolo della volumetria le intercapedini aerate o le strutture, di qualunque altezza, funzionali all'innalzamento del piano di calpestio del piano terra, rispetto al terreno circostante, per documentate ragioni di sicurezza idraulica.

#### 18. PIANO RIFERIMENTO (P.R.)

- a) Si assume come piano di riferimento la quota media del terreno sistemato (o quella del marciapiede a contatto dell'edificio se presente), misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio.
- b) Nella determinazione della posizione del piano di riferimento non vengono considerate le quote corrispondenti alle rampe e/o scale di accesso ai piani interrati o seminterrati a ridosso del fabbricato, se realizzate in trincea e con larghezza non superiore a quella minima prevista dalla normativa vigente.
- c) Negli elaborati progettuali deve essere indicato il caposaldo di riferimento, inteso quale punto di riferimento per le operazioni di rilievo topografico dell'area d'intervento.
- d) Qualora la differenza tra la quota media del terreno sistemato ed il piano di campagna sia superiore a 20 cm, il piano di riferimento coincide con il piano di campagna.
- e) Il piano di campagna corrisponde alla quota altimetrica media del terreno rilevabile prima dell'esecuzione dell'intervento, misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio.

#### 19. ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

- a) Ai fini della verifica dell'altezza massima di zona omogenea, l'altezza di un edificio corrisponde all'altezza del suo fronte più alto.

#### 20. ALTEZZA DEI FRONTI DELL'EDIFICIO (H<sub>f</sub>)

- a) Ai fini della verifica delle distanze dai confini e tra fabbricati fronteggianti si valutano le altezze dei singoli fronti dell'edificio.
- b) L'altezza di un fronte (H<sub>f</sub>) corrisponde alla massima distanza verticale, misurata sul fronte stesso, tra il piano di riferimento e una delle seguenti quote, definite in relazione alla tipologia di copertura dell'edificio:

- coperture a falde lineari o curve, con linea di intradosso contenuta entro il limite definito da una retta di pendenza pari al 45%: quota dell'intradosso del solaio di copertura nel punto di intersezione con il filo esterno della facciata, con esclusione del timpano complanare ad essa;
  - edifici con coperture a falde lineari o curve, con linea di intradosso eccedente il limite definito da una retta di pendenza pari al 45%: quota media dell'intradosso del solaio di copertura;
  - coperture piane: quota dell'intradosso del solaio di copertura.
- c) Eventuali parapetti o altri elementi architettonici emergenti dalla copertura non vengono considerati se di altezza inferiore o uguale ad 1,20 m, misurata dall'estradosso del solaio; oltre tale dimensione, i suddetti elementi concorrono alla definizione di altezza.
- d) Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i manufatti emergenti dalla copertura costituenti volumi tecnici pertinenti all'edificio e le scale di accesso alla copertura.
- e) Nel caso di gruppi di edifici o parti di edifici con più altezze, l'altezza  $H_f$  è misurata per ciascuno di essi o per le singole parti.

## 21. SAGOMA DELL'EDIFICIO

- a) È la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;

## 22. DISTANZA DAI CONFINI ( $D_c$ )

- a) È la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra il perimetro della superficie coperta dell'edificio ed il confine di proprietà del fondo.

## 23. DISTANZA DALLE STRADE ( $D_s$ )

- a) È la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra il perimetro della superficie coperta dell'edificio ed il confine stradale.

## 24. DISTANZA TRA FABBRICATI ( $D_f$ )

- a) Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in materia di distacchi tra costruzioni insistenti su fondi finitimi, la distanza tra fabbricati ( $D_f$ ) è la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le superfici coperte degli stessi.
- b) La verifica è estesa ad edifici fronteggianti e non fronteggianti, anche se insistenti sul medesimo lotto di proprietà.

## 25. DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE ( $D_{pf}$ )

- a) È la distanza minima, sul piano orizzontale, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti misurata in direzione perpendicolare all'una o all'altra parete.
- b) Per parete finestrata si intende la parete dotata di vedute, a norma del Codice Civile.

- c) Quando su una porzione di parete è presente una veduta, l'intera parete si ritiene finestrata.
- d) Ai fini della verifica della distanza minima tra pareti finestrate, l'elemento parete va considerato per la sua intera estensione sul piano verticale in corrispondenza del fronte dell'edificio.
- e) Nella valutazione della distanza tra pareti finestrate non rilevano eventuali rientranze nella sagoma costituite da terrazze e logge o discomplanarità della parete di entità inferiore a 50 cm.
- f) Manufatti non computati al fine del calcolo della distanza tra pareti finestrate:  
Firme restando le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:  
1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti;  
2) logge e porticati liberi, androni e bussole;  
3) rampe e scale aperte;  
4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;  
5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;  
6) tettoie, pensiline e pergolati
- g) Il rispetto della distanza deve essere osservato:
- anche se una sola parete è finestrata;
  - anche se le pareti hanno altezze diverse, a prescindere dalla quota ove sono posizionate le vedute;
  - anche tra edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza, a prescindere dalla funzione principale o accessoria degli stessi;
  - qualora si vogliano aprire vedute nella parete cieca di un edificio esistente che fronteggia una parete cieca antistante.

## 26. abrogato

## 27. ALTRE DEFINIZIONI

- a) Abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti.
- Gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.
- b) Adeguamento igienico-funzionale.

- Tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.
- c) Allineamento in atto.
- L'allineamento in atto è determinato dall'esistenza di due o più edifici, posti su lotti contigui o non contigui, a distanza non regolamentare dalla strada. Non concorrono alla determinazione dell'allineamento costruzioni con funzione accessoria, di un piano fuori terra, realizzate con materiali leggeri.
  - Nel caso di edifici preesistenti, sorgenti su più lotti, che non rispettino la distanza minima dalla strada l'allineamento in atto è determinato:
    - *dalla distanza dalla strada, riferita all'edificazione esistente sul tratto stradale compreso di norma tra due incroci successivi, qualora vi siano due o più edifici posti alla stessa distanza;*
    - *dalla media delle distanze dalla strada, riferite alla edificazione esistente sul tratto stradale compreso di norma tra due incroci successivi, qualora non vi siano edifici posti in allineamento.*
  - Per determinare allineamenti in atto che prospettano su tratti di strada con dimensione diversa, la distanza non regolamentare va valutata rispetto alla larghezza stradale del tratto di maggiore lunghezza.
- d) Area funzionalmente contigua
- L'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 m.
- e) Balcone: *vedi poggiolo*
- f) Bow window
- Porzione finestrata di un locale, sporgente rispetto al filo esterno delle pareti perimetrali di un edificio.
- g) Bussola di ingresso:
- Vano prevalentemente vetrato, destinato a proteggere gli ingressi dalle intemperie, dotato di due porte di cui una comunicante con l'esterno ed una con l'interno dell'edificio.
- h) Confine stradale:
- Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- i) Costruzione:
- Qualunque struttura realizzata entro o fuori terra avente i requisiti della solidità e della immobilizzazione rispetto al suolo.

- Non si considerano costruzioni, ai fini delle distanze, i muri di cinta e i muri isolati di altezza inferiore a tre metri.
- j) Edificio:
- Costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.
- k) Elementi costitutivi dell'edificio:
- Fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra i piani.
- l) Intercapedine aerata (vuoto sanitario):
- Camera d'aria sottostante al solaio più basso di un edificio, posto a contatto con il terreno, funzionale al miglioramento delle condizioni dell'ambiente abitativo attraverso la protezione dall'umidità e da altre possibili contaminazioni.
- m) Lastrico solare:
- Tetto piano di un edificio, anche praticabile.
- n) Loggia:
- Spazio coperto e aperto almeno su un lato, ricavato all'interno del perimetro dell'edificio.
- o) Magazzino/deposito:
- Locale adibito al ricovero di materie prime, materiali vari o merci, anche di grandi dimensioni, comunque superiori a 4 m<sup>2</sup> (non fa parte dei locali che costituiscono superficie accessoria).
- p) Parete:
- Ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile.
- q) Pensilina:
- Struttura di copertura sporgente dal filo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, priva di montanti verticali di sostegno, avente funzione di riparo dagli agenti atmosferici.
- r) Pergola o Pompeiana:
- Manufatto destinato ad arredo di giardini, terrazze o a protezione di posti auto, composto da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali atti a consentire il sostegno del verde rampicante, di tendaggi o di cannicci.
- s) Pertinenza:
- Costruzione che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posta in un durevole rapporto di subordinazione con l'edificio principale per renderne più agevole e funzionale l'uso.
  - La pertinenza può essere realizzata in adiacenza all'edificio principale o essere fisicamente staccata.

- t) Piano interrato:
- Si definisce piano interrato di un edificio il piano avente l'intradosso del solaio di copertura posto, in ogni suo punto perimetrale, ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.
- u) Piano fuori terra:
- Si definisce piano fuori terra di un edificio il piano avente l'estradosso del solaio di calpestio posto, in ogni suo punto perimetrale, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
- v) Piano seminterrato:
- Si definisce piano seminterrato di un edificio il piano avente caratteristiche non descritte ai punti precedenti.
- w) Poggiolo - Balcone:
- Soletta sporgente dal filo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, delimitata da un parapetto o ringhiera e avente funzione di affaccio.
- x) Portico:
- Spazio coperto posto al piano terra di una costruzione, aperto su almeno un lato e generalmente scandito da colonne o pilastri.
- y) Ripostiglio (o sgabuzzino):
- Locale di ridotte dimensioni (minore o uguale a 4 m<sup>2</sup>) adibito a ricovero degli oggetti d'uso domestico o equivalente che non trovano collocazione altrove.
- z) Serra. Le serre si suddividono in:
- serre a terra costituite da strutture mobili realizzate con centine facilmente amovibili e trasportabili, ricoperte da fogli di materiale plastico o vetro;
  - serre fisse costituite da strutture stabilmente ancorate al suolo e con tamponamenti realizzati con materiali traslucidi plastici e/o vetrati.
- aa) Serra solare:
- Elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando il riscaldamento degli edifici ed accrescendo l'illuminazione naturale.
  - La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto.
- bb) Soppalco:
- Struttura orizzontale praticabile inserita all'interno di un vano principale di idonea altezza ed avente almeno un lato aperto sul vano soppalcato.
- cc) Terrazzo:
- Spazio esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio e direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti di uso comune.

- Laddove assolve in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.

dd) Tettoia:

- Costruzione aperta sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura rigida capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici.

ee) Unità immobiliare:

- Ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.

ff) Veranda:

- Spazio coperto praticabile delimitato prevalentemente da infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, con funzione di riparo dalle intemperie e dagli agenti atmosferici.
- La veranda si configura come un locale autonomo fisicamente separato dalle parti abitabili dell'edificio.

### CAPO III - STRUMENTI D'INTERVENTO

#### Art. 8 Strumenti di attuazione del P.R.G.C.

1. 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".
2. Gli strumenti di attuazione devono rispettare le destinazioni e prescrizioni del P.R.G.C. di cui alle tavole di progetto, schede normative (C0A2a.b) e alle presenti norme .

#### Art. 9 Attuazione indiretta

1. 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.
2. 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.
3. I piani attuativi comunali (P.A.C.) comprendono:
  - a) P.R.P.C. - Piani regolatori particolareggiati comunali di cui alle leggi regionali regolanti la materia;
  - b) P.E.E.P. - Piani da destinare all'edilizia economica e popolare (Legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni);

- c) PIANI DI RECUPERO (Legge n. 457/1978 e L.R. 18/1 986);
- d) P.I.P. - Piani delle zone da destinare agli insediamenti produttivi (Art. 27 della Legge n. 865/1971 - Art. 2 della L.R. 39/1 973).

#### **Art. 10 Attuazione diretta**

1. 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, ad eccezione di quelli per i quali non è richiesta neppure la comunicazione inizio lavori in edilizia libera, si attuano previa formazione o ottenimento di idonei titoli abilitativi edilizi (Attività edilizia libera asseverata, Segnalazione Certificata Inizio Attività "S.C.I.A.", Segnalazione Certificata Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire "S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire" o Permesso di Costruire).

#### **Art. 11 Utilizzazione degli indici**

1. Si fa riferimento alle vigenti disposizioni regionali in materia di "area di pertinenza urbanistica".
2. 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.
3. Gli indici relativi alle zone omogenee stabiliti dal P.R.G.C., rappresentano gli indici massimi previsti dallo stesso. L'utilizzo dell'indice massimo è subordinato al rispetto degli altri parametri urbanistici.

#### **Art. 12 Individuazione dei perimetri e dei limiti di zona**

1. Le tavole grafiche di P.R.G.C. informatizzate sono redatte su Carta Tecnica Regionale Numerica.
2. 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..
3. Nei casi di lievi discrepanze dei limiti di zona, dei perimetri e di ambiti rispetto ai confini catastali, si fa riferimento a questi ultimi.

#### **Art. 13 abrogato**



## TITOLO II - SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO I - ARTICOLAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 14 Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee entro le quali è programmata l'attuazione del P.R.G.C.:
  - a) **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.
  - b) **ZONE OMOGENEE B.** zone residenziali comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.
  - c) **ZONE OMOGENEE C** comprendenti le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere prevalentemente residenziale.
  - d) **ZONE OMOGENEE D** comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali ed artigianali.
  - e) **ZONE OMOGENEE E** comprendenti le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
  - f) **ZONE OMOGENEE H** comprendenti le parti del territorio destinate all'insediamento delle attrezzature commerciali.
  - g) **ZONE OMOGENEE I** comprendenti le parti del territorio destinate agli insediamenti di carattere direzionale.
  - h) **ZONE OMOGENEE P** comprendenti le parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi di interesse comprensoriale.
  - i) **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.
  - j) **ZONE DI INTERESSE GENERALE** comprendenti le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature collettive (Standard urbanistici), alla viabilità e alle ferrovie.

### CAPO II - AREE DELLA CONSERVAZIONE DEI CARATTERI STORICO - ARCHITETTONICI

#### Art. 15 Zona AP - Centro storico primario

##### 1. CARATTERISTICHE GENERALI

- a) 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.

##### 2. ATTUAZIONE

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

### 3. DESTINAZIONI D'USO

a) Residenziale;

b) Direzionale;

c) Commerciale al dettaglio con superficie (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>; commerciali al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nel ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'articolo 124 delle presenti norme;

d) Alberghiera;

e) Servizi;

f) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, 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'articolo 124 delle presenti norme.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

### 4. CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Piano di Recupero dovrà individuare le tipologie edilizie, con gli eventuali sottotipi, perimetrare sulla base dell'individualità e dell'omogeneità dei caratteri storici, architettonici e ambientali, individuati per ogni unità di spazio edilizia e di spazio scoperto; le tipologie di base potranno essere così distinte:

Tipo A – Unità edilizia di base residenziale unimodulare preottocentesca

Tipo B – Unità edilizia di base residenziale bimodulare preottocentesca

Tipo C - Unità edilizia di base residenziale trimodulare preottocentesca architettonicamente definita

Tipo Or – Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione

Tipo N – Unità edilizia di base novecentesca di complessivo pregio architettonico

Tipo K – Unità edilizia di base a capannone preottocentesca

Tipo Sr – Unità edilizia speciale religiosa

Tipo SI – Unità edilizia speciale laica

– Unità di spazio scoperto

### 5. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Per ogni tipologia edilizia o per gruppi di tipologie il Piano di Recupero, con l'osservanza dei criteri metodologici riportati nell'Allegato A, delle NTA del PURG, dovrà individuare una classificazione delle aree e degli immobili compresi nella zona secondo una o più delle seguenti categorie:

**Zona omogenea A1** – costituita dagli immobili soggetti a Restauro come previsto dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati ai sensi della Parte Seconda (Beni culturali) del D.Lgs. 42/2004

**Zona omogenea A2** – costituita dagli immobili soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, consistenti negli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**Zona omogenea A3** – costituita dagli immobili soggetti a Ristrutturazione edilizia, consistenti negli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente. Non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

Tale categoria comprende la Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale che riguarda interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a trasformare parzialmente un manufatto edilizio, conservando alcune parti specificamente vincolate o comunque significative. Detti interventi non possono comportare variazioni del volume preesistente del manufatto edilizio, possono però comportare variazioni della superficie utile, della quota di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, del numero e posizione dei collegamenti verticali e orizzontali ed altre variazioni da valutare puntualmente in base alla tipologia. Tali operazioni - quando non abbiano carattere ripristinatorio - connotano distintivamente la ristrutturazione con vincolo parziale rispetto al restauro. Il rifacimento delle strutture perimetrali verticali non può in ogni caso riguardare più di metà delle strutture esistenti.

**Zona omogenea A4** – costituita dagli immobili soggetti a Demolizione con ricostruzione, consistenti negli interventi volti al mantenimento della volumetria esistente esclusivamente in edifici novecenteschi non integrati al contesto;

**Zona omogenea A5** – costituita dagli immobili soggetti a Demolizione senza ricostruzione esclusivamente in edifici novecenteschi non integrati al contesto.

**Zona omogenea A6** – costituita dalle aree libere edificabili nel rispetto degli indici fissati dal presente articolo

**Zona omogenea A7** – costituita dalle aree libere inedificabili

Per gli edifici individuati con le tipologie A, B e C non vincolati ai sensi della Parte Seconda (Beni culturali) del D.Lgs. 42/2004 l'intervento ammesso dovrà essere esclusivamente quello del Restauro e risanamento conservativo.

Potranno essere individuati, in una sottozona specifica (A3.1) gli edifici novecenteschi per i quali è possibile l'intervento con incrementi di volumetria non superiori al 15% del volume, nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi fissati dal presente articolo.

Per le tipologie che riguardano edifici novecenteschi non integrati nel contesto, potranno essere individuati inoltre, interventi di demolizione con ricostruzione e di demolizione senza ricostruzione.

Il Piano di Recupero potrà inoltre prevedere la perimetrazione di aree per la definizione di progetti unitari, individuando soluzioni progettuali per la loro riqualificazione anche prevedendo la nuova edificazione nel rispetto degli indici fissati dal presente articolo.

## 6. PRESCRIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE DEGLI EDIFICI IN RELAZIONE AL GRADO DI CONSERVAZIONE DEGLI STESSI

Per gli edifici che hanno mantenuto i caratteri costruttivi, tipologici e morfologici originari lo strumento particolareggiato dovrà fissare, in rapporto alla tipologia edilizia e alla categoria d'intervento indicata, le seguenti prescrizioni:

- **Volume edificato e numero dei piani:** mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani
- **Organizzazione distributiva interna:** mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano;
- **Elementi strutturali:** mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base
- **Suddivisione della superficie ai vari piani:** è consentita la suddivisione delle superfici di ogni piano a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia, delimitato dal fronte principale, se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo
- **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia, delimitato dal fronte principale, se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.
- **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala qualora riconosciuta originale. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato.
- **Camino:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del camino qualora riconosciuto nella posizione originale, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.
- **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili
- **Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.
- **Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie, ad eccezione delle unità caratterizzate da unimodularità in larghezza.
- **Abbaini:** non possono essere realizzati nuovi abbaini sulle falde prospicienti C.so Vittorio Emanuele, Piazzetta e via San Marco e l'area aperta circostante il Duomo di San Marco.
- **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** in tutte le tipologie, per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, deve essere prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo specifiche prescrizioni al fine di rendere omogenei gli interventi; in particolare la pavimentazione dei

percorsi pedonali porticati in frangia a C.so Vittorio Emanuele dovrà essere realizzata in lastre di pietra di "gialletto d'istria" con tagli e modalità di posa simili alle preesistenti.

Per tutti gli interventi che riguardano le facciate su spazi pubblici dovranno essere rispettate le regole ed i criteri fissati dal "Progetto Facciate del Corso" per il quale si fa riferimento alla Convenzione atto rep n.1031 del 09.10.1991 e successive delibere di integrazione e/o aggiornamento.

I progetti degli spazi esterni, devono sempre contemplare, per quanto tecnicamente possibile, la messa in luce di eventuali tratti di roggia intubati ed il relativo recupero, nonché una ricalibratura della morfologia del terreno in modo da eliminare o quantomeno limitare, eventuali muri di sostegno verso il corso d'acqua.

## 7. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a)  $I_t = 40.000 \text{ m}^3/\text{ha}$ ;
- b)  $I_f = 5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

## 8. PARCHEGGI DI RELAZIONE

- a)  $3,5 \text{ m}^2/150 \text{ m}^3$  di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- b)  $80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di  $S_u$  per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio;
- c) i rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati limitatamente ai parcheggi riferiti alla destinazione d'uso residenziale;
- d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.

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

- a) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
  - per esercizi inferiori a  $400 \text{ m}^2$  di  $S_v$ , per edifici di nuova costruzione: **60% della  $S_v$** ;
  - per esercizi singoli compresi tra  $400 \text{ m}^2$  e  $1.500 \text{ m}^2$  di  $S_v$ : **150% della  $S_v$** ;
  - per esercizi con  $S_v$  superiore a  $1.500 \text{ m}^2$ : **200% della  $S_v$**  con almeno un'area esterna destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con la rete ciclabile;
- b) le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall' art.125 delle presenti norme.
- c) Le aree individuate graficamente e parametricamente possono contribuire al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo.
- d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.
- e) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della  $S_u$ .

## 10. PARCHEGGI STANZIALI

- a) 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 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di volume dell'edificio.

#### 11. NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

- a) 5 m<sup>2</sup>/150 m<sup>3</sup> di volume a destinazione d'uso residenziale;
- b) 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;
- c) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze;
- d) Le aree individuate graficamente e parametricamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo.

#### 12. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

#### 13. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Nelle unità immobiliari esistenti, nel caso in cui il Piano di Recupero risulti decaduto, è consentito, per le destinazioni diverse dalla residenza, il cambio di destinazione d'uso anche nell'ambito di interventi di rilevanza edilizia, secondo le classificazioni del presente articolo.
- b) Per quanto attiene gli interventi realizzabili in attività edilizia libera sulle base della vigente legislazione regionale si rinvia al Regolamento Edilizio per la definizione di eventuali interventi non ammessi nonché per le specifiche disposizioni su materiali, caratteristiche architettoniche e in materia di distanze.

### **Art. 16 Zona AS - Di pregio storico – ambientale**

#### 1. ATTUAZIONE

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Residenziale;
- b) Direzionale;
- c) Commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>; commerciali al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nel ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'articolo 124 delle presenti norme;
- d) Alberghiera;
- e) Servizi;
- f) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, 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'articolo 124 delle presenti norme.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

*Il Piano di Recupero, con l'osservanza dei criteri metodologici riportati nell'Allegato A delle NTA del PURG, dovrà individuare una classificazione delle aree e degli immobili compresi nella zona secondo una o più delle seguenti categorie:*

**Zona omogenea A1** – costituita dagli immobili soggetti a Restauro come previsto dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati ai sensi della Parte Seconda (Beni culturali) del D.Lgs. 42/2004

**Zona omogenea A2** – costituita dagli immobili soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, consistenti negli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**Zona omogenea A3** – costituita dagli immobili soggetti a Ristrutturazione edilizia, consistenti negli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente. Non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

Tale categoria comprende la Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale che riguarda interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a trasformare parzialmente un manufatto edilizio, conservando alcune parti specificamente vincolate o comunque significative;. Detti interventi non possono comportare variazioni del volume preesistente del manufatto edilizio, possono però comportare variazioni della superficie utile, della quota di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, del numero e posizione dei collegamenti verticali e orizzontali ed altre variazioni da valutare puntualmente in base alla tipologia. Tali operazioni - quando non abbiano carattere ripristinatorio - connotano distintivamente la ristrutturazione con vincolo parziale rispetto al restauro. Il rifacimento delle strutture perimetrali verticali non può in ogni caso riguardare più di metà delle strutture esistenti.

**Zona omogenea A4** – costituita dagli immobili soggetti a Demolizione con ricostruzione, consistenti negli interventi volti al mantenimento della volumetria esistente esclusivamente in edifici novecenteschi non integrati al contesto;

**Zona omogenea A5** – costituita dagli immobili soggetti a Demolizione senza ricostruzione esclusivamente in edifici novecenteschi non integrati al contesto.

**Zona omogenea A6** – costituita dalle aree libere edificabili nel rispetto degli indici fissati dal presente articolo

**Zona omogenea A7** – costituita dalle aree libere inedificabili

Potranno essere individuati, *in una sottozona specifica (A3.1) gli* edifici novecenteschi per i quali è possibile l'intervento con incrementi di volumetria non superiori al 15 % del volume, nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi fissati dal presente articolo.

Per le tipologie che riguardano edifici novecenteschi non integrati nel contesto, potranno essere individuati inoltre, interventi di demolizione con ricostruzione e di demolizione senza ricostruzione.

Il Piano di Recupero potrà inoltre prevedere la perimetrazione di aree per la definizione di progetti unitari, individuando soluzioni progettuali per la loro riqualificazione anche prevedendo la nuova edificazione nel rispetto degli indici fissati dal presente articolo

#### 4. PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI, COMPOSITIVI E SUI MATERIALI

Lo strumento particolareggiato dovrà fissare, in rapporto alla categoria d'intervento prescritta, le disposizioni sui criteri ed i materiali da adottare negli interventi sulle parti esterne degli edifici, oltre alle disposizioni sugli spazi scoperti; sono riportate di seguito le prescrizioni nel dettaglio.

a) le trasformazioni fisiche relative agli edifici sono riferite a:

- **Coperture:** mantenimento, ripristino ed introduzione (per i nuovi interventi) della tradizionale copertura a falde inclinate con manto in coppi di cotto; va esclusa la copertura a terrazza, fatte salve le eccezioni derivanti da puntuali studi compositivi che ne dimostrino la validità.
- **Lucernai:** devono essere allineati in modo ordinato, non sporgere dalle falde del tetto ed essere posizionati ad almeno un terzo dell'altezza della falda a partire dalla sua parte inferiore.
- **Abbaini:** i nuovi abbaini sulle coperture degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo devono essere realizzati con criteri costruttivi tradizionali e comporsi in modo coerente con le facciate di riferimento.
- **Comignoli:** i criteri costruttivi per i nuovi comignoli saranno conformi alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali, con riferimento ai tipi che contraddistinguono gli edifici storici presenti in zona, per gli ambiti edilizi soggetti a restauro e risanamento conservativo.
- **Pannelli solari o fotovoltaici:** non è consentita la posa di pannelli solari termici o fotovoltaici sulle falde dei tetti prospicienti le aree pubbliche. Per la posa sulle falde opposte o su quelle completamente interne alle corti si fa riferimento all'art. 134 delle presenti norme.
- **Aperture:** La realizzazione di nuove aperture sugli edifici esistenti soggetti a restauro e risanamento conservativo va limitata e comunque adeguata alle caratteristiche compositive presenti nell'unità edilizia di riferimento
- **Aperture al piano terra:** la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti al piano terra negli edifici antistanti allo spazio pubblico, in particolare di quelli soggetti a restauro e risanamento conservativo, sia che riguardino l'accesso agli ambienti interni e retrostanti, sia che riguardino locali di attività commerciali o terziarie, va adeguatamente rapportata alle bucatore che compongono la facciata ed all'impianto compositivo del fronte nel suo insieme.
- **Infissi:** in caso di sostituzione o di nuova installazione gli infissi devono essere fatti corrispondere a materiali e tecnologie appartenenti alla tradizione locale.
- **Cornici di porte e finestre:** le cornici esistenti di porte e finestre ed altre aperture in pietra, mattoni o altro materiale corrispondente alla tradizione locale, vanno ripristinate o sostituite con gli stessi materiali.
- **Intonaci:** gli intonaci esistenti vanno ripristinati con malte e tecniche in uso nella tradizione locale.
- **Tinteggiature:** le tinteggiature delle facciate esistenti ad intonaco devono riproporre i colori desumibili dalle eventuali tracce di coloriture di epoca storica.



Per tutti gli interventi che riguardano le facciate su spazi pubblici dovranno essere rispettate le regole ed i criteri fissati dal “Progetto Facciate del Corso” per il quale si fa riferimento alla Convenzione atto rep n.1031 del 09.10.1991 e successive delibere di integrazione e/o aggiornamento.

- **Bussole, verande e logge:** è ammessa la realizzazione di nuove bussole e verande solo sulle facciate non prospicienti gli spazi pubblici. E' ammessa la chiusura delle logge sui fronti non prospicienti gli spazi pubblici.

Nel caso di edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, detta chiusura non deve impedire la lettura delle caratteristiche tipologiche e costruttive che connotano l'insieme. Le finestre poste all'interno della loggia ed arretrate rispetto ai suoi elementi costitutivi devono consentire la lettura fisica e spaziale della stessa, mentre non è consentita l'installazione di serramenti totalmente o parzialmente ciechi.

- **Elementi architettonici e decorativi:** per gli elementi architettonici e decorativi dei prospetti che rivestono un particolare interesse storico, come coronamenti superiori delle facciate, cornici finemente lavorate, zoccolature in pietra, griglie di ferro, protezioni di balconi in ferro e pietra, rilievi, decorazioni, affreschi e simili non è consentita la rimozione, ma solo il ripristino con gli stessi materiali e tecniche realizzative. Per tutti gli edifici esistenti è consentito, all'interno degli stessi, l'installazione di nuovi impianti e di altri elementi con le disposizioni di seguito riportate:
  - Impianti tecnologici – l'installazione di nuovi impianti tecnologici negli edifici storici soggetti a restauro e risanamento conservativo deve essere effettuata senza intaccare i muri portanti con incavi superiori al 10%.
  - Servizi interni – la realizzazione di nuovi servizi igienici e cucine negli edifici storici soggetti a restauro e risanamento conservativo deve essere effettuata senza introdurre nelle murature esterne nuovi fori finestra.
  - Ascensori e montacarichi – sono ammessi, all'interno degli edifici storici qualora non alterino le caratteristiche di impianto tipologico che li caratterizza. In ogni caso sono vietati volumi tecnici connessi a detti impianti sporgenti dalle falde di copertura.
  - Soppalchi – nei locali interni aventi altezza non inferiore a m 4.50 è consentita la realizzazione di soppalchi, purché gli stessi non interferiscano con la superficie di finestre aperte sull'esterno del fronte principale.

b) le trasformazioni fisiche relative agli spazi scoperti sono riferite a:

- **Pavimentazioni di spazi privati:** gli interventi sulle superfici interessate dagli androni o da altri tipi di accesso dovranno riferirsi ad una pavimentazione in pietra naturale, eventualmente mista ad acciottolato, o in cotto.

Le aree scoperte di stretta pertinenza degli edifici e le pertinenze sistemate a giardino dovranno essere lastricate in pietra naturale, o cotto, o acciottolato.

I percorsi nelle restanti aree verdi dovranno essere realizzati tramite lastre in pietra naturale o artificiale o preferibilmente in ghiaino. Il tipo di pietra da utilizzarsi per le pavimentazioni esterne è quello ricorrente nell'area, con particolare riferimento agli ambiti di particolare interesse storico.

- **Aree verdi:** gli interventi sulle aree verdi di ambito privato dovranno prevedere la loro sistemazione con essenze erbacee ed arbustive, nonché con limitata presenza di alberature ornamentali, compatibili con l'ambiente delle rogge. Nella sistemazione delle aree verdi non è consentito alterare significativamente o contrastare l'andamento degradante verso la roggia.
- **Pavimentazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico:** le pavimentazioni degli spazi pubblici dovranno risultare coerenti con gli interventi attuati.
- **Parco di pregio naturalistico ambientale:** è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto e l'asportazione di essenze arbustive, fatta eccezione per le esigenze di sostituzione nell'ambito della sua conservazione attiva e valorizzazione. Per le nuove piantagioni si dovranno scegliere essenze già presenti nell'area ovvero essenze autoctone.

- **Spazi verdi di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico:** vanno preservati con le loro caratteristiche in quanto concorrono all'unitarietà ed alla qualità dell'insieme. Al loro interno è ammesso solo il recupero dei manufatti edilizi esistenti e la manutenzione del verde, valorizzando in prossimità della roggia la vegetazione autoctona di ambiente fluviale.
- **Rogge:** per le rogge "Codafora" e "Molini-Pagotto", in relazione al ruolo di notevole importanza che rivestono, proponendosi come intreccio fra tessuto urbano e il patrimonio ambientale che caratterizza il comparto di corso Garibaldi e l'intero ambito storico di Pordenone, è prescritta la massima valorizzazione di tali corsi d'acqua tramite la loro riqualificazione con la riapertura, ove possibile, dei tratti tombinati, la periodica pulizia e adeguamento del fondo e delle sponde mediante rivestimento delle stesse con idonei materiali contestualizzati agli interventi edilizi di matrice storica circostanti, la ricognizione sugli eventuali scarichi recapitanti nelle rogge acque reflue non trattate ed il loro allacciamento alla fognatura pubblica.  
I progetti degli spazi esterni, devono sempre contemplare una ricalibratura della morfologia del terreno in modo da eliminare o quantomeno limitare, eventuali muri di sostegno verso il corso d'acqua.

## 5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a)  $I_f = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  - 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.
- b)  $I_f = 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  - nelle aree edificate ad esclusione di quelle interessate da edifici vincolati dalla Parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42.
- c) Nelle aree edificate in cui l'indice fondiario  $I_f$  esistente risulti  $> 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  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.

## 6. PARCHEGGI PUBBLICI

- a)  $3,5 \text{ m}^2/150 \text{ m}^3$  di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- b)  $80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di  $S_u$  per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.
- c) I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati limitatamente ai parcheggi destinati alla destinazione d'uso residenziale.
- d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.

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

- a) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
  - per esercizi inferiori a  $400 \text{ m}^2$  di  $S_v$ , per edifici di nuova costruzione: **60% della  $S_v$** ;
  - per esercizi singoli compresi tra  $400 \text{ m}^2$  e  $1.500 \text{ m}^2$  di  $S_v$ : **150% della  $S_v$** ;

- per esercizi con Sv superiore a 1.500 m<sup>2</sup>: **200% della Sv** con almeno un'area esterna destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con la rete ciclabile;
- b) Le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall' art. 125 delle presenti norme.
- c) Le aree individuate graficamente e parametricamente possono contribuire al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo;
- d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.
- e) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.

## 8. PARCHEGGI STANZIALI

- a) 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 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di volume dell'edificio.

## 9. NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

- a) 5 m<sup>2</sup>/150 m<sup>3</sup> di volume a destinazione d'uso residenziale;
- b) 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali.
- c) 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 vicinanze.
- d) 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.

## 10. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

## 11. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Nelle unità immobiliari esistenti, nel caso in cui il Piano di Recupero risulti decaduto, è consentito, per le destinazioni diverse dalla residenza, il cambio di destinazione d'uso anche nell'ambito di interventi di rilevanza edilizia, secondo le classificazioni del presente articolo.
- b) Per quanto attiene gli interventi realizzabili in attività edilizia libera sulle base della vigente legislazione regionale si rinvia al Regolamento Edilizio per la definizione di eventuali interventi non ammessi nonché per le specifiche disposizioni su materiali, caratteristiche architettoniche e in materia di distanze.

## CAPO III - EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA

### Art. 17 Zona AC - Castelli della regione

#### 1. ATTUAZIONE

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

#### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo.

### Art. 18 Zona ARC – Archeologica

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Diretta.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) parco archeologico, con integrazione dei reperti archeologici entro spazi definiti dalle piantagioni.

#### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) qualsiasi alterazione morfologica del suolo e del sistema delle acque superficiali deve essere valutata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.
- b) Nel rispetto di quanto sopra sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di percorsi ciclopedonali.
- c) Non sono consentiti nuove costruzioni ad eccezione di quelle necessarie a tutela e protezione dei reperti archeologici

### Art. 19 Zona AV - Edifici e giardini di pregio ambientale

#### 1. CARATTERISTICHE GENERALI

- a) La zona comprende aree interessate dalla presenza di edifici di pregio e/o giardini e parchi con impianti arborei ed arbustivi di valenza paesaggistica.

#### 2. ATTUAZIONE

- a) Diretta

#### 3. DESTINAZIONI D'USO

- a) La destinazione d'uso in atto e comunque tutte quelle compatibili con l'organismo architettonico esistente.
- b) Servizi e attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.
- c) In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

#### 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo.

#### 5. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) È vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto e l'asportazione di impianti arbustivi tranne che per necessità di sostituzione.
- b) Per le nuove piantagioni si dovranno scegliere essenze già presenti oppure essenze autoctone.
- c) Per quanto attiene gli interventi realizzabili in attività edilizia libera sulle base della vigente legislazione regionale si rinvia al Regolamento Edilizio per la definizione di eventuali interventi non ammessi nonché per le specifiche disposizioni su materiali, caratteristiche architettoniche e in materia di distanze.

### **Art. 20 Zona AD - Archeologia industriale**

#### 1. CARATTERISTICHE GENERALI

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

#### 2. ATTUAZIONE

- a) Indiretta
- b) diretta

#### 3. DESTINAZIONI D'USO

- a) Secondo quanto previsto dalle norme riferite alla zona omogenea indicata nelle tavole grafiche del POC e dalle specifiche schede normative dell'elaborato CO A2a.

#### 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

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

#### 5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) In attuazione indiretta, secondo quanto previsto dalle specifiche schede normative dell'elaborato CO A2a.
- b) In attuazione diretta 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 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, 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 m<sup>3</sup>, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale; nel limite dei 150 m<sup>3</sup> 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.

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 (Sv) < a 400 m<sup>2</sup>;
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. 21 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. 47 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 parcheggi stanziali e di relazione nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 43

## **CAPO IV - AREE DELLA RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE - LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **Art. 21 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta**

#### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

- a) 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** - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico;
  - **Bve** - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente;
  - **B1** - Residenziali a bassa densità;
  - **B1.5** - Residenziali a moderata densità;
  - **B2** - Residenziali a media densità;
  - **B3** - Residenziali ad alta densità;
  - **B4** - Residenziali ad alta densità;
  - **B6** - Residenziali ad alta densità;
- b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (\*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAI e sono assoggettati a quanto previsto dall'art. 139 e successivi.

#### **2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

#### **3. DESTINAZIONI D'USO**

- a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);
- b) Alberghiera;

- c) Direzionale;
- d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>;
- e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell' ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme;
- f) servizi;
- g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme.

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

Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.

#### 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente;
- b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.
- c) In questa zona, l'art. 39/bis della L.R. n. 19/2009 trova applicazione a condizione che non sia aumentato il numero delle unità immobiliari principali preesistente. Ai fini dell'applicazione dell'art. 39/bis della L.R. 19/2009, il riferimento agli edifici o unità immobiliari esistenti contenuto al comma 3) è da intendersi riferito a edifici o unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del medesimo articolo (21/12/2017).

#### 5. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti.
- b) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0.
- c) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.),, anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>, 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 il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.
- d) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita



dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera b) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell' edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

## 6. DISTANZA DALLE STRADE

- a) 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.
- b) 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.

## 7. DISTANZA DAI CONFINI

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

## 8. PARCHEGGI STANZIALI

- a) 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 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di volume degli edifici.
- b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

## 9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE

- a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su.
- b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata.
- c) 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 m<sup>2</sup> = 80% della Su.

## 10. 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 di 250 m<sup>2</sup> o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m<sup>2</sup>, la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente:

- a) 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:
  - per esercizi inferiori a 400 m<sup>2</sup> di Sv: 60% della Sv;
  - per esercizi singoli compresi tra 400 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup> di Sv: 150% della Sv;
  - per esercizi con Sv superiore a 1.500 m<sup>2</sup>: 200% della Sv; per tutti gli interventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente collegate alle piste ciclabili;
- b) 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 ed almeno un'area destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con pista ciclabile;
- c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti;
- d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 125 delle presenti norme.
- e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.

#### 11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

- a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m<sup>2</sup> 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;
- b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m<sup>2</sup> tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- c) 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;
- d) 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.

### **Art. 22 Zone B0 - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico**

#### 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

- a) 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.

## 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Residenziale o altre destinazioni d'uso tra quelle di cui al precedente art. 21, punto 3 compatibili con l'organismo architettonico esistente.

## 3. MODALITÀ D'INTERVENTO

- a) 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.

## 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Tutte le categorie edilizie previste dalla legge regionale con le seguenti limitazioni:
- la ristrutturazione edilizia è ammessa entro i limiti definiti dalle modalità d'intervento di cui sopra; la demolizione con fedele ricostruzione è consentita esclusivamente nel caso di documentata compromissione delle strutture originarie e comunque per edifici o parti di essi che non posseggano particolare pregio architettonico o valore testimoniale;
  - è consentito l'ampliamento, anche in corpo distaccato, sino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup> purché venga preservata la riconoscibilità del corpo di fabbrica originario;
- b) Per quanto attiene gli interventi realizzabili in attività edilizia libera sulle base della vigente legislazione regionale si rinvia al Regolamento Edilizio per la definizione di eventuali interventi non ammessi nonché per le specifiche disposizioni su materiali, caratteristiche architettoniche e in materia di distanze.

## 5. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) L'edificazione deve tener conto delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario: mantenimento della volumetria esistente, con possibilità di realizzare 150 m<sup>3</sup> di ampliamento, anche in corpo distaccato.
  - Altezza massima: altezza esistente salvo modifiche determinate da necessità di adeguamento antisismico dei fabbricati.
  - Distanza minima dai confini: 5,00 m.
  - Distanza minima tra pareti finestrate: si applica quanto previsto dall'art. 9 comma 1 punto 1 del D.M. 1444/68.
  - È 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.
  - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.

## **Art. 23 Zone Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente**

### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

- a) Sono costituite da aree di recente formazione ad alta densità edilizia localizzate all'interno del ring urbano, nonché localizzate all'interno degli ambiti F del PAIL, per cui non è previsto l'incremento della volumetria insediabile.

### **2. PARAMETRI EDIFICATORI**

- a) L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri:
  - Indice fondiario: recupero della volumetria esistente
  - Altezza massima: altezza esistente
  - Distanza minima dai confini: 5,00 m.
  - È 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.
  - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.

## **Art. 24 Zone B.1 - Residenziali a bassa densità**

### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

- a) 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.

### **2. PARAMETRI EDIFICATORI**

- b) L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri:
  - Indice fondiario: 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - Altezza massima: 7,50 m;
  - Distanza minima dai confini: 5,00 m.
  - È 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.
  - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
  - Ove è presente il simbolo B1#, i fronti prospicienti la viabilità pubblica dovranno essere mantenuti e riqualificati in quanto facenti parte della schiera originaria del tessuto consolidato.

## **Art. 25 Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità**

### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

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

### **2. PARAMETRI EDIFICATORI**

- a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario: 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - 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.
  - È 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.
  - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
- b) Nelle aree individuate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (a), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze degli edifici preesistenti e circostanti.

## **Art. 26 Zone B.2 - Residenziali a media densità**

### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

- a) 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.

### **2. PARAMETRI EDIFICATORI**

- a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario: 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - Altezza massima: 15,00 m;
  - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.
  - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.
  - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.
  - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia inedito e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.

## **Art. 27 Zone B.3 - Residenziali ad alta densità**

### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

- a) 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.

### **2. PARAMETRI EDIFICATORI**

- a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario: 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - Altezza massima: 18,00 m;
  - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.
  - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.
  - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.
  - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.

## **Art. 28 Zone B.4 - Residenziali ad alta densità**

### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

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

### **2. PARAMETRI EDIFICATORI**

- a) L'edificazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario: 4,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - Altezza massima: 21,00 m;
  - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.
  - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.
  - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.
  - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.

## **Art. 29 Zone B.6 - Residenziali ad alta intensità**

### **1. DEFINIZIONE E FINALITÀ**

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

## 2. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario: 6,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - Altezza massima: 24,00 m;
  - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza.
  - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile.
  - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato.
  - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.

## **Art. 30 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta**

### 1. 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.

### 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

Ambiti di riqualificazione Urbana - B/RU ;

Piani di Recupero – PR ;

Piani attuativi in "Zona BC che riguarda aree libere, con dimensioni <4.000 m<sup>2</sup>, prevalentemente urbanizzate e ove sono previsti interventi di nuova edificazione".

### 3. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso delle zone B/RU e delle zone BC di iniziativa privata sono :

- a) Secondo quanto previsto dalle specifiche schede normative dell'elaborato CO A2a.
- b) Commercio al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < a 1500 m<sup>2</sup>
- c) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell'ipercentro così

come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione, nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme ed entro i parametri urbanistici stabiliti dalle schede normative di cui all'allegato CO A2a;

Le destinazioni d'uso dei Piani di Recupero (PR) e B/RU di iniziativa pubblica sono:  
Residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali, quali commerciale al dettaglio, direzionale, alberghiero e ricettivo-complementare e servizi, 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. 125 delle presenti norme.

I Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, possono trovare localizzazione all'interno delle aree perimetrate secondo le prescrizioni di cui allo specifico strumento attuativo.

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

#### 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

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

In questa zona, l'art. 39/bis della L.R. n. 19/2009 trova applicazione a condizione che non sia aumentato il numero delle unità immobiliari principali preesistente. Ai fini dell'applicazione dell'art. 39/bis della L.R. 19/2009, il riferimento agli edifici o unità immobiliari esistenti contenuto al comma 3) è da intendersi riferito a edifici o unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del medesimo articolo (21/12/2017).

#### 5. PARAMETRI EDIFICATORI

Gli indici territoriali delle zone B/RU e delle zone BC sono specificati nelle rispettive schede di cui all'elaborato CO A2a.

Gli indici territoriali delle zone perimetrate come Piani di Recupero (PR) e B/RU di iniziativa pubblica sono:

PR 21 di Borgomeduna - I.t = 20.000 m<sup>3</sup>/ha con Volume residenziale >70%

PR 32 di via Caboto - I.t = 40.000 m<sup>3</sup>/ha con Volume residenziale >50%

B/RU 38 di Via Prasecco - I.t = 25.000 m<sup>3</sup>/ha

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, ferma restando la possibilità di modesti interventi di ampliamento di edifici esistenti in deroga alle distanze minime di cui al D.M. 1444/1968, qualora il parametro di distanza tra



pareti finestrate e pareti di edifici antistanti risulti già conformato ai ridotti limiti di distanza del codice civile o della pregressa pianificazione comunale e ciò consenta l'allineamento del patrimonio edilizio con gli edifici contermini e il migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

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.

## 6. DISTANZA DALLE STRADE

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 dei singoli PAC.

## 7. PARCHEGGI DI RELAZIONE

- a) 3,5 m<sup>2</sup>/150 m<sup>3</sup> di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- b) 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.
- c) I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati limitatamente ai parcheggi destinati alla destinazione d'uso residenziale.
- d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.

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

- a) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
- b) per esercizi inferiori a 400 m<sup>2</sup> di Sv, per edifici di nuova costruzione: 60% della Sv;
- c) per esercizi singoli compresi tra 400 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup> di Sv: 150% della Sv;
- d) Le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall' 125 delle presenti norme.
- e) Le aree individuate graficamente e parametricamente possono contribuire al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo;
- f) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.
- g) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su. (punto 4 dell'autoss.)

- h) Nel caso di insediamenti commerciali di grande distribuzione ovvero con  $SV > a \text{ m}^2 1.500$ : **200% della Sv**; andranno sempre previsti parcheggi per cicli, preferibilmente collegati alle piste ciclabili, e per motocicli.

## 9. 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  $\text{m}^2/10 \text{ m}^3$  di volume dell'edificio.

## 10. 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  $\text{m}^2/150 \text{ m}^3$  di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- 40  $\text{m}^2/100 \text{ m}^2$  di  $S_u$  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.

## 11. MONETIZZAZIONE

Per le Zone B/RU di iniziativa privata qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire lo standard pubblico per verde e parcheggi è consentita la monetizzazione degli stessi mediante pagamento dell'intera quota tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria

## 12. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.) 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  $\text{m}^3$ , 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.

### **Art 30bis     Aree di servizi privati a supporto della residenza**

Con apposito segno grafico negli elaborati CO01a/b/c sono riportate le "aree di servizi privati a supporto della residenza". Si tratta di aree che nel PRGC previgente erano destinate all'edificabilità residenziale. Edificabilità che non può essere confermata a seguito dei vincoli PAIL.

Per tali aree sono previsti i seguenti utilizzi:

- Realizzazione di parcheggi pluripiano aventi altezza massima pari a quanto previsto per l'intorno urbano;
- Realizzazione di parcheggi a raso;
- Realizzazione di campi fotovoltaici secondo le normative nazionali e regionali in vigore al momento dell'attuazione.

### **Art. 31 Zona C – Zona di espansione residenziale**

#### **1. DEFINIZIONE E FINALITA'**

La zona C di espansione residenziale individua gli interventi di nuova edificazione su aree libere. La zona di espansione residenziale è suddivisa nelle sottozone C e C1.

Le modalità attuative, le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli contenuti nei paragrafi che seguono e nelle schede normative relative a ciascun ambito e raccolte nell'elaborato CO A2b.

Nelle zone omogenee C non è consentita l'individuazione di nuovi insediamenti commerciali al dettaglio di grande distribuzione

#### **2. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Secondo quanto indicato nella scheda

In questa zona, l'art. 39/bis della L.R. n. 19/2009 trova applicazione a condizione che non sia aumentato il numero delle unità immobiliari principali preesistente. Ai fini dell'applicazione dell'art. 39/bis della L.R. 19/2009, il riferimento agli edifici o unità immobiliari esistenti contenuto al comma 3) è da intendersi riferito a edifici o unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del medesimo articolo (21/12/2017).

#### **3. DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI**

Residenziale

#### **4. DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE**

Commerciale al dettaglio con Sv <1500 m<sup>2</sup>

Direzionale

Servizi

#### **5. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ**

$R_c \leq 30\%$

$I_p \leq 30\%$

$H_{max} \leq 10,00 \text{ m}$

$D_c \geq 5,00 \text{ m}$

$D_f \geq 5,00 \text{ m}$

D<sub>pf</sub>: le distanze minime tra pareti finestrate degli edifici antistanti dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto non inferiore a 10,00 m; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 m.

$D_s \geq 5,00 \text{ m}$

#### 8. PARCHEGGI DI RELAZIONE

3,5 m<sup>2</sup>/150 m<sup>3</sup> di volume per la destinazione d'uso residenziale;

80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di S<sub>u</sub> per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

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

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

per esercizi inferiori a 400 m<sup>2</sup> di S<sub>v</sub>, per edifici di nuova costruzione: **60% della S<sub>v</sub>**;

per esercizi singoli compresi tra 400 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup> di S<sub>v</sub>: **150% della S<sub>v</sub>**

#### 10. PARCHEGGI STANZIALI

10m<sup>2</sup>/100m<sup>3</sup> con almeno un posto auto per unità immobiliare, con esclusione delle destinazioni d'uso commerciali al dettaglio

#### 11. NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE

6 m<sup>2</sup>/95m<sup>3</sup>

40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di S<sub>u</sub> per tutte le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.

### CAPO V - AMBITO DELLA PRODUZIONE DEL GRANDE COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DIREZIONALI

#### Art. 32 Zona D1 - Zona industriale di interesse regionale ad attuazione indiretta – PAC 52

##### 1. ATTUAZIONE

a) Indiretta

##### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Industriale/Artigianale (minimo 51%)
- b) Direzionale di cui all'art. 5 comma 1, lett. e) della LR 19/09; le destinazioni d'uso di cui ai punti 1)ricreativa, 2)sanitaria e assistenziale e 3)istruzione sono consentite solo se connesse alle attività produttive
- c) Servizi pertinenti alle attività produttive

Commerciale al dettaglio solo se preesistenti e se sussiste l'autorizzazione commerciale rilasciata anteriormente al 24.04.1999;

Residenza massimo 100 m<sup>2</sup> di Su per edificio;

Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, connessi con le attività produttive insediate;

attrezzature tecnologiche pertinenti alle attività produttive

commerciale limitatamente ai prodotti delle attività insediate

Sono ammesse le destinazioni d'uso in essere in immobili preesistenti alla data di adozione del presente piano ( 07 luglio 2015) ai sensi dell'art. 5 NTA PRG.

### 3. CATEGORIE D'INTERVENTO

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

### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) H = 15,00 m;
- b) Ut = 4.800 m<sup>2</sup>/ha;
- c) Densità = 40 addetti per ogni ettaro di superficie territoriale, salve diverse densità di progetto accertabili e conseguenti ad analisi di settore specifiche.

### 5. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- a) Industriale/artigianale: 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, con un minimo di 200 m<sup>2</sup> da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile.
- b) Artigianale di servizio /Direzionale: 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.
- c) Per le destinazioni d'uso diverse da quelle sopra citate si fa riferimento agli standard specificatamente previsti per tali funzioni dalle presenti norme

### 6. PARCHEGGI PRIVATI

- a) 1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto.

### 7. DISTANZE DAI CONFINI

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

### 8. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

### 9. DISTANZE DALLE STRADE

- a) 10,00 m, fatto salvo quanto eventualmente prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.C.

b) ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) 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. È fatto inoltre divieto di interrimento delle polle di risorgiva;
- b) 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;
- c) per l'area compresa all'interno del Piano attuativo delimitato a nord, dal tratto dell'autostrada A28 Conegliano Portogruaro:
- 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;
  - 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.
- d) 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.);
- e) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione, andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- f) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e in caso di nuova costruzione, 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.

**Art. 33 Zona D1a - Zona industriale di interesse regionale ad attuazione diretta**

1. ATTUAZIONE

- a) Diretta

2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Artigianale / Industriale (minimo 51%);
- b) Commerciale all'ingrosso limitatamente ai prodotti delle attività insediate;
- c) Direzionale di cui all'art. 5 comma 1 , lett. e) della LR 19/09; le destinazioni d'uso di cui ai punti 1) ricreativa, 2) sanitaria e assistenziale e 3) istruzione sono consentite solo se connesse alle attività produttive
- d) Servizi pertinenti alle attività produttive;

- e) Commerciale al dettaglio, solo se preesistenti e se sussiste l'autorizzazione commerciale rilasciata anteriormente al 24.04.1999, fatta salva la disciplina di cui all'art. 125 delle presenti norme;

Residenza massimo 100 m<sup>2</sup> di Su per edificio

Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, connessi con le attività produttive insediate;

Il commercio non alimentare di basso impatto è regolamentato dall'art. 125 delle presenti norme.

Attrezzature tecnologiche pertinenti alle attività produttive

Commerciale limitatamente ai prodotti delle attività insediate per una superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>

Sono ammesse le destinazioni d'uso in essere in immobili preesistenti alla data di adozione del presente piano ( 07 luglio 2015) ai sensi dell'art. 5 NTA PRG.

### 3. CATEGORIE D'INTERVENTO

- a) Tutte le categorie edilizie previste dalla legislazione regionale vigente.

### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) H = 15,00 m  
b) Uf = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 5. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- a) 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, con un minimo di 200 m<sup>2</sup> da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile.  
b) Servizi/Direzionale: 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.  
c) Per le destinazioni d'uso diverse da quelle sopra citate si fa riferimento agli standard specificatamente previsti per tali funzioni dalle presenti norme.

### 6. PARCHEGGI PRIVATI

- a) 1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto.

### 7. DISTANZE DAI CONFINI

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

### 8. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

### 9. DISTANZE DALLE STRADE

- a) 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.

### 10. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) 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 fatti salvi gli interventi necessari alla salvaguardia idraulica del territorio. È fatto inoltre divieto di interrimento delle polle di risorgiva;

- b) 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.);
- c) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- d) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione, 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) È 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.

#### **Art. 34 Zone multiservizi in ambiti D1a (EX PIP SUD) POSTE TRA VIALE TREVISO E VIA NUOVA DI CORVA A SUD DEL RACCORDO AUTOSTRADALE**

##### **1. R/V - VERDE PUBBLICO**

- a) Verde con funzioni di arredo in aree marginali alle strade.

##### **2. PA - PARCHEGGIO ACCORPATO AD USO PUBBLICO**

- a) 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).

##### **3. AP - SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE**

###### **a) 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.

##### **4. S - SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE**

###### **b) 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.



5. L'edificazione sulle aree S - AP, che dovrà osservare i seguenti criteri progettuali:
- a) rapporto di copertura massimo degli edifici: 30% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
  - b) altezza massima degli edifici: 7,50 m;
  - c) parcheggi pubblici 20 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> di Sf;
  - f) locali di servizio alle attrezzature sportive: 400 m<sup>3</sup> 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) 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.

**Art. 35 Zona D2 - Zona degli insediamenti industriali e artigianali di interesse comunale o comprensoriale**

1. ATTUAZIONE

- a) Indiretta

2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Artigianale / Industriale (minimo 51%);
- b) Direzionale di cui all'art. 5 comma 1 , lett. e) della LR 19/09; le destinazioni d'uso di cui ai punti 1) ricreativa, 2) sanitaria e assistenziale e 3) istruzione sono consentite solo se connesse alle attività produttive
- c) Servizi pertinenti alle attività produttive;

Residenza = massimo 100 m<sup>2</sup> di Su per singolo edificio;

Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, connessi con le attività produttive insediate;

attrezzature tecnologiche pertinenti alle attività produttive

commerciale limitatamente ai prodotti delle attività insediate per una superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>

Sono ammesse le destinazioni d'uso in essere in immobili preesistenti alla data di adozione del presente piano ( 07 luglio 2015) ai sensi dell'art. 5 NTA PRG.

3. INTERVENTI AMMESSI

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

#### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a)  $U_t = 5.000 \text{ m}^2/\text{ha}$

b)  $H = 15,00 \text{ m.}$

#### 5. PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE

a)  $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di  $S_u$  per attività industriali e artigianali, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi di relazione;

b) 1 posto auto ogni 2 addetti, per attività industriali e artigianali per parcheggi stanziali;

c)  $40 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di  $S_u$  per direzionale e servizi, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione.

d)  $40 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di  $S_u$  per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi per parcheggi stanziali e di relazione.

#### 6. DISTANZE DAI CONFINI

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

#### 7. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

#### 8. DISTANZE DALLE STRADE

a) 10,00 m.

#### 9. PRESCRIZIONI PER IL VERDE PRIVATO

a) Una quantità minima pari a  $20 \text{ m}^2$  ogni  $100 \text{ m}^2$  di  $S_t$  va riservata a verde e piantumata, con funzione di mitigazione paesaggistica.

#### 10. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

a) 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.);

b) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione, andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;

c) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione 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.

## **Art. 36 Zona D3 - Zona degli insediamenti industriali e artigianali esistenti**

### 1. ATTUAZIONE

- a) Diretta.

### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Artigianale/Industriale (minimo 51%);
- b) Commerciale all'ingrosso limitatamente ai prodotti delle attività insediate;
- c) Direzionale di cui all'art. 5 comma 1 , lett. e) della LR 19/09; le destinazioni d'uso di cui ai punti 1) ricreativa, 2) sanitaria e assistenziale e 3) istruzione sono consentite solo se connesse alle attività produttive
- d) Servizi pertinenti alle attività produttive;

Residenza = massimo 100 m<sup>2</sup> di Su per singolo edificio;

Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, connessi con le attività produttive insediate.

Commerciale al dettaglio, solo se preesistente e se sussiste l'autorizzazione commerciale rilasciata anteriormente al 24/04/1999.

Il commercio non alimentare di basso impatto è regolamentato dall'art. 125 delle presenti norme.

Attrezzature tecnologiche pertinenti alle attività produttive

commerciale limitatamente ai prodotti delle attività insediate per una superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>

Sono ammesse le destinazioni d'uso in essere in immobili preesistenti alla data di adozione del presente piano ( 07 luglio 2015) ai sensi dell'art. 5 NTA PRG.

### 3. INTERVENTI AMMESSI

- a) Tutte le categorie edilizie previste dalla legislazione regionale vigente.

### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a)  $U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- b)  $H = 15,00 \text{ m}$ ;
- c)  $R_c = 50\%$  della Sf.

### 5. PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE

- a) 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> di Su, con un minimo di 100 m<sup>2</sup> per parcheggi di relazione;
- b) 1,5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> di Su per parcheggi di relazione;
- c) 1 posto auto ogni 2 addetti, per attività industriali e artigianali, per parcheggi stanziali con un minimo di un posto macchina;
- d) 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su per direzionale e servizi, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione;

- e) 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi, per parcheggi stanziali e di relazione.

#### 6. DISTANZE DAI CONFINI

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

#### 7. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

#### 8. DISTANZE DALLE STRADE

- a) 10,00 m.

#### 9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) In caso di interventi aventi rilevanza urbanistica sugli edifici esistenti, per gli accessi alla viabilità nei tronchi stradali per i quali 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;
- b) 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 m<sup>3</sup>, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo; nel limite dei 150 m<sup>3</sup> è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi, nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo;
- c) 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;
- d) 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 AIA);
- e) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione, andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini di zona con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- f) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione, 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.

- g) È 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.

#### 10. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE III DEL D. Lgs. 42/2004

- a) Nella zona gli indici urbanistici ed edilizi sono modificati come segue:
- $U_f = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ;
  - $H = 9,50 \text{ m}$ ;
  - $R_c = 40\%$  della Sf.
- b) 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.

#### **Art. 36bis Zona D3.1 - Zona degli insediamenti industriali e artigianali esistenti per la lavorazione, stoccaggio e deposito di materiali inerti**

##### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta

##### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Sono consentite le attrezzature e gli impianti a servizio delle 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.
- b) Non sono consentite attività di betonaggio.

##### 3. INDICI DI UTILIZZAZIONE

- a)  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- b)  $R_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  della Sf.
- c) In questa zona non trovano applicazione le misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente previste dall'articolo 39/bis della L.R. 19/2009.

##### 4. PARCHEGGI

- a) È prevista la dotazione minima di parcheggi pari a un posto auto ogni 2 addetti.

##### 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Privati.

##### 6. DISTANZA DALLE STRADE

10,00 m.

## 7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) 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. Tale area dovrà essere proporzionalmente aumentata nel caso di ampliamento della zona urbanistica.
- b) Dovranno inoltre essere predisposti adeguati accorgimenti per evitare il diffondersi dei rumori prodotti dalle attività di lavorazione a tutela degli insediamenti presenti.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

## **Art. 37 Zona H1      Zona per attrezzature commerciali di interesse regionale e per l'interscambio delle merci**

### 1. ATTUAZIONE

- a) Indiretta.

### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Commercio all'ingrosso;
- d) Trasporto di merci e persone;
- e) Centro Direzionale
- f) Circuito Doganale
- e) Officina e Servizi per gli operatori del trasporto
- f) Sedi per operatori spedizionieri del trasporto
- g) Centro logistico

Le Destinazioni complementari ed i servizi connessi alle destinazioni principali di cui alle lettere precedenti sono limitate alla quota complessiva del al 30% della SU totale ammissibile dell'ambito H1. e sono costituite da:

- ufficio postale;
- sede per servizi bancari;
- mensa per gli addetti;
- sale di riunione e per l'esercizio delle attività sindacali;
- attività industriali e artigianali compatibili con le destinazioni d'uso principali;

tali attività potranno trovare collocazione unicamente negli ambiti 10 (con esclusione del comparto 10a) e 12, come individuati dal Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) approvato con D.C.C. n. 36 del 11.05.2000 e dal Progetto Unitario di Comparto 10a dell'ambito 10 approvato con DGC n. 281 del 26/11/2001 (come evidenziato nella relazione di variante), e non potranno superare la quota del 10% della SU totale ammissibile della zona H1.

#### REQUISITI DI COMPATIBILITA' PER LE ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Contestualmente alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo edilizio i proponenti l'intervento devono presentare adeguata documentazione a dimostrazione del possesso dei seguenti requisiti:

1. rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente per le emissioni sonore, luminose, olfattive, atmosferiche e idriche dei nuovi interventi proposti anche con riguardo ai recettori più prossimi;
2. il progetto delle aree destinate a verde di cui al successivo paragrafo 9 PRESCRIZIONI PER IL VERDE dovrà prevedere una barriera arborea ed arbustiva con il fine di contenere i possibili impatti con riferimento alle criticità dei recettori e preferibilmente con un sesto di impianto di tipo multifilare stratificato (specie arbustive ed arboree) e con essenze di tipo autoctono e tipiche delle zone circostanti all'ambito di intervento.
3. l'area destinata ad attività di produzione e le sorgenti sonore dovranno essere posizionate nella zona più lontana possibile rispetto ai recettori interni ed esterni all'ambito e/o essere integrate, se del caso, con adeguate schermature fonoassorbenti;
4. nell'ambito 10 almeno il 30% dell'area dell'immobile dovrà essere destinata ad area logistica/distributiva.
5. realizzazione, qualora tecnicamente e normativamente praticabile, di sistemi di gestione sostenibile dell'acqua (es: rete duale finalizzata all'irrigazione e al ciclo produttivo, raccolta di acqua piovana, loro recupero nell'irrigazione del verde, nei sistemi di scarico idrico-sanitari e nella rete antincendio).

Nell'ambito del rilascio e dei successivi rinnovi dell'AUA o dell'AIA, verranno verificati i requisiti di cui ai punti precedenti e quanto altro le autorità competenti ritengano opportuno prescrivere in base alla norma vigente.

Preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo edilizio ed il relativo avvio delle attività industriali/artigianali dovrà essere reperito il parere della competente Azienda Sanitaria.

#### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

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

#### 4. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- a)  $U_t = 4.000 \text{ m}^2/\text{ha}$ ;
- b)  $H = 15,00 \text{ m}$ ;
- c)  $H_{\text{max}} = 25,00 \text{ m}$  esclusivamente per l'ambito dove trova collocazione il Centro Servizi dell'Interporto.

#### 5. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI

- a)  $25 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di Su: di questi la quota minima di parcheggi di relazione sarà pari a  $12,5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di Su.

#### 6. DISTANZE DAI CONFINI

- a)  $10,00 \text{ m}$  salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

#### 7. DISTANZE TRA FABBRICATI

- a) La distanza minima tra 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.

## 8. DISTANZE DALLE STRADE

- a) 10,00 m.

## 9. PRESCRIZIONI PER IL VERDE

- a) Una quantità minima di aree pari a 20 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> 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.;
- b) tutte le aree verdi saranno opportunamente accorpate e di libero accesso;
- c) per le attività industriali e artigianali compatibili con le destinazioni d'uso principali da insediarsi su aree libere dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - alberi ad alto fusto: min 6 ogni 1000 m<sup>2</sup> di superficie scoperta;
  - gruppi arbustivi: min 24 ogni 1000 m<sup>2</sup> di superficie scoperta.

## 10. OPERE IDRAULICHE

- a) Dovrà essere reperita una superficie per la realizzazione di opere idrauliche a difesa del territorio secondo le indicazioni delle presenti norme.

## 11. DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- a) Premesso che l'ambito è già stato interessato da pianificazione attuativa in applicazione della disciplina urbanistica generale previgente, rimangono salve ed impregiudicate, fino ad approvazione di nuovo P.A.C. per il completamento infrastrutturale ed edilizio dell'ambito, adeguato alle presenti disposizioni, ed alla sottoscrizione dei conseguenti atti convenzionali, le convenzioni così come già stipulate per l'attuazione della pregressa strumentazione ed eventuali atti ad esse integrative.

## **Art. 38 Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale**

### 1. ATTUAZIONE

- a) Indiretta.

### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1500 m<sup>2</sup> salvo diversa indicazione contenuta nelle singole schede normative;
- b) Commerciale all'ingrosso;
- c) Servizi;
- d) Direzionale;
- e) Alberghiera;
- f) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati;

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 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.

### **3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

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

### **4. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

a)  $U_t = 4.000 \text{ m}^2/\text{ha}$ ;

b)  $H = 15,00 \text{ m}$ .

### **5. PARCHEGGI STANZIALI E/O DI RELAZIONE A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

a) ferme restando le prescrizioni di cui al successivo punto 6 “AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI”, la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:

- per esercizi inferiori a  $400 \text{ m}^2$  di Sv: 100% della Sv;
- per esercizi singoli compresi tra  $400 \text{ m}^2$  e  $1.500 \text{ m}^2$  di Sv: 150% della Sv;
- per esercizi singoli superiori ai  $1500 \text{ m}^2$  di Sv: 200% della Sv;
- per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi: 40% Su dell'edificio;

b) 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;

c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma 5.a, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;

d) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.

e) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 125 delle presenti norme.

f) Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

### **6. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI**

a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a  $400 \text{ m}^2$  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;

- b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m<sup>2</sup> tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- c) 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.
- d) 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.

## **7. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI PER LE ALTRE DESTINAZIONI**

- a) 80 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> di Su, per attività direzionali e servizi, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile;
- b) 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, per attività alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso.
- c) Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

## **8. DISTANZE DAI CONFINI**

- a) 10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

## **9. DISTANZE TRA FABBRICATI**

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

## **10. DISTANZE DALLE STRADE**

- a) 10,00 m.

## **11. PRESCRIZIONI PER IL VERDE**

- a) Una quantità minima pari a 20 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di St va riservata a verde e piantumata con funzione di mitigazione paesaggistica;

## **12. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.Lgs. 42/2004**

- a) Nella zona gli indici urbanistici ed edilizi sono modificati come segue:

- Ut = 3.000 m<sup>2</sup>/ha;
- H = 9,50 m.

## **13. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI PIANO ATTUATIVO COMUNALE N° 31 H2 ADIACENTE IL LAGO TOMADINI (VINCOLATA AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.LGS 42/2004)**

- a) 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 m<sup>2</sup>/ha;
  - H = 12,50 m.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Una quantità minima pari a 20 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> 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.
- e) L'area a parcheggio, 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.
- f) 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.

**Art. 39            Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale - ambito "Parco Commerciale"**

**1. PREMESSA**

- a) Ai fini urbanistico-commerciali l'ambito nel suo complesso viene definito Parco Commerciale.
- b) Il "Parco Commerciale" è individuato nelle tavole grafiche del P.R.G.C.. Tale area è costituita da un insieme di più esercizi isolati, centri o complessi commerciali di strutture edilizie in ciascuna delle quali è presente un (o più di un) esercizio commerciale, e/o destinazioni d'uso ad esso connesse di cui al successivo comma 3.b per il quale sia evidente l'appartenenza ad un'unica area urbanistica, anche se derivante da piani attuativi diversi.
- c) 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 nei limiti di quanto previsto dal piano di settore del commercio e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 124 delle presenti norme.
- d) Il riconoscimento di parco commerciale consente l'attivazione e/o l'utilizzo di servizi comuni (accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, parcheggi, verde, ecc.).
- e) Gli interventi saranno attuati per comparti mediante piani attuativi comunali.

- f) Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

## 2. ATTUAZIONE

- a) Indiretta da attuarsi con Piano Attuativo negli ambiti A-B-C-D-E individuati negli elaborati grafici del POC e nelle schede normative CO.A2b.
- b) E' facoltà degli aventi titolo presentare un Piano Attuativo che preveda l'aggregazione di più ambiti nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e del Piano del settore del commercio.

## 3. DESTINAZIONI D'USO

- a) 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 m<sup>2</sup>.
- b) Altre destinazioni d'uso ammesse:
- commerciale all'ingrosso (nei limiti stabiliti dalla legge);
  - servizi;
  - direzionale;
  - alberghiera;

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

Il commercio al dettaglio di grande distribuzione è regolamentato dall'articolo 124 delle presenti norme.

Nei centri/complessi commerciali è ammessa un'unica residenza per il custode avente una Su massima di 200 m<sup>2</sup>.

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.

## 4. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- a)  $U_t = 4.000 \text{ m}^2/\text{ha}$ ;
- b)  $H = 21,00 \text{ m}$ .
- c) La superficie di vendita massima consentita per ciascun ambito del Parco Commerciale è quella derivante dalla disciplina regionale in materia e dal Piano Comunale di Settore del Commercio.
- d) Sono confermati gli impegni derivanti dalle convenzioni già stipulate tra Comune di Pordenone ed i diversi Soggetti attuatori, salvo la possibilità da parte dei proponenti, di proporre una giustificata modifica degli interventi previsti, esclusivamente in accordo con le previsioni tipologiche degli interventi di ordine viario indicati nella Tav.01 "*Interventi sulla viabilità in corso di realizzazione e di programmazione strategica*" dello studio sulla viabilità a supporto del Piano di settore del commercio (grande distribuzione).

## 5. PARCHEGGI

### a) Attività commerciali al dettaglio

- È 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 e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a 1.500 m<sup>2</sup> di Sv.

### b) Servizi - Attività direzionali - Attività alberghiera

- 80 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> di Su, per attività direzionali e servizi, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione;
- 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, per attività e alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso.

### c) 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.

### d) Il reperimento degli standard a parcheggio potrà avvenire anche attraverso strutture multipiano.

### e) Le aree destinate a parcheggi dovranno essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e dotate di percorsi pedonali.

### f) 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.

### g) andranno sempre individuate aree facilmente accessibili riservate al parcheggio di cicli e motocicli.

## 6. VIABILITA' - AREE CARICO E SCARICO

### a) Sono consentiti gli accessi e le uscite alla e dalla zona omogenea H2 che non comportino attraversamenti di corsia.

### b) 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.

### c) 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.

## 7. PRESCRIZIONI PER IL VERDE PRIVATO

### a) 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.

- b) 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.

## 8. SERVIZI A RETE ED ALLACCIAMENTI

- a) È 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.

## 9. DISTANZE DAI CONFINI

- a) 10,00 m o in aderenza o a confine.

## 10. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

## 11. DISTANZE DALLE STRADE

- a) Secondo le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici e normativi del P.R.G.C..

## **Art. 40 Abrogato**

## **Art. 41 Zona H3 - Zona per attrezzature commerciali e produttive di completamento**

### 1. ATTUAZIONE

- a) Diretta.

### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Commerciale al dettaglio superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup> salvo diversa indicazione prevista nel piano di settore di commercio per le singole localizzazioni;
- b) Commerciale all'ingrosso;
- c) Servizi;
- d) Direzionale;
- e) Alberghiera;
- f) Industriali e artigianale solo se preesistenti;
- g) Residenza = 100 m<sup>2</sup> di Su per singolo edificio;
- h) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 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.

### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

a) Tutte le categorie di intervento previste dalla legislazione regionale vigente.

### 4. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

a)  $U_f = 0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ;

b)  $H = 15,00 \text{ m}$ .

c) Sono fatti salvi indici edilizi ed urbanistici maggiori, afferenti gli edifici esistenti, entro la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

### 5. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI

a) Attività industriali e artigianali:

- parcheggi di relazione:  $10 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$  di  $S_u$  nel caso di intervento di ampliamento;
- parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni 2 addetti.

b) Nel caso di nuove costruzioni, Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

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

Per le attività commerciali è prescritta la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi pubblici e/o privati:

a) 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:

- per esercizi inferiori a  $400 \text{ m}^2$  di  $S_v$ : 100% della  $S_v$  nel caso di edifici di nuova costruzione e/o di ampliamento superiore a  $200 \text{ m}^2$  della  $S_v$ ;
- per esercizi singoli compresi tra  $400 \text{ m}^2$  e  $1.500 \text{ m}^2$  di  $S_v$ : 150% della  $S_v$ ;
- per esercizi con  $S_v$  superiore a  $1.500 \text{ m}^2$  : 200% della  $S_v$ ;
- per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi nel caso di edifici di nuova costruzione e o di ampliamento superiore a  $200 \text{ m}^2$  della  $S_u$ : 40% della  $S_u$  dell'edificio;

b) 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  $S_u$  di detti servizi;

c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;

- d) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.
- e) nel caso di nuove costruzioni, le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

#### 7. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

- a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m<sup>2</sup> 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.
- b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m<sup>2</sup> tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale.
- c) 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;
- d) 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.

#### 8. ALTRE DESTINAZIONI D'USO

- a) 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, per attività direzionali e servizi, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile, per parcheggi stanziali e di relazione;
- b) Parcheggi di relazione di libero accesso, per attività - alberghiera, pari a 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su;
- c) nel caso di nuove costruzioni, le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

#### 9. DISTANZE DAI CONFINI

- a) 10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

#### 10. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

#### 11. DISTANZE DALLE STRADE

- a) 10,00 m.

#### 12. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) Per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999, (adozione della Variante n. 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 m<sup>3</sup>, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale; nel limite dei 150 m<sup>3</sup> 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 il 15% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo;

- b) 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;
- c) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione, andranno adottate opportune mascherature in corrispondenza dei confini dei lotti con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- d) in caso di ristrutturazioni totali, ampliamenti e nuova costruzione, 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.

### 13. AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.Lgs. 42/2004

- a) Nella zona gli indici urbanistici ed edilizi sono modificati come segue:
  - $U_f = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
  - $H = 9,50 \text{ m}$ .
- b) Nell'ambito di tali zone dovrà essere reperita una superficie a verde minima del 10% della  $S_f$  da piantumare con le essenze arboree ed arbustive autoctone, ove possibile, lungo il perimetro dei lotti.

### **Art. 42 Norme specifiche per l'ambito in zona H3 compreso tra via Nuova di Corva e via Segaluzza**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Diretta o indiretta nel solo caso di intervento di nuova costruzione

#### 2. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Commerciale all'ingrosso;
- b) Commerciale al dettaglio;
- c) Servizi;
- d) Direzionale;
- e) Alberghiera;
- f) Industriali e artigianale solo se preesistenti;
- g) Residenza = un'unica unità immobiliare di  $200 \text{ m}^2$  di  $S_u$  per l'attività commerciale al dettaglio di grande distribuzione;
- h) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 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.

#### 1. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

a) Tutte le categorie d'intervento previste dalla legislazione regionale vigente.

#### 2. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

a) Sv massima consentita: 7.100 m<sup>2</sup>

b) Indice edificatorio consentito: quello risultante dal volume esistente rapportato alla superficie di zona omogenea H3.

c) 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:

d) Ut = 4.000 m<sup>2</sup>/ha;

e) H = 15,00 m.

#### 3. PARCHEGGI PRIVATI E/O DI USO PUBBLICO

a) È prescritta la seguente dotazione di aree per parcheggi privati e/o di uso pubblico: 200% della Sv.

b) Le aree destinate a parcheggi dovranno essere opportunamente piantumate con essenze autoctone.

#### 4. VIABILITA'

a) 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.

b) 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).

c) 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).

d) 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.

#### 5. DISTANZE DAI CONFINI

a) 10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine

#### 6. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

## 7. DISTANZE DALLE STRADE

- a) 10,00 m.

## **Art. 43 Zona H4 - Zona per attrezzature e servizi extracommerciali**

### 1. ATTUAZIONE

Diretta.

### 2. DESTINAZIONE D'USO

Centri culturali e ricreativi: sale per riunioni, esposizioni, biblioteche ed attrezzature sportive integrate da attività commerciali inferiori a 400 m<sup>2</sup> di Sv, centri medico-sanitari, poliambulatori per cure fisiche ed estetiche

Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati;

### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutte le categorie d'intervento previste dalla legislazione regionale vigente.

### 4. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Uf = 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

H = 9,00 m;

Rc = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 5. PARCHEGGI

80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su per parcheggi stanziali e di relazione.

L'intera superficie per parcheggi dovrà essere realizzata ai margini del lotto.

### 6. DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

### 7. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

### 8. DISTANZE DALLE STRADE

10,00 m.

### 9. 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'edificio 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 inerbati.

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.

### **Art. 44 Zona I - Zona per insediamenti direzionali**

1. 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.
2. L'intera zona viene suddivisa in 4 ambiti attuativi, denominati "Zone I/RU" soggette a Riqualificazione Urbana, da attuarsi per mezzo di Piani Attuativi Comunali convenzionati che dovranno perseguire i seguenti obiettivi progettuali:
  - a) salvaguardia dell'assetto architettonico esistente;
  - b) mantenimento e riqualificazione 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;
  - c) 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. Tali previsioni sono subordinate alle specifiche disposizioni della Relazione Idraulica che costituisce parte integrante del P.R.G.C..

- d) 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.

### 3. DESTINAZIONI D'USO

- a) Direzionale;
- b) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, connessi con le attività direzionali insediate;

Sono ammesse le destinazioni d'uso in essere in immobili preesistenti alla data di adozione del presente piano ( 07 luglio 2015) ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PRG.

### 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Quelli stabiliti dai singoli Piani Attuativi Comunali.

### 5. DISTANZA DALLE STRADE E DAGLI SPAZI PUBBLICI

- a) Quelle stabilite dai singoli Piani Attuativi Comunali.

### 6. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI

- a) 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.
- b) Gli standard a parcheggio sia di relazione che stanziali sono quelli definiti dalle specifiche normative in materia attualmente vigenti.
- c) 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.

### 7. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Sino alla approvazione delle singole I/RU restano in vigore le previsioni e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite dal piano di lottizzazione nei termini stabiliti dalla legge vigente.

## **Art. 45 Zona P1 - Zona per attrezzature fieristiche ed espositive**

### 1. ATTUAZIONE

- a) Diretta.

### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) 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.

### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Manutenzione straordinaria;
- b) Ristrutturazione edilizia;
- c) Demolizione;
- d) Ampliamento;
- e) Nuova costruzione.

#### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a)  $U_f = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- b)  $H = 15,00 \text{ m}$ .

#### 5. PARCHEGGI STANZIALI

- a) 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.

#### 6. PARCHEGGI DI RELAZIONE

- a) I parcheggi pubblici necessari sono previsti nelle Tavole di Piano su aree adiacenti.

#### 7. DISTANZE DAI CONFINI

- a) 10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

#### 8. DISTANZE TRA FABBRICATI

- a) La distanza minima tra 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.

#### 9. DISTANZE DALLE STRADE

- a) 10,00 m.

#### 10. SISTEMAZIONE A VERDE

- a) 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 10,00 m.
- b) Per le piantagioni si useranno esclusivamente le essenze erbacee, arbustive, ed arboree autoctone.

### **Art. 46 Zona P2 - Zona per attrezzature di ricerca applicata e a servizio del produttivo**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Diretta.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Nella zona sono consentiti gli impianti per la ricerca tecnologica applicata a servizio del produttivo e per la formazione di quadri ed operatori specializzati.
- b) Sono compresi gli istituti scientifici e di ricerca di interesse regionale, nazionale ed internazionale.

### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a)  $R_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  della Sf.

### 5. PARCHEGGI STANZIALI

a) 1 posto auto ogni 2 addetti.

### 6. PARCHEGGI DI RELAZIONE

a) 30% della Su.

### 7. DISTANZE DAI CONFINI

a) 5,00 m.

### 8. DISTANZE TRA FABBRICATI

a) La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a 10,00 m.

### 9. DISTANZE DALLE STRADE

a) 10,00 m.

## **Art. 47 Zona P3 - Zona per impianti ricettivi**

### 1. ATTUAZIONE

a) Diretta.

### 2. DESTINAZIONI D'USO

a) Alberghiera nella misura prevalente rispetto alle altre destinazioni d'uso previste ;

b) Commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500;

c) Direzionale;

d) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

e) Residenza (esclusivamente per la zona P3 di Villa Tinti): massimo 40% della Su totale.

Nell'ambito P3 di Villa Tinti, posta tra via Italo Svevo e 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.

### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

#### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) I parametri urbanistici variano rispetto alle specificità locali, in particolare:

P3 di Viale Treviso: It 30.000

P3 di Viale Aquileia e P3 di Piazzale filanda Marcolin: if: 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

P3 di via del Bosco: 20.000 m<sup>3</sup>

P3 di Viale Martelli/ via Cossetti: 15.600 m<sup>3</sup>

P3 di via Fontane: Recupero della volumetria esistente.

b) Nell'ambito P3 di Villa Tinti posta tra via Italo Svevo e Via Nuova sono ammessi gli interventi edilizi e le categorie di intervento imposte con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali per quanto compatibili con quanto riportato negli elaborati grafici di P.R.G.C.

#### 5. PARCHEGGI DI RELAZIONE

a) 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.

b) 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.

c) Relativamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, la dotazione di aree da riservarsi a parcheggi è la medesima delle zone commerciali H3.

#### 6. PARCHEGGI STANZIALI

Parcheggi del personale addetto nella misura minima di un posto auto ogni due addetti.

#### 7. DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

#### 8. DISTANZE TRA FABBRICATI

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

#### 9. DISTANZE DALLE STRADE

10,00 m.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto.

#### 10. LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI

a) All'interno dell'area a Servizi C/A di via Prasecco (casa della musica) è possibile l'insediamento di impianti ricettivi per una superficie utile massima di 600 m<sup>2</sup>

b) Per l'area ubicata in frangia alla linea ferroviaria e compresa tra le vie Oberdan e della Ferriera, sono valide le prescrizioni contenute nella specifica scheda a cui all'elaborato CO A2a.



- c) 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 o la ricostituzione della fascia verde posta nell'area di rispetto autostradale

#### **Art. 47.1 Zona P4 - Zona per servizi tecnici e amministrativi a servizio del produttivo**

1. ATTUAZIONE

Diretta.

2. 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.

3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Rc = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della Sf;

H =15,00 m.

5. PARCHEGGI STANZIALI

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

6. PARCHEGGI DI RELAZIONE

30% della Su.

7. DISTANZE DAI CONFINI

5,00 m salvo il caso di costruzioni in aderenza o a confine.

8. DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a 10,00 m.

9. DISTANZE DALLE STRADE

10,00 m.

### **CAPO VI - AREE DI TRASFORMAZIONE**

#### **Art. 48 - Aree di trasformazione**

1. Il P.R.G.C. individua nell'elaborato CO 01.a/b/c gli ambiti destinati alla trasformazione residenziale, produttiva e commerciale localizzati sia su aree libere che su aree già costruite.
2. Le Aree di Trasformazione riguardano in particolare:

- a) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea B/RU che riguarda aree parzialmente o totalmente costruite in cui sono previsti interventi di riqualificazione urbana.
  - b) Aree di trasformazione collocate in zona omogenea B denominata BC che riguardano aree libere, con dimensioni < 4.000 m<sup>2</sup>, prevalentemente urbanizzate e ove sono previsti interventi di nuova edificazione;
  - c) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea C che riguarda aree libere localizzate prevalentemente in zone esterne;
  - d) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea C e denominate C1 che riguardano aree libere all'interno delle quali è prevista la localizzazione di nuovi servizi pubblici di importanza strategica;
  - e) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea H a destinazione prevalentemente commerciale;
  - f) Aree di Trasformazione collocate in zona omogenea D a destinazione prevalentemente industriale.
3. Per garantire la sostenibilità degli interventi di trasformazione previsti ed assolvere alle prescrizioni del Rapporto Ambientale emerse in sede di adozione, il P.R.G.C. individua sia criteri prestazionali per la realizzazione degli interventi, sia criteri compensativi che garantiscano la mitigazione degli impatti derivanti dagli interventi previsti.

## **CAPO VII - CRITERI PRESTAZIONALI PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE**

### **Art. 49 Criteri prestazionali per la realizzazione delle aree di trasformazione**

1. Il P.R.G.C. individua nell'elaborato CO 03 mediante apposito segno grafico le Aree di Trasformazione così come elencate nell' 48.
2. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 2 dell' 48, sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, estesi all'intero ambito d'intervento, secondo quanto stabilito nei successivi commi 3, 4 e 5.
3. La valutazione sulla richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo su aree che non determinano consumo di suolo, avviene sulla base della valutazione dei contenuti prestazionali dell'intervento proposto, basato sui parametri contenuti nella tabella di cui al comma 5, elaborata tenendo conto delle risultanze del Rapporto Ambientale e relativa ai contenuti ambientali, prestazionali ed energetici previsti per la sostenibilità degli interventi. La valutazione è formulata positivamente qualora essa consegua un punteggio di almeno 25 punti.
4. La valutazione sulla richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo su aree che determinano consumo di suolo, avviene sulla base della valutazione dei contenuti prestazionali dell'intervento proposto, basato sui parametri contenuti nella tabella di cui al comma 5, elaborata tenendo conto delle risultanze del Rapporto Ambientale e relativa ai contenuti

ambientali, prestazionali ed energetici previsti per la sostenibilità degli interventi. La valutazione è formulata positivamente qualora essa consegua un punteggio di almeno 35 punti.

5. Nella Tabella di seguito riportata sono individuati i contenuti ambientali, prestazionali ed energetici individuati dal P.R.G.C., tenendo conto delle risultanze del Rapporto Ambientale, per garantire la sostenibilità degli interventi. Il proponente può individuare, all'interno della tabella, i requisiti prestazionali più confacenti all'intervento previsto garantendo il raggiungimento della soglia minima prevista, così come previsto dai commi 3 e 4

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	Destinazione d'uso	Note
ENERGIA E DIMINUZIONE DI EMISSIONI	Realizzazione degli edifici in <b>classe energetica A+</b> , ovvero con un consumo energetico $\leq$ a 14 KWh/m <sup>2</sup> anno.	<b>15 punti</b>	R C	
	Realizzazione degli edifici in <b>classe energetica A</b> , ovvero con un consumo energetico $\leq$ a 29 KWh/m <sup>2</sup> anno.	<b>10 punti</b>	R C	
	realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante <b>pompa di calore</b> se legata ad impianto <b>geotermico</b> .	<b>20 punti</b>	R I C	
	utilizzo di <b>fonti energetiche alternative</b> per l'illuminazione degli <b>spazi comuni</b> per almeno l'80% del fabbisogno:	<b>6 punti</b>	R I C	
	Utilizzo di almeno il 70% dei tetti degli edifici per l'installazione di pannelli per la produzione di energia con possibilità di affidamento a soggetti terzi	<b>12 punti</b>	I C	
	Riduzione del 15% dei consumi energetici del ciclo produttivo rispetto alla media standard di riferimento	<b>15 punti</b>	I	

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	Destinazione d'uso	Note	
COMFORT DEGLI EDIFICI	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con <b>luce solare</b> oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	<i>almeno il 10%</i>	<b>3 punti</b>	R	
		<i>almeno il 20%</i>	<b>6 punti</b>	R	
	realizzazione di <b>tetti verdi</b> per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:	<b>9 punti</b>	R I C		
	organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli <b>aspetti bioclimatici</b> per massimizzare l'apporto dell'energia solare: 1) adeguamento edifici all'asse eliotermico; 2) riduzione bolla di calore urbano tramite sistemazione spazi verdi; 3) organizzazione morfotipologica edifici atta a sfruttare l'apporto dei venti dominanti.	<b>variabile 10÷18 punti in base alla funzionalità raggiunta</b>	R I C	<b>Gradualità del punteggio: 1=10 1+2 = 15 1+3 = 13 1+2+3 = 18</b>	
	realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle <b>acque meteoriche</b> :	<i>per irrigazione</i>	<b>5 punti</b>	R I C	
		<i>per impianti sanitari</i>	<b>13 punti</b>	R I C	

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	Destinazione d'uso	Note
	realizzazione negli spazi condominiali di <b>spazi attrezzati per il gioco dei bambini</b> per almeno il 50% della superficie a verde prevista:	<b>4 punti</b>	R	
	Utilizzo di tecniche atte ad abbattere gli <b>impatti acustici nocivi</b> delle zone produttive rispetto agli affacci sulle zone residenziali o a servizi pubblici in misura maggiore rispetto ai termini di legge	<b>5 punti</b>	I	
	Adozione di sistemi di ventilazione naturale o controllata per l'incremento della qualità dell'aria interna (IAQ) (RIF. OSS. N. 106)	<b>2 punti</b>	R	
	realizzazione <b>rete duale</b> di fognatura fino all'allacciamento	<b>6 punti</b>	R P C	

<b>AREE VERDE RISORSE IDRICHE</b>	<b>Compensazione ecologica</b> del consumo di suolo agricolo, interno e/o esterno al comparto, mediante la messa a dimora di impianti arboreo/arbustivi.	<b>10 punti</b>	R I C	
	Assicurare la <b>continuità con le aree verdi</b> limitrofe e la realizzazione di corridoi ecologici; attuare misure di inserimento ambientale (riduzione delle interferenze) rispetto al contesto	<b>12 punti</b>	R I C	
	Predisposizione di adeguati sistemi di <b>gestione delle acque di prima pioggia</b> delle aree impermeabili e garantire l'invarianza idraulica.	<b>8 punti</b>	R I C	
	Realizzazione di interventi di <b>riduzione dell'irraggiamento solare estivo</b> attraverso la messa in opera di schermature a verde con essenze e tecniche di impianto che facciano riferimento al regolamento comunale del verde.	<b>5 punti</b>	R	
	Interventi di valorizzazione del verde pubblico comunale.	<b>6 punti</b>	R	
	Realizzazione di specifico progetto di inserimento paesistico con riconosciuto effetto di mitigazione nei confronti del sistema urbano e territoriale	<b>13 punti</b>	I C	

<b>COESIONE SOCIALE</b>	Partecipazione di interventi di <b>riqualificazione diffusa</b> - Secondo i criteri contenuti nel successivo art.56.		<b>variabile 5÷15 a seconda dell'intervento</b>	R I C	
	previsione di una <b>quota da assegnare in locazione</b> per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti:	<i>almeno il 10%</i>	<b>8 punti</b>	R	
		<i>almeno il 20%</i>	<b>18 punti</b>	R	
	previsione di una quota da destinare ad <b>alloggi per l'edilizia convenzionata</b> rispetto alla superficie residenziale realizzata:	<i>almeno il 10%</i>	<b>15 punti</b>	R	
		<i>almeno il 20%</i>	<b>30 punti</b>	R	
contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento.		<b>9 punti</b>	R I C		

	realizzazione di <b>servizi per la collettività</b> tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi.	<i>variabile 9÷30 punti in base ai costi dell'intervento</i>	R I C	
	Riqualificazione di spazi urbani residuali	<i>Variabile in base agli interventi scelti contenuti nella tabella di cui alla tav. dell'art.12</i>	R I C	

Legenda destinazione d'uso

R: Residenziale

I: Industriale

C: Commerciale e terziario/ricettivo

## CAPO VIII - SCHEDE NORMATIVE

### Art. 50 Prescrizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione. Schede normative

1. L'edificazione nelle Aree di trasformazione è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle schede normative di cui all'elaborato CO A2a/b che individua specifiche prescrizioni per ogni area.
2. Le schede normative di cui all'elaborato CO A2 a/b dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta, nonché le procedure per la formazione dei Piani attuativi di ogni singola area e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani attuativi.
3. Le schede normative pur non avendo carattere vincolante, individuano nel dettaglio le specifiche prestazioni cui la progettazione deve attenersi nella redazione del Piano Attuativo. I proponenti hanno la facoltà di proporre una diversa soluzione planivolumetrica purché tenga conto delle problematiche riguardanti il rapporto tra aree pubbliche e private, le relazioni ambientali con l'intorno urbano e l'individuazione delle zone in cui concentrare gli edifici previsti, proponendo soluzioni compositive in grado di raggiungere analoghi risultati.
4. Sono al contrario vincolanti le prescrizioni ambientali contenute nell'elaborato CO A2a/b e derivanti dalle valutazioni di sostenibilità contenute nel Rapporto Ambientale.
5. Per le Aree di Trasformazione in zona omogenea BC , con una superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>. è prevista la possibilità di attuare l'intervento attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato, purché venga utilizzata la scheda normativa prevista dal P.R.G.C..
6. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa e le schede normative di cui al presente articolo, prevalgono queste ultime, rappresentando in scala di maggior dettaglio gli obiettivi esecutivi che il P.R.G.C. si prefigge sulle singole aree.
7. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono inoltre essere sottoposti:

- a) all'identificazione del reticolo idrografico ai sensi della legge regionale vigente (L.R.11/2015);
- b) a quanto prescritto dallo studio geologico redatto ai sensi della legge regionale vigente. In particolare le trasformazioni previste, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il P.R.G.C., hanno come elemento sovraordinato, le prescrizioni e gli indirizzi dello studio geologico e dovranno ad essi riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.
8. Gli interventi dovranno inoltre tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della Legge 447/95 e LR 16/2007.
9. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal progetto di piano di tutela delle acque approvato con D.P.Reg. n.013 del 19/01/2016.
10. La dimensione delle aree indicata nelle schede è da verificare in termini esatti, tramite rilievo strumentale, al momento della redazione dei Piani Attuativi.
11. Modalità di intervento sugli spazi aperti:
- a) Costituisce parte integrante del progetto edilizio anche il progetto di suolo, finalizzato a dettagliare le sistemazioni degli spazi aperti, pavimentati e vegetali (alberature, prati, giardini, orti, ecc.), con indicazione delle essenze impiegate e i progetti esecutivi delle recinzioni, di eventuali impianti di irrigazione fissi e di tutte le opere di sistemazione esterna.
- b) La documentazione da predisporre per il Piano Attuativo dovrà essere accompagnata da un adeguato rilievo dello stato dei luoghi e delle alberature esistenti, indicanti il grado di conservazione, l'esatta localizzazione riportata su planimetria e testimoniata da documentazione fotografica.
- c) Gli interventi edilizi ed in particolare quelli che interessano il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli apparati radicali delle alberature di alto fusto nonché le specie pregiate esistenti.
- d) Nelle schede delle aree di trasformazioni del P.R.G.C. potranno essere inserite prescrizioni riguardo progetti di riqualificazione delle infrastrutture connesse alle Aree di Trasformazione. I progetti di riqualificazione potranno riguardare la risagomatura delle strade, la sistemazione delle superfici stradali e degli spazi pedonali, la realizzazione delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e l'indicazione di interventi di arredo urbano.

## **CAPO IX - PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE**

### **Art. 51 Perequazione e compensazione**

1. Il presente P.R.G.C. utilizza le tecniche della perequazione e compensazione definite dagli artt. 31 e 32 della L.R. n.5/2007, allo scopo di favorire l'acquisizione di aree a servizi e attivare processi di riqualificazione urbana oltre che

contribuire al miglioramento delle performance ambientali così come prescritto dal Rapporto Ambientale.

2. L'utilizzo delle tecniche di cui al precedente comma 1 è disciplinato dalle presenti norme e riguarda le aree di trasformazione, le aree per servizi pubblici da acquisire, l'edificio esistente rappresentato nella tav. "CO 03 - Perequazione Compensazione" nonché gli edifici pubblici esistenti nel territorio comunale, così come specificato nei successivi articoli.
3. In particolare è fatto ricorso a:
  - a) l'uso della perequazione, per l'acquisizione delle aree a servizi nelle forme e nei modi disciplinati al successivo Art. 52.
  - b) l'uso della compensazione, per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana e ambientale finalizzati a garantire la sostenibilità ambientale nei modi disciplinati al successivo Art. 53.
4. L'attuazione di perequazione e compensazione genera, con le modalità e secondo i criteri di cui ai successivi articoli 52 e 53, diritti volumetrici, intesi quali quote di volume urbanistico (Vurb) espresse in m<sup>3</sup>, utilizzabili secondo le previsioni che seguono nell'ambito degli interventi riguardanti le aree di trasformazione.

#### **Art. 52 Applicazione della perequazione di comparto**

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione per le aree destinate a servizi pubblici di importanza strategica di nuova previsione da acquisire da parte del Comune all'interno degli ambiti di trasformazione definiti dal P.R.G.C. come Aree di Trasformazione C1, individuate nell'elaborato CO 03 che costituisce parte integrante dell'azzonamento del Piano stesso.
2. La cessione gratuita al Comune di tali aree destinate a servizi, genera in capo ai cedenti un diritto volumetrico commisurato all'applicazione alla superficie dell'area ceduta dell'indice territoriale massimo previsto per l'ambito C1 di appartenenza.
3. I titolari dei diritti volumetrici di cui al precedente comma, hanno facoltà di utilizzare gli stessi nei terreni edificabili del solo ambito di trasformazione di cui l'area ceduta fa parte, o di conferirli dietro corrispettivo a favore dei terreni edificabili medesimi, così traducendo il diritto volumetrico in beneficio economico.
4. La convenzione urbanistica accedente al PAC di ciascuna Area di Trasformazione C1 disciplina tra l'altro l'assetto dei rapporti tra il Comune, i proprietari dei terreni edificabili compresi nell'ambito, ed i soggetti proprietari delle aree destinate a servizi ivi previste, in modo tale che sia attuata la cessione gratuita al Comune di queste ultime, nonché assicurata l'effettività della facoltà di uso/conferimento dei diritti volumetrici di cui al precedente comma 3.

## **Art. 53 Applicazione della compensazione per la rigenerazione urbana e la qualità ambientale**

1. Allo scopo di garantire la sostenibilità degli interventi previsti dal presente P.R.G.C. ed in particolare di attuare una compensazione degli impatti derivanti dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti su aree libere, il Piano individua le seguenti azioni di compensazione:
  - a) acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici di prevalente valenza ambientale, individuate nell'elaborato CO 03 che costituisce parte integrante dell'azzoneamento del P.R.G.C.;
  - b) realizzazione di interventi privati di riqualificazione energetica dell'edificato residenziale esistente che determinino un risparmio nei consumi ed una diminuzione di emissioni in atmosfera;
  - c) realizzazione di interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici esistenti nel territorio comunale che determinino un risparmio nei consumi ed una diminuzione di emissioni in atmosfera;
2. Per garantire l'effettiva attuazione delle azioni di compensazione previste al comma 1 le Aree di Trasformazione diverse dalle C1 e dalle B/RU, individuate nell'elaborato CO 03 del Piano, sono dotate di un doppio indice espresso in  $m^3/m^2$  con le seguenti caratteristiche:
  - a) Indice It: indice massimo attribuito all'area dal P.R.G.C., che definisce il Volume urbanistico (Vurb) massimo realizzabile all'interno dell'area stessa;
  - b) Indice It di perequazione, che indica la quota del Volume urbanistico (Vurb) massimo da reperire obbligatoriamente sul mercato dei diritti volumetrici e da realizzare all'interno dell'area di Trasformazione interessata.
3. La cessione delle aree destinate a servizi pubblici e l'esecuzione degli interventi di efficientamento energetico, di cui al comma 1, generano diritti volumetrici secondo quanto stabilito nei seguenti commi.
4. La cessione gratuita al Comune delle aree di cui al precedente comma 1 lett. a), genera in capo ai cedenti i corrispondenti diritti volumetrici previsti dall'elaborato CO 03 di Piano; l'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per l'attuazione dei servizi di interesse pubblico cui essa è destinata, è ammesso ma non genera diritti volumetrici.
5. I titolari dei diritti volumetrici di cui al precedente comma, hanno facoltà di utilizzare gli stessi nelle Aree di Trasformazione individuate nell'elaborato CO 03 di Piano, diverse dalle C1 e dalle B/RU, o di conferirli dietro corrispettivo a favore delle Aree medesime, così traducendo il diritto volumetrico in beneficio economico.
6. Resta salvo ed impregiudicato il potere dell'Amministrazione Comunale, ai fini di una efficiente azione di programmazione che consenta il raggiungimento dei propri obiettivi strategici, di procedere, previa apposizione del vincolo a ciò preordinato, all'esproprio delle aree di cui al precedente comma 1 lett. a). Nell'ambito della procedura espropriativa, ai medesimi fini di cui sopra, l'Amministrazione comunale potrà offrire al proprietario espropriato un indennizzo parametrato non già al valore di mercato del mero terreno, bensì al valore del diritto volumetrico che sarebbe stato generato dalla cessione gratuita dell'area, quale stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede



di approvazione del Bilancio preventivo. In tal caso, l'esproprio o comunque l'acquisizione dell'area genererà il diritto volumetrico previsto dall'elaborato CO 03 di Piano in capo al Comune, che potrà cederlo, dietro corrispettivo corrispondente all'indennizzo pagato per l'area, aumentato delle spese, ai privati proprietari delle Aree di Trasformazione individuate nell'elaborato CO 03 di Piano, diverse dalle zone C1 e B/RU.

7. Allo scopo di dare luogo a processi di riqualificazione dell'ambiente urbano e innescare meccanismi di miglioramento delle performance ambientali del territorio, l'Amministrazione promuove, mediante l'attribuzione di diritti volumetrici, le azioni di rigenerazione urbana di cui al comma 1 lett. b) e c) del presente articolo.
8. Il quantitativo massimo di diritti volumetrici generabili dalle azioni di cui al precedente comma, è pari alla differenza tra il quantitativo di Vurb complessivo da reperire sul mercato dei crediti volumetrici, così come previsto dall'elaborato CO 03 di Piano per le Aree di Trasformazione diverse dalle C1 e dalle B/RU, ed il quantitativo complessivo di Vurb previsto dall'elaborato medesimo per i crediti riservati alla cessione delle aree a servizi di cui alla lett. a) del comma 1 del presente articolo. I diritti volumetrici generati dalle azioni di cui al precedente comma, sono determinati nella misura di 3 m<sup>3</sup> per ogni 15 m<sup>2</sup> di Su dell'edificazione esistente oggetto dell'intervento di riqualificazione energetica, e subordinati all'effettivo raggiungimento di una soglia minima di contenimento dell'indice di prestazione energetica (determinato in base alla normativa regionale di riferimento) di almeno il 50% rispetto al fabbisogno ante intervento, certificato sotto la propria responsabilità da tecnico abilitato.
9. I diritti volumetrici di cui al comma 6 potranno essere utilizzati nelle Aree di Trasformazione individuate nell'elaborato CO 03 di Piano, diverse dalle C1 e dalla B/RU, e/o conferirti dietro corrispettivo a favore delle Aree medesime, così traducendo il diritto volumetrico in beneficio economico.
10. I diritti volumetrici generati a termini del presente articolo dovranno venire iscritti in apposito Registro tenuto a cura dell'Amministrazione comunale, che ne rilascerà corrispondente certificato, e non potranno essere utilizzati né trasferiti agli effetti urbanistico-edilizi in mancanza della detta iscrizione. Con apposito Regolamento consiliare da approvarsi contestualmente all'approvazione del presente P.R.G.C. l'Amministrazione comunale disciplina la struttura e la tenuta del Registro, le procedure di iscrizione nello stesso dei diritti e di annotazione delle successive vicende degli stessi, ed ogni altro aspetto attuativo dell'istituto dei diritti volumetrici.

**Art. 53 bis. Facoltà per i soggetti attuatori delle Aree di Trasformazione soggette a compensazione.**

1. I proprietari delle Aree di Trasformazione di cui al precedente art. 53 comma 2, in alternativa all'acquisizione del Vurb di cui alla lett. b) dello stesso comma, possono concordare con l'Amministrazione, in sede di progettazione del PAC relativo all'ambito di intervento, di suddividere in due stralci funzionali ed autonomi l'ambito medesimo e le relative opere di urbanizzazione ed edificazione: un primo stralcio, riguardante l'80% della superficie e del Vurb complessivi dell'ambito, immediatamente attuabile a prescindere dall'acquisizione di diritti volumetrici e dall'attuazione del secondo stralcio; un secondo stralcio, attuabile soltanto una volta acquisiti i necessari diritti volumetrici, riguardante il restante 20% della superficie e del Vurb complessivi dell'ambito.

2. Qualora il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di attuare il secondo stralcio entro il periodo di validità del PAC, la Convenzione accedente al PAC prevede l'impegno dello stesso ad acquisire i diritti volumetrici necessari, garantito da idonea polizza fideiussoria parametrata al valore dei diritti volumetrici mancanti, nonché a mantenere la relativa area nelle condizioni di cui al successivo articolo 54, comma 1 lettere a), b) o c) nelle more dell'attuazione del secondo stralcio.
3. Nel caso il soggetto attuatore non intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 2, la Convenzione accedente al PAC prevede l'impegno a mantenere l'area riguardante il secondo stralcio di intervento nelle condizioni di cui al successivo art. 54, comma 1, lettere a) o b), ovvero a verde di valenza ambientale.

#### **Art. 54 Mantenimento dei diritti volumetrici**

1. Il conseguimento della quantità massima dei diritti volumetrici previsti per gli interventi di perequazione e di compensazione di cui rispettivamente ai precedenti art. 52 e 53 comma 1 lett. a), è subordinata ad azioni di riqualificazione ambientale temporanea che garantisca il decoro delle aree, quali:
  - a) produzione agricola e/o florovivaista;
  - b) orti urbani;
  - c) realizzazione di servizi temporanei ad uso pubblico che non prevedano sensibile riduzione della superficie drenante ricorrendo ai disposti di cui all'art. 20 della L.R.19/2009.
2. La constatazione delle intervenute azioni di riqualificazione ambientale avverrà al momento della cessione dell'area all'Amministrazione Comunale, con il contestuale riconoscimento dei relativi diritti volumetrici. La non attuazione dei detti interventi di riqualificazione ambientale determina la decurtazione del diritto volumetrico per un terzo dell'entità massima dello stesso.

#### **Art. 55 Validità dei diritti volumetri**

1. I diritti volumetrici di cui al precedente art. 52, una volta generati, mantengono la loro validità anche al variare della pianificazione urbanistica comunale e l'Amministrazione Comunale si impegna a garantirne l'utilizzabilità.
2. I diritti volumetrici di cui al precedente art. 53, una volta generati ed iscritti nel registro, mantengono la loro validità anche al variare della pianificazione urbanistica comunale e l'Amministrazione Comunale si impegna a garantirne l'utilizzabilità.

## CAPO X - RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

### Art. 56 Riqualificazione di spazi urbani residuali

1. Entro 6 mesi dall'entrata in vigore del presente P.R.G.C. l'Amministrazione redige una tavola descrittiva degli interventi di riqualificazione diffusa funzionali a migliorare la fruibilità, funzionalità, vivibilità ed estetica dei luoghi abitati della città.
2. La tavola di cui al precedente comma 1 potrà essere periodicamente aggiornata in base all'avanzamento delle realizzazioni e alle ulteriori segnalazioni che dovessero eventualmente emergere.
3. Gli interventi dovranno essere individuati in cartografia e sintetizzati in una specifica tabella, senza alcun valore prescrittivo se non per quanto conforme al presente P.R.G.C., anche ai fini dei contenuti prestazionali contenuti all'interno dell'elaborato CO A2 "Schede normative".
4. Le categorie di interventi che potranno essere oggetto di previsione dovranno riguardare di massima:
  - a) Sistemazione di aiuole e piccoli spazi verdi;
  - b) Realizzazione di passaggi pedonali e ciclabili;
  - c) Eliminazione di barriere architettoniche;
  - d) Illuminazione di parti di città oggetto di degrado;
  - e) Recupero di piccole aree periurbane a confine fra città e campagna e convenzionamento con associazioni di quartiere e raggruppamenti di cittadini per la loro manutenzione;
  - f) Realizzazione di rallentatori del traffico;
  - g) Imbiancature, sostituzione di recinzioni, riparazioni ecc.. e ogni altro intervento funzionale al miglioramento del decoro urbano;
  - h) Altri interventi.

### Art. 57 Piani attuativi vigenti all'adozione del P.R.G.C.

1. Alla data di adozione risultano approvati e convenzionati i seguenti Piani Attuativi:
  - a) Zone B:
    - BRU 1 - ex Standa
    - BRU 9 -ex bagni pubblici
    - BRU 11 - Piazza Costantini
    - BRU 12 - Via Lemene
    - BRU 17 - via Fontanazze
    - BRU 22 - Via chioggia
    - BRU 29 - via della Boschetta
    - BRU 30 - Piazza Valle

- BRU 34 - Via Piave
- BRU 40 - via Vallona
- PAC 2 - Cimolai
- PAC 3 - via Udine
- PAC 4 - via Nuova di Corva
- PAC 13 - via Mestre
- PAC 43 - Corte del Bosco

b) Zone C:

- PAC7 - Viale Treviso
- PAC14 - Via Peruzza
- PAC19 - via della Selva
- PAC25 - via Nuova di Corva
- PAC27 -Via Volta - Ferraris
- PAC29 - vial Grande
- PAC38 - via Falcade
- PAC39 - via Falcade
- PAC49 - via Brugnera
- PAC51 - vial Grande
- PAC55 - via Castelfranco
- PAC61 - via Maestra
- PAC67 - via Ferraris
- PAC68 - via Pralongo
- PAC69 - via Ferraris
- PAC70 - via del Turco

c) Zone H2:

- PAC 16 - via Roveredo
- PAC 17.- via Roveredo
- PAC 31 Via B. Marcello
- PAC 57 - via Udine

d) PARCO COMMERCIALE:

- PAC A
- PAC C
- PAC D

- PAC E

e) ZONE D2:

- PAC 11 Cimolai.

2. I Piani Attuativi approvati e convenzionati ai sensi dell'art. 7, comma 5 del D.P.Reg. 20/03/2008, n.086/Pres., mantengono validità per un periodo di 10 anni dalla loro approvazione. Entro tale periodo, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, oltre alle previsioni specificate dai PAC, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi definiti dal Regolamento Edilizio vigente al momento della loro approvazione.
3. Al termine del periodo di validità dei piani restano in vigore, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le previsioni specificate dai PAC, con l'applicazione delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel Regolamento Edilizio vigente al momento della loro approvazione. Tale disciplina vige fino ad uno specifico atto di revoca da parte dell'Amministrazione Comunale. Successivamente al tale atto di revoca entrano pienamente in vigore le nuove prescrizioni di zona e normative del PRGC e del Regolamento Edilizio vigente.
4. Alla data di adozione del P.R.G.C. risultano approvati ma non ancora convenzionati i seguenti Piani Attuativi:
  - a) Zona B:
    - B/RU 10: via Caboto
  - b) Zona C:
    - PAC 28 - via Peruzza
    - PAC 58 - via Castelfranco
  - c) Zona H:
    - PAC 34 - via Fornace
    - PAC 36 - via Prasecco
    - PAC 44 - Via Musile
    - PAC 46- viale Treviso
  - d) Zona D2:
    - PAC 52 - via Linussio
  - e) Altre zone:
    - PAC 37 ex Cotonificio Torre
5. Il P.R.G.C. prevede un periodo di tempo pari a 3 mesi dalla data di approvazione del P.R.G.C. entro il quale è possibile sottoscrivere la convenzione relativa al Piano approvato.
6. Trascorso il termine di cui al comma 5, i Piani attuativi non convenzionati verranno considerati decaduti e la pianificazione attuativa dovrà essere attuata sulla base delle schede normative previste nell'elaborato CO A2 "Schede Normative".
7. Prescrizioni specifiche per il PAC 37 ex cotonificio Torre:

a) a seguito delle risultanze del PAIL e dei criteri previsti dal presente P.R.G.C. per quanto riguarda le aree di archeologia industriale, il Piano Attuativo approvato ma non convenzionato è da considerarsi a tutti gli effetti decaduto ed è sostituito dalla scheda normativa denominata PAC 37 all'interno dell'elaborato COA2 "Schede Normative".

8. Prescrizioni specifiche per il Piano Attuativo B/RU 10:

a) Il P.R.G.C. prevede un periodo di tempo pari a 3 mesi dalla data di approvazione del P.R.G.C. stesso entro il quale è possibile sottoscrivere la convenzione relativa al Piano Approvato ma non convenzionato.

b) Trascorso tale termine il Piano Attuativo verrà considerato decaduto e la disciplina del comparto sarà a tutti gli effetti quella già indicata sulla tavola di azzonamento CO 01.a/b/c.

### **Art. 58 Piani Attuativi di iniziativa pubblica vigenti alla data di adozione del PRGC**

1. Alla data di adozione del P.R.G.C. risultano vigenti i seguenti Piani:

a) PR 32 di via Caboto

b) PR 21 di Borgomeduna

c) PR 12 del Centro Storico

d) PR 6 di C.so Garibaldi

e) PR 1 di Rorai Grande

f) PA 1 di Via Fontane

g) B/RU 38 di Via Prasecco

h) Tali Piani mantengono la loro validità fino alla loro naturale data di scadenza. Al termine del periodo di validità permangono tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del piano alle quali bisogna fare riferimento per gli interventi di completamento o di riqualificazione all'interno del comparto. Tale disciplina vige fino ad uno specifico atto di revoca da parte dell'Amministrazione Comunale.

i) Fino alla formale revoca del Piano di Recupero di Rorai Grande eventuali varianti a tale strumento urbanistico potranno avere ad oggetto esclusivamente previsioni di tipologie edilizie coerenti con il contesto insediativo e ambientale, con contestuale riduzione della volumetria e dell'altezza degli edifici previste dal P.d.R. vigente, nonché adeguamento alle nuove previsioni delle quote di standard da reperire nell'ambito del Piano stesso.

2. Alla data di adozione del PRGC risultano decaduti i seguenti PR:

- PR 4 di Torre
- PR 14 di L.go S. Giorgio
- PR 31 di L.go S. Giovanni

Per i quali rimangono valide le prescrizioni urbanistiche ed edilizie dei piani stessi fino ad uno specifico atto di revoca da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito del quale entreranno in vigore le prescrizioni del PRGC approvato

Per il PR 14 di Largo San Giorgio, anche dopo il succitato atto di revoca, permangono le possibilità edificatorie definite con atto rep. 10101 stipulato il 18/07/2011 presso lo studio del Notaio Guido Bevilaqua in Pordenone che ha istituito, nella porzione catastale censita al F. 20 n. 2996, il diritto di superficie a favore della società San Giorgio s.r.l. e a carico del Comune di Pordenone.

Come stabilito dal suddetto atto notarile la proprietà superficaria terminerà il 18/07/2061 ed entro tale termine viene concesso alla società San Giorgio s.r.l. la realizzazione di quanto segue:

“La costruzione, con accesso dal percorso pedonale già previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione, costituita da intelaiatura metallica in parte infissa sul fondale del laghetto e in parte poggiante sulla sponda, piano di calpestio sospeso sulla parte infissa al di sopra del V livello dell'acqua (palafitta), struttura metallica di supporto alla copertura, tamponamenti e coperture in scatole di rame ossidato e vetro e parapetti in vetro, avrà una superficie di mq 45 circa al chiuso e mq 30 circa all'aperto, questi ultimi in parte protetti dalla copertura, per un totale di mq 75 circa complessivi. La costruzione, oltre che per le finalità attualmente risultanti dal progetto, potrà in futuro essere utilizzata esclusivamente con destinazioni indicate dallo strumento urbanistico di riferimento.”

La realizzazione delle opere succitate è comunque subordinata:

- al rispetto delle norme sovraordinate in materia di acustica ambientale per ciò che concerne l'esercizio dell'attività commerciale (PCCA e RAC).
- alla presentazione, da parte del soggetto proponente, di una analisi eco-sistemica dell'intero ambito del laghetto San Giorgio, che includa l'analisi degli eventuali impatti e le eventuali misure mitigative necessarie che la prevista realizzazione della prospettata struttura su palafitta comporterebbe;
- all'allacciamento degli eventuali scarichi originati da tale struttura al servizio di fognatura pubblica;
- alla presentazione di uno studio previsionale di impatto acustico (articolo 28 c.4 della LR n. 16/2007, redatto secondo le modalità indicate nella d.g.r. n. 2870 dd. 17.12.2009, volto a verificare il rispetto dei limiti ed eventualmente che definisca le necessarie misure di mitigazione da attuare.

## TITOLO III - SISTEMA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO

### CAPO I - ARTICOLAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 59 Definizione e componenti del Sistema Ambientale e del paesaggio

1. Appartengono al sistema ambientale e del paesaggio le seguenti zone:
  - a) Zone agricole E
  - b) Zone VP - Verde privato
  - c) Zone VP\_A - Verde privato di valore ambientale

### CAPO II - ZONE AGRICOLE E

#### Art. 60 Zone agricole E

1. Tali zone identificano le parti di territorio in cui trovano localizzazione le funzioni connesse con le attività agricole.
2. Il P.R.G.C. ne prevede la conservazione e la valorizzazione, sulla base delle peculiarità produttive, paesaggistiche e ambientali dalle stesse possedute.
3. Il territorio comunale con caratteristiche agricolo-forestali è suddiviso in tre sottozone in funzione delle loro diverse qualità paesaggistiche, ambientali e produttive.
4. Le sottozone agricole sono classificate come segue:
  - a) zona E4 corrispondente alle zone agricole E di preminente valore paesaggistico;
  - b) zona E5 corrispondente alle zone agricole E di preminente interesse ambientale;
  - c) zona E6 corrispondente alle zone agricole E di preminente interesse agricolo - produttivo.
  - d) Zona EB - Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale;
  - e) Parco Urbano comprensoriale;
  - f) zona ESTP zona agricola con possibile riconversione a servizi per il tempo libero di iniziativa privata;
  - g) aree per la difesa del territorio in ambito agricolo .
5. 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.

## 6. INTERVENTI EDILIZI

Sono consentiti, salvo le eventuali specificazioni ed i divieti stabiliti per le singole sottozone, esclusivamente gli interventi di seguito elencati:

- a) 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;
- b) 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 contermini, nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'0 per la sottozona B1;
- c) per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della variante n. 43 al P.,R.G.C) 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 m<sup>3</sup>, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dall'art. 24 per la sottozona B1, fatto salvo quanto disposto in merito alle distanze dalle strade dall'art. 107 comma 2; 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'24 per la sottozona B1;
- d) Altri interventi consentiti:
  - 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 m<sup>2</sup>, per fondi agricoli di superficie ≤ 1.000 m<sup>2</sup>;
    - di Su massima di 30 m<sup>2</sup>, per fondi agricoli di superficie > 1.000 m<sup>2</sup>;
    - H massima = 3,5 m;
    - distanza dalle strade e dai confini, 10,00 m.
- e) Interventi non consentiti:
  - tutti gli interventi e le attività finalizzate alla commercializzazione di prodotti per l'agricoltura (concimi, sementi, attrezzature, etc.);
  - tutti gli interventi e le attività finalizzate all'assistenza e manutenzione delle macchine agricole;
  - tutti gli interventi e le attività finalizzate alla realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di carattere industriale.

## 7. INTERVENTI SUL TERRITORIO

Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti non è consentita/o:

- a) la realizzazione di discariche di qualsiasi genere, salvo il caso di specifica previsione contenuta nelle presenti norme;
- b) 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;
- c) la messa a coltura e l'eliminazione di strade interpoderali esistenti, se non derivante da interventi di riordino fondiario ammessi;
- d) l'estirpazione della vegetazione ripariale;
- e) la colmatatura 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;
- f) 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 scavato;
- g) la soppressione o alterazione degli ambiti del territorio comunale caratterizzati da "prati stabili" naturali, salve le deroghe previste dalla normativa regionale in materia.
- h) È sempre consentito:
  - Interventi per la messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico;
  - il rimboschimento nelle forme più idonee per assicurare la salvaguardia idrogeologica e la valorizzazione del paesaggio esistente;
  - la ceduzione secondo gli usi locali;
  - il mantenimento degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento esistenti;
  - 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.;
  - il mantenimento dell'attività agricola esistente nell'assoluto rispetto dell'ambiente circostante;
  - l'attività culturale, ricreativa e turistica di scala comunale limitatamente alla destinazione d'uso agriturismo.

#### **Art. 61 Zona E4 - Zona di preminente valore paesaggistico**

1. È costituita dai terreni posti a margine dei fiumi Meduna e Noncello; oltre a quanto prescritto nel precedente art. 60, l'attività agricola in questa zona deve essere praticata nel rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti.
2. 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.

3. In tali aree eventuali interventi infrastrutturali sono consentiti esclusivamente nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico e ambientale.

#### 4. ATTUAZIONE

a) Diretta.

#### 5. DESTINAZIONI D'USO

a) Agricola e abitativa agricola.

#### 6. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Manutenzione straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione;
- d) Ampliamento.

#### 7. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) 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.

#### 8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti è vietato:

- a) la costruzione di nuovi edifici;
- b) la realizzazione di nuove strutture agrituristiche;
- c) la pavimentazione con fondo artificiale di strade vicinali o interpoderali esistenti;
- d) 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;
- e) l'impianto di nuovi pioppeti e qualsiasi altra nuova coltura estensiva;
- f) 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;
- g) lo scavo di vasche, canali, ed ogni modificazione ambientale ed idraulica della zona, comprese le alterazioni morfologiche dei corsi d'acqua presenti;
- h) depositi temporanei di terre e rocce da scavo.
- i) In questa sottozona è comunque consentito:
  - la ristrutturazione di edifici per attività agrituristiche già insediate nel rispetto delle prescrizioni di cui alla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo;

- 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 4,00 m per gli interventi di protezione civile.
- Interventi per la messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico;

## **Art. 62 Zona E5 - Zona di preminente valore ambientale**

1. 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.
2. 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.
3. ATTUAZIONE
  - a) Diretta.
4. DESTINAZIONI D'USO
  - a) Agricola e abitativa agricola;
  - b) Artigianale agricola;
  - c) Commerciale agricola.
5. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI
  - a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.
6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
  - a) RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI AGRITURISTICI
    - $I_f = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  riferito alla superficie aziendale complessiva;
    - Su massima =  $150 \text{ m}^2$  solo per la residenza agricola;
    - $H = 7,50 \text{ m}$ .
    - 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
    - $R_c = 0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$  riferito alla superficie aziendale complessiva;
    - $H = 10,00 \text{ m}$ .
  - 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)
  - $R_c = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  riferito alla superficie del lotto su cui insistono gli edifici;
  - $H = 10,00 \text{ m}$ .

## 7. DISTANZE DAI CONFINI

### a) STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI

- 25,00 m in caso di terreno da edificare confinante con zone diverse dalla zona E;
- SERRE 5,00 m;

### b) TUTTI GLI ALTRI EDIFICI

- 10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza.

## 8. DISTANZE TRA FABBRICATI

- a) La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo 10,00 m;
- b) 25 m tra edifici produttivi ed edifici residenziali di qualsiasi tipo.

## 9. DISTANZE DALLE STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

- a) 20,00 m.

## 10. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti è inoltre vietato:
  - 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;
  - lo scavo di vasche, canali, ed ogni modificazione ambientale ed idraulica della zona, comprese le alterazioni morfologiche dei corsi d'acqua presenti;
  - 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;
  - 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 della componente operativa (tavv. Co 01c - CO 01.16) di P.R.G.C..

b) In questa sottozona è comunque consentito:

- la ristrutturazione di edifici per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni di cui alla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo;
- 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 4,00 m per gli interventi di protezione civile.
- Interventi per la messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico;

### **Art. 63 Zona E6 - Zona di preminente interesse agricolo-produttivo**

1. L'ambito si localizza, prevalentemente, tra le frange urbane del Comune a ridosso della viabilità primaria e l'estremo nord del territorio comunale.

2. 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.

#### **3. ATTUAZIONE**

a) Diretta.

#### **4. DESTINAZIONI D'USO**

- a) Agricola e abitativa agricola;
- b) Artigianale agricola;
- c) Commerciale agricola.

#### **5. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente.

#### **6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### **a) RESIDENZE AGRICOLE ED EDIFICI AGRITURISTICI**

- $I_f = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  riferito alla superficie aziendale complessiva;
- Su massima =  $150 \text{ m}^2$  solo per la residenza agricola;
- $H = 7,50 \text{ m}$ .
- 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

- $R_c = 0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$  riferito alla superficie aziendale complessiva;
- $H = 10,00 \text{ m}$ .

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)

- $R_c = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  riferito alla superficie del lotto su cui insistono gli edifici;
- $H = 10,00 \text{ m}$ .

7. DISTANZE DAI CONFINI

a) STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI

- 25,00 m in caso di terreno da edificare confinante con zone diverse dalla zona agricola;

b) SERRE 5,00 m;

c) TUTTI GLI ALTRI EDIFICI

- 10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza.

8. DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra 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.

9. DISTANZE DALLE STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

20,00 m.

10. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

In questa sottozona è comunque consentito/a: la libera localizzazione di edifici per servizi zootecnici quali: centri di fecondazione e raccolta per la vendita, mostre, ecc..

**Art. 64 E4.1 Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale**

1. Le zone E4.1 -Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale individuano tre vasti comparti agricoli con specifici problemi connessi alle criticità ambientali. In particolare:

- a) Aree agricole poste a nord dell'abitato in una zona contraddistinta dalla frammistione tra aree residenziali, aree industriali ed aree agricole che nel corso degli anni hanno perso gran parte della loro funzionalità produttiva;

- b) aree agricole localizzate all'interno ed in prossimità delle zone di salvaguardia dei pozzi idropotabili;
  - c) aree agricole poste a sud dell'abitato lungo il tracciato urbano dell'autostrada A28 Conegliano-Portogruaro e nei pressi della rotatoria sud della Pontebbana.
2. Per gli ambiti agricoli di riequilibrio ambientale valgono le norme della Zona E4 - Zona di preminente valore paesaggistico
  3. Nell'elaborato CS 21 sono individuati possibili interventi di riorganizzazione paesaggistica delle aree poste a confine nord dell'abitato che potranno essere attuati con specifiche convenzioni tra amministrazione Comunale ed i proprietari delle aree agricole.
  4. Allo stesso modo la presenza del tracciato urbano dell'autostrada A28 Conegliano-Portogruaro può essere l'occasione per la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale da realizzarsi con specifiche convenzioni tra gestore dell'infrastruttura e proprietari delle aree agricole.

#### **Art. 65 Parco Urbano Comprensoriale - R/PC**

1. Sono aree identificate poste lungo il corso del fiume Noncello dove sono presenti valori ambientali e naturalistici da preservare e da valorizzare. In particolare il Parco Urbano Comprensoriale contiene al suo interno:
  - a) aree che hanno un alto valore ecosistemico e che contengono ambiti naturali di pregio;
  - b) aree di notevole interesse naturale, ma che hanno subito in passato processi di antropizzazione e per le quali è auspicabile un aumento dei valori ecosistemici;
  - c) aree caratterizzate dalla presenza di attività agricole che hanno progressivamente portato ad una diminuzione dei valori ecosistemici complessivi;
  - d) aree in cui sono presenti elementi puntuali di degrado che vanno riqualificate attraverso l'eliminazione delle cause di degrado ed il consolidamento degli elementi naturali.
2. ATTUAZIONE E INTERVENTI AMMESSI
  - a) Diretta, tramite operatori privati o pubblici, finalizzata a:
    - mantenimento del valore ecosistemico attraverso la manutenzione delle aree boscate;
    - mantenimento delle attività produttive agricole, selvicolturali e di produzione dell'energia elettrica esistenti compatibilmente con i valori paesaggistico ambientali;
    - attività di tempo libero finalizzate alle funzioni educative e ricreative che non comportino diminuzione delle aree boscate, l'asportazione e l'apporto di terreno, l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli e che in generale alterino l'Habitat esistente.
    - per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero edilizio, con la possibilità di definire anche funzioni diversificate finalizzate ad una migliore fruizione del parco;
    - per gli edifici esistenti è consentito l'ampliamento con una volumetria massima aggiuntiva del 20%.
  - b) Indiretta, tramite operatori privati o pubblici, finalizzata a:



- realizzazione di aree per il tempo libero attrezzate.
3. La realizzazione di tali interventi è subordinata alla individuazione delle caratteristiche botaniche dei luoghi ed ad un'analisi del valore ecosistemico degli stessi. Tale analisi dovrà avvalersi della documentazione relativa ai servizi ecosistemici contenute nelle tavole di analisi del presente P.R.G.C..
  4. Il progetto di intervento dovrà dimostrare che le previsioni in esso contenute non alterano i valori ecosistemici presenti e contribuiscono alla riqualificazione complessiva dal Parco aumentandone la funzione di riserva di naturalità.
  5. Le funzioni insediabili nelle zone boscate riguardano:
    - a) viabilità pedonale e ciclabile che non comporti impermeabilizzazione dei suoli;
    - b) percorsi equestri;
  6. Le funzioni insediabili nelle zone non boscate prossime all'abitato riguardano:
    - a) spiazzi attrezzati per le manifestazioni all'aperto nel verde.
    - b) attrezzature per il gioco dei bambini e per la ginnastica all'aperto;
    - c) realizzazione di orti urbani.
  7. Le infrastrutture funzionali alle necessità logistiche delle attività sopra riportate comprendono:
    - a) installazione di chioschi e installazioni precarie per il ristoro e il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione delle aree verdi pubbliche e/o private;
    - b) la realizzazione di parcheggi e relative strade di accesso purché realizzate con tecniche che non determinino un aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

#### **Art. 66 STP Zona per servizi per il tempo libero di iniziativa privata**

1. La zona STP è stata individuata come area in cui è possibile la localizzazione di servizi per il tempo libero di iniziativa privata.
2. Fino alla presentazione di specifiche proposte di intervento relative alla riconversione prevista valgono le normative previste per le zone agricole E6 - Zona di interesse agricolo produttivo.
3. I servizi per il tempo libero prevedono i seguenti usi:

strutture per il tempo libero all'aperto quali strutture gonfiabili, aree per il gioco dei bambini, aree per il relax ed altre attività per il tempo libero ad eccezione di quelle motoristiche.
4. Le aree di riconversione dovranno avere la superficie minima di 5.000 m<sup>2</sup> e sono ad attuazione indiretta.
5. Le aree da destinare a verde saranno almeno il 50% del lotto interessato alla trasformazione.
6. Sulle aree destinate ai servizi per il tempo libero potranno essere realizzate strutture fisse entro il limite massimo di superficie coperta pari a m<sup>2</sup> 200. Tali strutture potranno svilupparsi su di un unico piano, fuori terra.

7. Le aree a parcheggio dovranno essere localizzate all'interno della fascia di salvaguardia stradale secondo le seguenti quantità:
  - a) Dovranno essere realizzate aree per parcheggi di relazione nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti previsti

#### **Art. 67 Aree per la difesa del territorio in ambito agricolo.**

1. Nella tavola di azionamento CO 01 a/b/c sono individuate specifiche aree che potenzialmente possono risultare necessarie per gli interventi di difesa del suolo.
2. Per tali aree valgono le prescrizioni contenute all'interno dell' Art. 131.

### **CAPO III - ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO**

#### **Art. 68 Zona VP - Verde privato**

##### 1. 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.

##### 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

##### 3. DESTINAZIONI D'USO

- a) Le zone sono destinate a parco, giardino, cortili e/o orti.
- b) È consentita la realizzazione di depositi per attrezzi, chioschi e/o gazebo in legno o ferro ancorati a terra con la sola fondazione in c.a. nella misura consentita dall'indice fondiario.
- c) È vietata la realizzazione di vani interrati.
- d) È 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.

##### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

If = 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> riferito alla superficie perimetrata come zona a verde privato;

H = 3,50 m.

##### 5. DISTANZA DI CONFINI

5,00 m.

##### 6. DISTANZA DALLE STRADE

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.

## **Art. 69 Zona VP\_A - Verde privato di valore ambientale**

### **1. DEFINIZIONE E MODALITÀ**

La zona individuata riguarda 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 alto valore ambientale ed al fatto che si configurano come pertinenze di edifici esistenti.

### **2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

### **3. DESTINAZIONI D'USO**

Le zone sono destinate a parco, giardino, cortili e/o orti.

È consentita la realizzazione di depositi per attrezzi, chioschi e/o gazebo in legno o ferro ancorati a terra con la sola fondazione in c.a. nella misura consentita dall'indice fondiario.

È vietata la realizzazione di vani interrati.

È consentita inoltre la realizzazione di parcheggi privati su elementi grigliati a verde.

### **4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

If = 0,015 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> riferito alla superficie perimetrata come zona a verde privato di valore ambientale

H = 3,50 m.

### **5. DISTANZA DI CONFINI**

5,00 m.

### **6. DISTANZA DALLE STRADE**

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.

## 7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'intervento è subordinato alla presentazione di una specifica analisi di tipo ambientale che descriva compiutamente l'area oggetto di intervento ed illustri i criteri progettuali utilizzati per rendere compatibili le trasformazioni previste con l'attuale organizzazione degli spazi.

## CAPO IV - CORRIDOI ECOLOGICI COMUNALI

### Art. 70 Corridoi ecologici comunali

1. I corridoi ecologici comunali hanno lo scopo di garantire la continuità ambientale delle aree delle aree agricole, delle zone a parco e delle aree a verde anche di proprietà privata allo scopo aumentare il potenziale ecosistemico complessivo del sistema urbano
2. Nelle aree interessate dai corridoi ecologici deve essere garantita la tutela dell'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche, ...) e del paesaggio nel rispetto dei seguenti indirizzi:
  - a) tutela e miglioramento della vegetazione caratterizzante la tessitura di tale paesaggio (alberate, siepi, ripe boscate) e potenziamento del sistema delle alberature campestri;
  - b) conservazione della maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando frammentazioni della maglia aziendale;
  - c) cura dell'inserimento paesistico di eventuali nuovi manufatti.
3. Nella tavola di azionamento CO 01.a/b/c sono individuati gli ambiti pubblici e gli ambiti privati di tutela dei corridoi ecologici comunali.
4. Negli 118 e 119 delle modalità di intervento sono individuati gli specifici criteri di intervento da seguire nel caso di interventi di modificazione dello stato dei luoghi.

### Art. 71 Prescrizioni ed indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale

1. Sono individuate, nel presente articolo, le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare o rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio e migliorare la qualità ambientale dello stesso.
2. Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico:
  - a) L'attività agricola riguarda le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla presente normativa.
  - b) Essa è però da considerare anche una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale (REC), oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale. A tale fine è sollecitata la valorizzazione e il recupero degli elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari, alberi in gruppo o alberi singoli, ecc.) in particolare nei

contesti di maggiore rilevanza ambientale, di cui al successivo punto d) o, per contro, nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni.

### 3. Aree boscate in zona urbana

- a) Gli ambiti boscati interclusi nel tessuto consolidato rappresentano un elemento di alto valore ambientale. Per le aree boscate sono valide le prescrizioni previste dalla normativa forestale.

### 4. Aree a verde pubblico esistenti o previste e servizi in genere

- a) Gli ambiti di questa unità sono riferibili prima di tutto a quelle parti di territorio destinate ad uso pubblico-ricreativo quali i parchi pubblici, le aree per il gioco e sportive esistenti e previste. Esse svolgono una importante funzione ricreativa e al tempo stesso rappresentano una opportunità di penetrazione della rete ecologica nel contesto urbano.
- b) Gli indirizzi riguardano il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, caratterizzando gli interventi previsti con elementi di connessione alla rete ecologica. Unitamente, oltre che essere garantita, come di norma, la corretta manutenzione del verde, dovrà essere predisposto il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente.
- c) Con riferimento agli indirizzi su esposti dovranno in particolare essere considerate le seguenti prescrizioni:
  - realizzazione e/o recupero di percorsi ciclo-pedonali e sentieri, con particolare attenzione all'inserimento paesistico - ambientale, preferibilmente attraverso la realizzazione di fondi in materiale permeabile, l'impianto di siepi arboreo - arbustive e filari;
  - realizzazione delle aree a verde pubblico favorendo l'integrazione fra il contesto agricolo e i valori storici e paesistici del contesto. Anche gli spazi verdi destinati ad attività sportive o per il tempo libero devono costituire occasione di connessione ecologica, sia attraverso la disposizione delle parti a verde, sia migliorando la valenza ecologica delle stesse.
- d) Nei parcheggi pubblici e privati di nuova realizzazione o soggetti a eventuali progetti di riqualificazione dovrà essere prestata particolare attenzione alla riduzione delle superfici impermeabili a favore di superfici drenanti, unitamente al migliore inserimento ambientale e paesistico attraverso un'adeguata dotazione vegetazionale;

## **TITOLO IV - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI COLLETTIVI**

### **CAPO I - UTILIZZO DELLE AREE PUBBLICHE**

#### **Art. 72 Urbanizzazione primaria**

1. 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.

#### **Art. 73 Criteri per le modifiche delle aree per servizi ed attrezzature**

1. La classificazione e la localizzazione dei servizi identificati come servizi ed attrezzature collettive di interesse sovracomunale ed individuati nelle tavole CO 2 a/f e nella relazione CO A4 è prescrittiva. Per i servizi ed attrezzature di collettive di interesse comunale è sempre ammessa la modifica di classe nell'ambito della stessa categoria di servizi.
2. E' inoltre, ammessa la modifica tra categorie di servizi rientranti tra quelli a standard individuati nelle tavole CO 2 a-f e nella relazione CO A4, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al Piano, fino al raggiungimento della quantità minima dovuta per ciascuna categoria, riportata nella tabella allegata alla relazione CO A4.
3. Fanno eccezione i parcheggi pubblici individuati nelle tavole CO 2 a/f e nella relazione CO A4, che sono destinati a soddisfare lo standard di legge e, pertanto, per essi, non può essere modificata la destinazione

#### **Art. 74 Usi complementari delle aree pubbliche**

1. Nelle aree pubbliche è sempre possibile la localizzazione di edicole/chioschi/rivendite giornali, ivi comprese quelle destinate alla viabilità, all'interno del centro abitato.
2. Nelle predette aree pubbliche è altresì di norma ammessa l'occupazione del suolo pubblico con dehors e/o altre strutture di pertinenza di pubblici esercizi; per la regolamentazione di tali strutture si rinvia al Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 74 bis Aree per servizi ed attrezzature extrastandard**

1. Le aree per servizi ed attrezzature collettive denominate extrastandard, come individuate nella tavola CO 03 Perequazione e compensazione o negli articoli delle diverse aree per servizi ed attrezzature indicate a libera localizzazione nelle zone A, B e C, non concorrono alla quantificazione dello standard, non sono preordinate all'esproprio, sono esclusivamente ad attuazione privata. Le stesse possono essere cedute al Comune nell'ambito delle procedure di perequazione e compensazione con le modalità di cui agli artt. 52 e 53 delle presenti norme.

## **CAPO II SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

### **CAPO IIa ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ ED I TRASPORTI**

#### **Art. 75 Terminale del sistema di trasporto pubblico locale -T/SA (stazione autolinee urbane e/o extraurbane)**

##### **1. ATTUAZIONE**

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta

##### **2. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- a)  $R_c = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  della Sf.

##### **3. PARCHEGGI**

- a) 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.

##### **4. OPERATORI DI INTERVENTO**

- a) Pubblici e/o privati convenzionati con Enti Pubblici.

#### **Art. 76 Centro merci polifunzionale -T/SM**

##### **1. ATTUAZIONE**

- a) Come indicato nelle tavole grafiche del P.R.G.C..

##### **2. PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE**

- a) 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.

##### **3. DESTINAZIONI D'USO**

- a) L'intera superficie dovrà essere adibita ed attrezzata per lo scambio intermodale delle merci.
- b) 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.

##### **4. OPERATORI DI INTERVENTO**

- a) Pubblici o privati convenzionati con Enti Pubblici.

## **Art. 77 Parcheggi di interscambio - T/PI**

1. 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, interrato 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.
2. Tutte le aree pubbliche a parcheggio a cielo aperto dovranno essere, opportunamente alberate compatibilmente con le eventuali coperture dei parcheggi.
3. I parcheggi 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.
4. 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.
5. Nelle aree a parcheggio con superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup> è consentita la realizzazione di fabbricati da adibire a servizio dell'infrastruttura, quali officine per riparazione automezzi, guardiole, pensiline, foresterie, snack bar, gate, servizi igienici e/o di pronto soccorso stradale nella misura massima del 10% della Superficie a parcheggio con altezza massima pari a 10,00 m. Si precisa che nel conteggio del parametro succitato non sono comprese le coperture dei parcheggi.
6. Le aree a parcheggio potranno essere opportunamente recintate con l'adozione di sistemi di controllo di ingresso e uscita.
7. 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.
8. 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.

## **CAPO Iib ATTREZZATURE PER IL CULTO, LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA**

### **Art. 78 Attrezzature per il culto -VA/CL-C**

1. Sono classificate di valenza sovra comunale le seguenti attrezzature:
  - a) Curia Vescovile;
  - b) Istituti di Formazione Teologica;



c) Seminario.

## 2. ATTUAZIONE

a) Diretta.

## 3. DESTINAZIONE D'USO

a) 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.

b) Sono sempre ammesse attrezzature culturali e per la vita associativa.

## 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a)  $R_c = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$  della Sf;

b)  $H = 15,00 \text{ m}$ ;

c) salvi comunque maggiori indici esistenti.

## 5. PARCHEGGI

a) È prescritta la formazione all'interno dei lotti di pertinenza di aree a parcheggio stanziale e di relazione nella misura minima di:

-  $100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di Su.

b) 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.

## 6. OPERATORI DI INTERVENTO

a) Pubblici e/o privati.

### **Art. 79 Servizi ed attrezzature per la vita associativa -VA-C**

## 1. ATTUAZIONE

a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a  $4.000 \text{ m}^2$ : Diretta

b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a  $4.000 \text{ m}^2$ : indiretta

## 2. DESTINAZIONI D'USO

a) Sono consentite esclusivamente:

- le attrezzature e gli impianti per uffici di pubbliche amministrazioni statali, regionali e provinciali e delle relative aziende, sedi sindacali (per la legge sono direzionale come le sedi di associazioni), uffici turistici;

- servizi ed attrezzature di pertinenza dei Ministeri;

- servizi ed attrezzature di Enti pubblici economici non contemplati in altri articoli delle presenti norme.

## 3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI AMBITO VIA G. FERRARIS

- a) Al fine del recupero funzionale del patrimoni edilizio esistente nell'ambito, è consentita tra le destinazioni d'uso insediabili la destinazione direzionale.

#### 4. LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI

- a) 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 e C 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.

#### 5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) Gli indici di seguito prescritti valgono solamente per le aree individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.C..
- b)  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione delle presenti Norme);

#### 6. PARCHEGGI

- a) Aree minime complessive da destinare a parcheggio stanziale e di relazione:  $100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di Su.
- b) 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.

#### 7. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

### **Art. 80 Attrezzature e servizi per la cultura**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a  $4.000 \text{ m}^2$ : Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a  $4.000 \text{ m}^2$ : indiretta

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Sono consentite le opere, i servizi e gli impianti per le seguenti attrezzature:
- Biblioteca Multimediale C/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, comunali e delle relative aziende, uffici turistici e sedi di associazioni.
- b) È 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.

### 3. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- a) 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:
  - $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

### 4. PARCHEGGI

- a) All'interno dei lotti di pertinenza ovvero in aree limitrofe è prescritta la formazione di parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima di:  $100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  di Su.
- b) 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.

### 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) 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.

### 6. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

## **CAPO IIc ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE: SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO- I/IS - I/IP- E UNIVERSITÀ - I/U -**

### **Art. 81 Scuola secondaria di secondo grado - I/IS - I/IP**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Diretta.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Istruzione e relativi servizi connessi
- b) Attrezzature di convitto e centri di ospitalità.

#### 3. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- a) Nella zona I/IP è consentito il mantenimento e recupero delle superfici lorde degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
- b) Nella zona I/IS è consentito il mantenimento e recupero delle superfici lorde degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

#### 4. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

- a) Si applicano i disposti di cui alle leggi nazionali vigenti.

## 5. LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI

- a) 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 e C 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.

## 6. PARCHEGGI

- a) È 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 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.
- b) 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.

## 7. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Privati o Enti pubblici.

### **Art. 82 UNIVERSITÀ - I/U**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) edifici e/o strutture per sedi universitarie e di servizio alle attività stesse;
- b) strutture complementari per l'attività di cui al punto a) quali: alloggi per studenti, mensa, uffici e vani connessi con l'insegnamento, attrezzature sportive e ricreative.

#### 3. LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI

- a) 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 e C 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.

#### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) Il rapporto di copertura Rc non dovrà essere superiore al 50% della Sf.
- b)  $U_f = 10.000 \text{ m}^2/\text{ha}$ ;
- c)  $H = 15,00 \text{ m}$ .

#### 5. DISTANZA DAI CONFINI E DAGLI SPAZI PUBBLICI

- a) 5.00 m, salvo il caso di costruzione a confine.

#### 6. PARCHEGGI

- a) È prevista la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi stanziali e di relazione:
  - 100 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, di cui almeno il 60% sarà di libero accesso.
- b) 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.

## 7. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

## CAPO IIId ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA, LA SANITÀ E L'IGIENE

### Art. 83 Attrezzature per l'assistenza agli anziani -A/A-C

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) 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.

#### 3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) 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:
  - $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### 4. PARCHEGGI

- a) È prevista la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi stanziali e di relazione:
  - 100 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.
- b) 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.

#### 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

### Art. 84 Attrezzature per l'assistenza ai disabili - A/D - C

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta

## 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Sono consentiti centri socio-riabilitativi ed educativi, centri diurni e centri residenziali per disabili gravi e gravissimi, comunità alloggio nonché tutti i servizi connessi, centri di assistenza sanitaria e psichiatrica.
- b) Sono altresì consentite attrezzature previste da specifiche norme di legge in materia di assistenza ai disabili.

## 3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) 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:
  - $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

## 4. PARCHEGGI

- a) 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.
- b) 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.

## 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

### **Art. 85 Attrezzature per la sanità - poli ospedalieri - S/PO**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) 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.
- b) Sono inoltre consentiti tutte le attrezzature e gli impianti tecnologici finalizzati all'ottimale funzionamento delle strutture.

#### 3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a)  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### 4. 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 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/1 00 m<sup>2</sup> di Su.
- c) Almeno il 60% delle aree per parcheggi deve essere di relazione.
- d) 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).
- e) 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.

## 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

### **Art. 86 Attrezzature per la sanità - poli ospedalieri - S/PO. Polo Ospedaliero "Santa Maria degli Angeli", localizzato tra via Montereale e vial Rotto**

#### 1. CARATTERISTICHE GENERALI

- a) Comprende l'ambito localizzato nel P.R.G.C. e corrispondente alla principale attività di ospedalizzazione generale pubblica presente nel territorio comunale.

#### 2. ATTUAZIONE

- a) Diretta.
- b) 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.

#### 3. DESTINAZIONI D'USO

- a) Sono consentite le destinazioni d'uso previste dall'0 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;

- direzionali/terziario;
- servizi e attrezzature collettive.

#### 4. 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 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.

#### 5. PARCHEGGI

- È prescritto il reperimento di aree per parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima complessiva di 100 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> 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.

#### 6. 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.

### **Art. 87 Attrezzature per la sanità - Sedi di assistenza sanitaria S/SS-C**

#### 1. ATTUAZIONE

- Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

#### 3.



- a) Sono consentiti i servizi e le attrezzature per l'assistenza sanitaria e funzioni ad essi correlati.
- b) L'istituto zooprofilattico è a libera localizzazione in zona agricola nel rispetto delle relative norme di zona.

#### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a)  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### 5. PARCHEGGI

- a) 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.
- b) 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.

#### 6. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

### **Art. 88 Attrezzature per il ricovero e l'assistenza degli animali - A/AA-C**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a  $4.000 \text{ m}^2$ : Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a  $4.000 \text{ m}^2$ : indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Sono consentiti i servizi e le attrezzature per: Ricovero e assistenza degli animali - A/AA-C;
- b) Residenza custode =  $60 \text{ m}^2$  di Su max.

#### 3. INDICI PER L'EDIFICAZIONE

- a)  $U_f = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### 4. PARCHEGGI

- a) È prevista la seguente dotazione minima complessiva di aree per parcheggi stanziali e di relazione:
  - 1 posto auto per ogni addetto.

#### 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e/o privati.

## **CAPO IIe ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO**

### **Art. 89 Attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi - R/SP-C**

#### **1. ATTUAZIONE**

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### **2. DESTINAZIONI D'USO**

- a) Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive, coperte o scoperte di rilevante dimensione riferiti ad un'utenza sovracomunale tra i quali:
  - palazzetto dello sport;
  - velodromo.

#### **3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- a)  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- b) La rimanente parte (compresi i parcheggi) dovrà essere caratterizzata da verde alberato secondo le modalità e le disposizioni previste dalle presenti norme.

#### **4. PARCHEGGI**

- a) 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.

#### **5. OPERATORI DI INTERVENTO**

- a) Pubblici e/o privati (se convenzionati).

### **Art. 90 Servizi ed impianti tecnologici**

#### **7. ATTUAZIONE**

- c) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- d) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### **8. DESTINAZIONI D'USO**

- a) 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.
- b) Nelle tavole grafiche di Piano sono localizzate le seguenti attrezzature:

- **ST** attrezzature e impianti dei gestori della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico, del servizio di acquedotto e di fognature;
- **DP** depuratore fognario della rete urbana;
- **TT** attrezzature e impianti per il trasporto pubblico locale;
- **NN** attrezzature e impianti fissi a servizio dell'azienda municipale della nettezza urbana;
- **RR** discariche dei rifiuti solidi urbani;
- **RR/IC** impianti ed attrezzature di interesse pubblico per lo smaltimento dei rifiuti;
- **NI** discariche pubbliche di materiali non inquinanti;
- **AR** impianti di rottamazione e di stoccaggio di materiali ed autorottamazione;
- **DM** depositi e magazzini di pertinenza degli Enti pubblici;

## 9. INDICI DI UTILIZZAZIONE

- d)  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- e)  $R_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  della Sf.

## 10. PARCHEGGI

- b) È prevista la dotazione minima di parcheggi pari a un posto auto ogni 2 addetti.

## 11. OPERATORI DI INTERVENTO

- b) Pubblici o privati.

## 12. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO ST EX AMMAN

- a) 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.

## 13. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DESTINATO ALLA SEDE ATAP DI VIA PRASECCO

- a) 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.
- b) Nella stessa area, data la superficialità dell'acquifero, nel caso gli interventi edificatori prevedessero vani seminterrati e/o scantinati, si dovranno realizzare accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture nel rispetto della normativa dello studio geologico.

## 14. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) 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.

#### 15. DEPURATORE FOGNARIO DELLA RETE URBANA E DEPURATORE FOGNARIO CHIMICO -DP

- a) I lotti da individuarsi per i depuratori devono rispettare i disposti della normativa vigente in materia.

#### 16. DISCARICHE DI MATERIALI NON INQUINANTI

- a) 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. E' 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.
- b) 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.

#### 17. LOCALIZZAZIONI

- a) Nelle tavole grafiche di P.R.G.C. sono individuate le discariche esistenti con sigla -NI-.
- b) Sono a libera localizzazione, compatibilmente con i disposti delle presenti norme, altri siti per discariche di materiali non inquinanti.

#### 18. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e/o privati.

#### 19. IMPIANTI DI ROTTAMAZIONE E DI STOCCAGGIO DI MATERIALI ED AUTOROTTAMAZIONE - AR

- a) Detti impianti dovranno essere autorizzati e realizzati conformemente alle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti speciali.
- b) 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.
- c) 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.
- d) L'ambito interessato dovrà essere mimetizzato con arbusti ed alberature di alto fusto.
- e) È 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.

- f) 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.

#### **Art. 91 Aree per il funzionamento delle attività di protezione civile - A/PC**

1. Per lo svolgimento delle attività di protezione civile vengono individuate apposite aree. In situazioni di emergenza si richiamano le indicazioni normative di cui ai presedenti articoli.
2. OPERATORI DI INTERVENTO
  - a) Pubblici e associazioni collegate con le attività di protezione civile e privati.
3. DESTINAZIONI D'USO
  - a) Sono ammessi impianti ed attrezzature per lo svolgimento delle attività collegate all'aviosuperficie e/o campo di fortuna.
4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
  - a)  $R_c = 30\%$  della  $S_f$ ;
  - b)  $U_f = 0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per gli impianti scoperti.
  - c) Qualora venissero realizzati solamente impianti coperti verrà fatto riferimento al rapporto di copertura pari a  $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
5. PARCHEGGI
  - a) Dovranno essere realizzate aree per parcheggi di relazione nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti previsti.

### **CAPO III - SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMUNALE**

#### **Art. 92 Attrezzature per la viabilità ed i trasporti: Parcheggi di relazione - P**

1. 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 inferiori al primo piano 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.
2. Tutte le aree pubbliche a parcheggio a cielo aperto dovranno essere opportunamente alberate.
3. L'elaborato grafico CO 02e di P.R.G.C. individua i parcheggi a struttura interrata o in elevazione.
4. Per quanto attiene ai parcheggi relativi alle singole attrezzature collettive da reperirsi secondo lo standard regionale si rimanda alle specifiche schede allegate al P.R.G.C..

5. 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.
6. 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.
7. 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.

## **CAPO IIIa ATTREZZATURE PER IL CULTO, LA VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA**

### **Art. 93 Attrezzature per il culto -VA/CL-VA/CLp**

#### **1. ATTUAZIONE**

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta

#### **2. 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).

#### **3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- a) Per le destinazioni d'uso di cui ai punti **a)**:
  - $R_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  della Sf;
  - $H = 15,00 \text{ m}$  ;
  - sono consentite maggiori altezze per le torri campanarie e sono fatti salvi maggiori indici esistenti:
- b) Per le destinazioni d'uso di cui ai punti **b) e c)**
  - $R_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  della Sf;
  - $H = 10,00 \text{ m}$ ;
  - sono fatti salvi maggiori indici esistenti.

#### **4. PARCHEGGI**

- a) É prescritta la formazione all'interno dei lotti di pertinenza di aree a parcheggio stanziale e di relazione nella misura minima di:

- 80 m<sup>2</sup>/1 00 m<sup>2</sup> di Su.

- b) 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.

## 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Privati

## 6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VIA POLCENIGO

- a) Indici urbanistici ed edilizi

- Rc = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della Sf;
- H = 7,50 m.

### **Art. 94 Attrezzature per la vita associativa -VA**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) 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.

#### 3. LOCALIZZAZIONI

- a) 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 e C nel rispetto delle relative norme di zona ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono le prescrizioni di cui al successivo punto.

#### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) 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.
- b) Uf = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Sono fatti salvi gli indici di utilizzazione superiori esistenti.
- d) Le prescrizioni di cui sopra non si applicano all'interno delle Zone AC, AV, AD.

## 5. PARCHEGGI

- a) Aree minime da destinarsi a parcheggi stanziali e di relazione: 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.
- b) 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.

## 6. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

## 7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) 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.
- b) 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.

## **Art. 95 Attrezzature per la cultura - C/A**

### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) 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.

### 3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) 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.
- b)  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- c) Sono fatti salvi indici di utilizzazione superiori esistenti.



d) Le prescrizioni di cui sopra non si applicano all'interno delle Zone AC, AV, AD.

#### 4. PARCHEGGI

a) Aree minime da destinarsi a parcheggi stanziali e di relazione: 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.

b) 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.

#### 5. OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o Privati

### **Art. 96 Attrezzature e servizi per l'istruzione**

1. Sono costituiti dalle seguenti attrezzature:

a) nidi d'infanzia e servizi integrativi I / ND;

b) scuola dell'infanzia I / MT;

c) scuola primaria I / EL;

d) scuola secondaria di primo grado I / MD.

#### 2. ATTUAZIONE

a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta

b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### 3. OPERATORI DI INTERVENTO

a) Pubblici e/o privati (se convenzionati).

#### 4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) 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.

#### 5. PARCHEGGI

a) 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 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.

b) 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.

#### 6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Sono a libera localizzazione, nel rispetto delle relative norme di zona ad esclusione dei parcheggi che dovranno essere reperiti, come da tabella, 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.

## **CAPO IIIb ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA, LA SANITA' E L'IGIENE**

### **Art. 97 Attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva -A/G**

#### **1. ATTUAZIONE**

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### **2. DESTINAZIONI D'USO**

- a) 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.
- b) I servizi e le attrezzature di cui sopra sono a libera localizzazione nelle zone omogenee A, B e C nel rispetto delle relative norme di zona, ad esclusione dei parcheggi che dovranno essere reperiti nella misura indicata al successivo punto.

#### **3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- a) 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:
  - $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### **4. PARCHEGGI**

- a) 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 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.
- b) 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.

## 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e privati.

### **Art. 98 Attrezzature per l'assistenza agli anziani -A/A**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) 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.
- b) I servizi e le attrezzature di cui sopra sono a libera localizzazione nelle zone omogenee A, B e C nel rispetto delle relative norme di zona, ad esclusione dei parcheggi che dovranno essere reperiti nella misura indicata al successivo punto.

#### 3. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- a) 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:
  - $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### 4. PARCHEGGI

- a) 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 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su.
- b) 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.

## 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici o privati.

### **Art. 99 Cimiteri - S/CM**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Diretta.

## 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Sono consentite aree attrezzate e strutture per le inumazioni e tumulazioni come individuate dal Piano Cimiteriale comunale, e nel rispetto delle fasce cimiteriali.
- b) Sono inoltre consentite idonei spazi accessori ed attrezzati per attività collegate.

## 3. PARCHEGGI PUBBLICI

- a) All'esterno delle aree riservate alla sepoltura vanno ricavati parcheggi pubblici nella misura di:
  - 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di area recintata e riservata alla sepoltura.

## **Art. 99.1 CAPO IIIc - ATTREZZATURE PER IL VERDE, LO SPORT E GLI SPETTACOLI ALL'APERTO - R/C e di arredo urbano, R/VR , R/VQ, R/PU, R/SP- R/SPp**

### 1. GENERALITÀ'

- a) 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
- b) 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.
- c) In tali zone le specie, anche erbacee, dovranno essere comprese tra quelle autoctone.

## **Art.- 100 Verde di connettivo -R/C- e di arredo urbano**

### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

## 2. DESTINAZIONI D'USO

### a) 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.

### b) 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.
- E' ammesso il mantenimento delle strutture di supporto stradale esistenti quali: distributori di carburante, impianti di autolavaggio, officine e simili, che potranno essere ristrutturati e rinnovati, ma non potenziati con ulteriori servizi, nel rispetto comunque delle norme generali di tutela ambientale.

## 3. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) pubblici, previa apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, o privati nei presupposti di legge

### **Art. 101 Nucleo elementare di verde - R/VR**

1. Le aree destinate a nucleo elementare di verde sono quelle a diretto servizio delle abitazioni e costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
2. 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..

## 3. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta

- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica
- c) 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.
- d) All'interno dei PAC potranno essere consentiti utilizzi diversi con lo scopo di favorire la coesione sociale (aree pedonali, piazze, ecc)

#### 4. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e/o Privati

### **Art. 102 Verde di quartiere -R/VQ**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica
- c) Tutti gli interventi saranno rivolti ad agevolare la fruizione delle aree per attività di svago e per il riequilibrio psicofisico.
- d) Tali aree dovranno essere tutelate come luoghi di difesa dall'inquinamento urbano.
- e) Potranno prevedersi attrezzature fisse per il gioco e lo sport nella misura massima del 5% della superficie complessiva.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) 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.
- b) È comunque sempre ammessa all'interno di ciascun ambito la realizzazione di una superficie lorda massima di 70 m<sup>2</sup> da ricavarsi entro edifici esistenti, entro chioschi e/o prefabbricati da destinarsi ad esercizi pubblici e locali per la vendita al minuto.

#### 3. OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o Privati

### **Art. 103 Parco urbano -R/PU**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica
- c) Si applicano i disposti di cui al precedente articolo.

- d) 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.

## 2. DESTINAZIONE D'USO

- a) Si tratta di aree verdi storicamente individuate come parchi e di aree di particolare valenza per dimensione e presenza di piante ad alto fusto.
- b) Gli interventi dovranno essere caratterizzati da un'alta qualificazione progettuale e, nel caso dei parchi esistenti, dovranno rispettarne l'impianto storico.
- c) É comunque sempre ammessa all'interno di ciascun ambito la realizzazione di una superficie lorda massima di 70 m<sup>2</sup> da ricavarsi entro edifici esistenti, entro chioschi e/o prefabbricati da destinarsi a esercizi pubblici e locali per la vendita al minuto.

## 5. OPERATORI DI INTERVENTO

Pubblici e/o Privati

### **Art. 104 Attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto -R/SP-, -R/SPp**

#### 1. ATTUAZIONE

- a) Per le strutture esistenti e per i servizi con superficie territoriale inferiore a 4.000 m<sup>2</sup>: Diretta
- b) Per i servizi in progetto con superficie territoriale superiore a 4.000 m<sup>2</sup>: indiretta ad esclusione dei progetti di iniziativa pubblica

#### 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive, coperte o scoperte.
- b) Sono inoltre ammesse strutture fisse e temporanee per l'associazionismo e lo svolgimento di manifestazioni ricreative.

#### 3. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- a)  $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- b) La rimanente parte (compresi i parcheggi) dovrà essere caratterizzata da verde alberato secondo le modalità e le disposizioni previste dalle presenti norme.

#### 4. PARCHEGGI

- a) 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.

#### 5. OPERATORI DI INTERVENTO

- a) Pubblici e/o privati (se convenzionati).
- b) Privati nelle aree individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.C. con sigla R/SPp.

- c) Nelle zone residenziali 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 b), la realizzazione di impianti sportivi privati dimensionati per un'utenza di livello urbano.

## **CAPO IV - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

### **Art. 105 Contribuito dei cittadini alla realizzazione del sistema dei servizi**

1. I soggetti privati possono partecipare alla realizzazione dei servizi pubblici previsti dal presente P.R.G.C.. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.
2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.

### **Art. 106 Servizi privati di uso pubblico**

1. Per i servizi privati di uso pubblico esistenti, anche se non individuati sulla cartografia di P.R.G.C., sono possibili interventi di riqualificazione e riorganizzazione. L'Amministrazione Comunale potrà acconsentire la variazione dei parametri edilizi ed urbanistici che verranno determinati rispetto alla compatibilità con il tessuto edilizio limitrofo esistente, alle condizioni di accessibilità della rete viaria e l'impatto sul sistema ambientale.
2. Le recinzioni dei servizi privati eventualmente realizzati in ambiti di trasformazione dovranno essere adeguate al contesto delle destinazioni pubbliche in cui si inseriscono e dovranno garantire, in particolare, compatibilmente con la specifica natura del servizio realizzato, la necessaria "trasparenza e traspasibilità" nel caso di contesti a verde o di spazi aperti; in detti contesti sono preferibili recinzioni di tipo "aperto" o recinzioni realizzate con arbusti e/o siepi.
3. I servizi privati ad uso pubblico possono essere realizzati nelle aree a servizi previsti di progetto. La realizzazione di servizi privati di uso pubblico è subordinata ad un Piano Attuativo e una convenzione con l'Amministrazione Comunale in cui siano definiti i criteri e gli usi del servizio.
4. Per servizi privati realizzati in immobili esistenti collocati nel tessuto urbano consolidato, nel caso di interventi di carattere edilizio sugli stessi, si applicano le norme del P.R.G.C. relative all'isolato di riferimento in cui l'immobile è inserito.



## TITOLO V - SISTEMA DELLA MOBILITÀ

### CAPO I - VIABILITÀ

#### Art. 107 Viabilità

##### 1. CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLA VIABILITÀ

- a) Viabilità autostradale: autostrada A28 e sue complanari;
- b) Viabilità di primo livello: SS13, SR 251, SP35, Circonvallazione sud (dalla SS13 all'autostrada);
- c) Penetrazioni urbane: SS13, SC via Maestra Vecchia, SR251, SP7, SP35;
- d) Altre viabilità urbane ed extraurbane diverse dalle precedenti.

Per la regolazione della circolazione e le caratteristiche tecniche della viabilità vale quanto prescritto dalla normativa vigente in materia e dalle Norme del D.M. 5 novembre 2001.

##### 2. FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

- a) Le fasce di rispetto fuori dai centri abitati sono così articolate:
  - 60 metri per la viabilità autostradale;
  - 40 metri per la viabilità extraurbana di primo livello;
  - 30 metri per le penetrazioni urbane.

Per le viabilità di primo livello, fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PRGC, le fasce di rispetto sono ridotte a 20 metri. Per la SS13, all'interno del centro abitato, la fascia di rispetto è di 10 metri.

- b) Per tutte le altre viabilità urbane ed extraurbane, le fasce di rispetto, fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRGC sono:
  - 30 metri per viabilità aventi larghezza della sede uguale o superiore a 10,50 metri;
  - 20 metri per viabilità aventi larghezza della sede inferiore a 10,50 metri.
- c) Le fasce di rispetto sono inedificabili. In tali aree è ammesso l'ampliamento degli edifici e delle unità immobiliari esistenti con le condizioni stabilite dall'art. 35, comma 3, della L.R. 19/2009.

##### 3. CONTROLLO DEGLI ACCESSI

- a) 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.
- b) 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.
- c) L'apertura di nuovi accessi privati: sui seguenti tratti stradali:
  - Rete stradale regionale di primo livello e sulle penetrazioni urbane individuate dal PRITMML

- 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. È in ogni caso vietata, nelle succitate vie, la realizzazione di accessi che prevedano uscite con svolte a sinistra. Ai fini dell'apertura di nuovi accessi, dovrà essere attivata una verifica del numero e della reciproca distanza degli stessi e, ove possibile, si dovranno individuare soluzioni per il loro coordinamento e razionalizzazione ai fini della sicurezza stradale.

## **Art. 108 Interventi di viabilità - Modalità di attuazione e prescrizioni**

### **1. ATTUAZIONE**

- a) Diretta o indiretta come indicato nelle tavole di P.R.G.C..

### **2. DESTINAZIONI D'USO**

- a) 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.
- b) Nelle tavole grafiche di Piano è indicata la viabilità esistente e/o di previsione e nei rimanenti casi, soltanto la fascia di rispetto.

### **3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- a) 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.
- b) Le indicazioni per i tracciati, i sovra 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.
- c) "*Viabilità in galleria*": le aree poste in superficie potranno essere attuate secondo la zonizzazione prevista dal PRGC solo dopo la realizzazione della viabilità pubblica e con l'obbligo di reperire il parere favorevole dell'ente gestore della strada.

## **Art. 109 Analisi incrementale del traffico**

1. A seguito della Prescrizioni del Servizio Infrastrutture, di Trasporto e Comunicazione regionale (prot. 29 giugno 2015 GEN-GEN-2015-4280-A) le aree di trasformazione di cui all' 48 che interessano i tratti di viabilità come di seguito elencati:

- Aree di trasformabilità afferenti alla A28 – tratto del raccordo Cimpello – Pian di Pan sino all'innesto con la SP 35: (PAC 54, PAC 47)
- Aree di trasformabilità afferenti alla A28 – tratto del raccordo Cimpello – Pian di Pan sino all'innesto con la SP 35: (PAC 35, PAC 77)
- Aree di trasformabilità afferenti alla via Maestra Vecchia: (PAC 78, PAC C1-6, PAC 72, PAC 73, PAC C1-4)
- Aree di trasformabilità afferenti alla via Maestra Vecchia: (PAC 23, PAC 66, PAC65, PAC 62)
- Aree di trasformabilità afferenti al tratto nord della SS251: (PAC C1-3, PAC 18, PAC 20)

- Aree di trasformabilità afferenti alla SP7: (PAC 60, PAC 22, PAC 12, PAC 9, PAC 10, PAC 8)

dovranno produrre una documentazione che quantifichi i valori del traffico veicolare potenzialmente indotto dagli interventi stessi sulla cui scorta dovrà essere redatta un'analisi viabilistica, ante - post attuazione, sugli effetti che tali incrementi di traffico sono suscettibili di produrre sul sistema della viabilità di afferenza. Detta analisi dovrà avere i contenuti descritti nell'elaborato All. A "Verifica dell'impatto del nuovo PRGC di Pordenone sulla rete stradale di primo livello". Inoltre, con l'attuazione dei nuovi insediamenti, si dovrà, in via prioritaria:

- evitare di proporre nuovi accessi diretti sulle strade di primo livello, individuando dove possibile percorsi di ingresso/uscita che non creino nuovi punti di interferenza;
- proporre soluzioni viabilistiche che migliorino le attuali connessioni con la viabilità esistente anche attraverso la ristrutturazione delle intersezioni maggiormente congestionate e che comunque garantiscano maggiori condizioni di sicurezza.

## **CAPO II - ZONE FERROVIARIE**

### **Art. 110 Zone per attrezzature ferroviarie**

1. Sono zone destinate alla rete ferroviaria esistente e di progetto ed alle relative zone di rispetto.
2. Sono consentite tutte le attrezzature e gli impianti per il traffico di persone e merci su ferro, nonché .le strutture a supporto dell'attività ferroviaria atti a garantire la funzionalità operativa degli impianti, quali officine per il ricovero e manutenzione dei mezzi di locomozione e di sollevamento, spogliatoi, foresterie e servizi igienici compatibilmente ai vincoli di legge.
3. L'attuazione è di tipo diretto, nel rispetto dei regolamenti interni dell'ente gestore.

### **Art. 111 Fasce di rispetto relative alle ferrovie**

1. Le fasce di rispetto delle ferrovie non dovranno essere inferiori a m 30 computate dalla rotaia esterna del binario di corsa
2. 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.

### **Art. 112 Prescrizioni particolari relative alle aree comprese nelle fasce di rispetto**

1. 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.

## CAPO III - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

### Art. 113 Percorsi pedonali e ciclabili

1. I percorsi pedonali, riportati nelle tavole grafiche di Piano sono indicativi e dovranno consentire il passaggio e la sosta di persone, carrozzine e ove possibile il transito lento dei mezzi di emergenza e, sotto il profilo materico, dovranno mantenere la continuità con i materiali degli spazi aperti connessi ai percorsi.
2. Nell'area urbana e in particolare nei tessuti della Città storica e consolidata, i percorsi e le piste ciclabili o ciclopedonali potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana nonché nelle aree destinate a servizi di cui alle presenti norme.
3. I percorsi ciclabili e ciclopedonali dovranno costituire un sistema continuo ed integrato ed in particolare dovranno essere curati gli attraversamenti ed i punti di incrocio della viabilità, le intersezioni con i passi carrai, i materiali impiegati, ecc.
4. I percorsi ciclopedonali di nuova previsione dovranno avere sezioni non inferiore a 1,5 m se monodirezionali e 2,5 m se bidirezionali, L'eventuale esistenza di elementi preesistenti potrà costituire deroga alle presenti norme.
5. I percorsi ciclabili e ciclopedonali previsti in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

## TITOLO VI - MODALITA' DI INTERVENTO

### CAPO I - MODALITA' DI INTERVENTO

#### **Art. 114 Modalità di intervento**

##### 1. Obiettivi generali

- a) Nelle tavole di azionamento CO 1 a/b/c, oltre alle individuazioni delle zone e sottozone in cui il P.R.G.C. articola e suddivide il territorio comunale, sono riportate specifiche modalità di intervento che riguardano sia edifici che aree libere allo scopo di meglio precisare gli obiettivi qualitativi del Piano e descrivere compiutamente i criteri ed i contenuti prestazionali cui devono uniformarsi gli interventi.

##### 2. Le modalità di intervento riguardano i seguenti aspetti:

- a) edifici esterni al perimetro del centro storico di valore storico-artistico vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04;
- b) edifici rurali di valore storico-artistico da preservare;
- c) architetture contemporanee;
- d) ambiti pubblici di tutela dei corridoi ecologici;
- e) ambiti privati di tutela dei corridoi ecologici;
- f) fascia di mitigazione;
- g) connessione ambientale da preservare;
- h) ambito di tutela del tracciato delle Pontebbana;
- i) ridefinizione del fronte urbano.

#### **Art. 115 Edifici esterni al perimetro del centro storico di valore storico-artistico vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04**

1. All'interno degli elaborati CO1.a/b/c sono evidenziati gli edifici oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 localizzati all'esterno del perimetro del centro storico (AP e AS).
2. L'attuazione degli interventi è subordinata a parere preventivo della soprintendenza ai beni storici, artistici ed etnoantropologici di competenza.

#### **Art. 116 Edifici rurali di valore storico-artistico da conservare**

1. 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 definite nei paragrafi che seguono finalizzate al recupero degli edifici ivi esistenti in quanto testimonianza di architetture rurali tradizionali aventi interesse storico od etnoantropologico.
2. ATTUAZIONE
  - a) Diretta.

### 3. DESTINAZIONI D'USO

- a) Attività agricola e abitativa agricola;
- b) Residenziale;
- c) 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.

### 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Manutenzione straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ampliamento, una tantum sino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>, 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.

### 5. MODALITA' DI INTERVENTO

- a) Gli interventi edilizi devono essere finalizzati al recupero e alla riqualificazione dei fabbricati rurali, nel rispetto dei caratteri identitari dell'architettura spontanea.
- b) 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;
- c) dovranno essere demolite le superfetazioni (tamponamenti di archi, di portici, volumi impropri aggiunti ecc..) che impediscono la lettura del fabbricato nella sua fisionomia originaria;
- d) la tutela va riferita all'edificio e al contesto naturale che, nel loro complesso, formano l'unità ambientale di pregio;
- e) 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.
- f) 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 e), sono ammessi intereventi 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.

- g) 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.

#### **Art. 117 Architetture contemporanee**

1. Nelle tavole di azionamento CO1.a/b/c sono individuati con apposito simbolo grafico gli edifici di architettura contemporanea che dal punto di vista morfo-tipologico e/o compositivo rappresentano importanti esempi della produzione edilizia contemporanea.
2. Gli interventi di trasformazione su tali edifici sono subordinati alla presentazione di una apposita relazione che illustri:
  - a) le caratteristiche morfo-tipologiche della struttura e le sue relazioni formali e spaziali con l'intorno urbano;
  - b) i criteri di trasformazione adottati e gli esiti previsti in termini di riqualificazione dell'edificio e di miglioramento complessivo della qualità urbana.
3. Si potrà procedere alla demolizione degli edifici definiti come esempi della produzione architettonica contemporanea, solo per giustificati motivi documentabili.

#### **Art. 118 Ambiti pubblici di tutela dei corridoi ecologici**

1. Nelle tavole di azionamento del P.R.G.C. sono individuati con apposito segno grafico gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano su aree di proprietà pubblica o di cui è prevista l'acquisizione.
2. Le aree assoggettate a tutela devono essere mantenute libere, evitando la realizzazione di manufatti di qualunque tipo, realizzazione di infrastrutture ad eccezione delle piste ciclopedonali che dovranno essere realizzate con tecniche che non determinino l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli.
3. Nel caso di realizzazione di interventi di pubblica utilità, dovrà essere predisposta una specifica relazione che individui:
  - a) le aree libere che verranno sottratte al corridoio;
  - b) le dimensioni minime dei varchi atti a garantire la funzionalità del corridoio stesso;
  - c) le opere di miglioramento ecosistemico da attuare come mitigazione degli interventi effettuati.
4. Per le aree pubbliche assoggettate a tutela e ricomprese all'interno dei lotti di edifici pubblici dovranno essere osservate le seguenti direttive:
  - a) le aree dovranno essere mantenute libere da strutture di qualsiasi tipo evitando l'impermeabilizzazione dei terreni;

- b) nel caso la funzionalità dei servizi presenti richiedesse una parziale occupazione degli spazi destinati al corridoio ecologico, dovrà essere sviluppato uno specifico progetto relativo agli spazi inedificati, individuando i modi ed i criteri da utilizzare per garantire in ogni caso la funzionalità ecologica del corridoio stesso.

#### **Art. 119 Ambiti privati di tutela dei corridoi ecologici**

1. Nelle tavole di azionamento del P.R.G.C. sono individuati con apposito segno grafico gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano su aree di proprietà privata.
2. Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà inoltre essere evitato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.
3. Qualora, in caso di interventi di riqualificazione o ampliamento dell'edificio esistente, si dimostri che l'estensione dell'ambito di tutela impedisce in tutto o in parte l'intervento edilizio, è consentita una riduzione dell'ambito individuando criteri idonei a mantenere comunque la funzionalità e continuità del corridoio stesso, quali la realizzazione di recinzioni a verde della profondità di almeno 2 metri, ovvero la realizzazione di tetti verdi o di pareti verdi verticali di superficie complessiva almeno pari alla riduzione planimetrica operata sul corridoio ecologico.

#### **Art. 120 Fascia di mitigazione**

1. Lungo il tracciato della Pontebbana, con apposito simbolo grafico sono individuate specifiche aree all'interno delle zone omogenee da destinare a fascia di mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza della infrastruttura viaria.
2. Nelle aree destinate a tale fascia sono vietate opere che diminuiscano le zone destinate a verde ed è altresì vietata la riduzione di alberi ed arbusti.
3. Nel caso di interventi di ampliamento o di ristrutturazione dell'edificio le fasce di mitigazione devono essere sistemate prevalentemente a verde con fasce alberate per almeno il 70% della superficie della fascia.
4. In alternativa può essere realizzata una recinzione a verde utilizzando siepi naturaliformi composte da alberi ed arbusti per una profondità di almeno 3 metri.

#### **Art. 121 Connessione ambientale da preservare**

1. Nelle tavole di azionamento del P.R.G.C., con apposito segno grafico sono individuate le connessioni ambientali da preservare per garantire la continuità degli spazi verdi anche all'interno del sistema urbano e assicurare la funzionalità ecosistemica dei corridoi ecologici.
2. Qualunque trasformazione che interessi, anche in parte, tali connessioni ambientali è subordinata ad una complessiva verifica di funzionalità che dimostri che le riduzioni previste non siano tali da compromettere l'efficienza della connessione stessa.



## **Art. 122 Ambito di tutela del tracciato della Pontebbana**

In considerazione delle criticità ambientali determinate dalla presenza della strada Pontebbana ed al fine di consentire un progressivo miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie legate in particolar modo alla qualità dell'aria si dettano le seguenti prescrizioni:

1. Nelle tavole di azionamento CO 1 a/b/c è riportato con apposito simbolo grafico l'ambito di tutela del tracciato della Pontebbana che ha lo scopo di evidenziare le zone urbane che potenzialmente possono essere interferite dagli impatti ambientali prodotti dal traffico veicolare.
2. In tali aree a seconda della destinazione d'uso e dell'attuale uso del suolo valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) interventi su aree pubbliche libere:
    - le aree pubbliche all'interno della fascia di tutela dovranno svolgere la funzione di protezione e di mitigazione degli impatti derivanti dal traffico veicolare attraverso la creazione di fasce boscate e di barriere a verde.
  - b) interventi su aree private libere in zona di completamento B:
    - gli interventi riguardanti aree libere devono essere accompagnati da uno specifico progetto esteso a tutto il lotto che dimostri l'utilizzo degli spazi a verde in funzione di mitigazione ambientale.
  - c) interventi di ampliamento zone B:
    - gli interventi di ampliamento sono subordinati all'adozione di sistemi di ventilazione meccanica per il ricambio dell'aria;
    - gli interventi di ristrutturazione devono inoltre prevedere un efficientamento energetico pari alla classe A od in alternativa, l'utilizzo di sistemi di riscaldamento/condizionamento che annullino le emissioni locali.
  - d) Interventi per le zone H2, H3 e D3:

gli interventi di sistemazione o di riqualificazione degli spazi non edificati sono subordinati alla presentazione di progetto esteso a tutto il lotto che dimostri l'adozione di criteri di mitigazione per contribuire alla riduzione degli impatti generati dall'infrastruttura viaria. Al fine di orientare i criteri progettuali di mitigazione per la riduzione degli impatti determinati dalla struttura viaria, la progettazione delle aree non edificate potrà avvalersi dell' "abaco degli indirizzi progettuali generali per le aree di trasformazione" contenuto all'interno dell'elaborato CO A2b e in particolare dei punti: 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7

## **Art. 123 Ridefinizione del fronte urbano**

1. Nelle tavole di azionamento con specifico simbolo grafico sono individuati i perimetri dei fronti urbani che confinano con parchi, aree pubbliche e zone agricole.
2. Si tratta prevalentemente di retri di ambiti residenziali spesso contraddistinti da una bassa qualità sia degli spazi costruiti che delle aree libere.
3. Allo scopo di consentire la riqualificazione di questi spazi e migliorare il rapporto tra ambiti costruiti e zone inedificate sono consentiti i seguenti interventi di riqualificazione:

- a) per i lotti residenziali affacciati su aree di proprietà pubblica in cui vengono previsti interventi di riorganizzazione e di riqualificazione degli spazi non costruiti è consentita la riduzione della distanza dal confine di proprietà a 3 metri con le seguenti prescrizioni:
- aumento minimo del 20% delle superfici non pavimentate;
  - realizzazione di recinzione lungo il confine con gli spazi pubblici con siepe naturaliforme con l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- b) per i lotti residenziali affacciati su aree private l'edificazione è ammessa fino al limite della zona B. Nel caso in cui i terreni retrostanti l'area residenziale abbiano una profondità di almeno 5 metri, dovranno essere previsti interventi di riorganizzazione e di riqualificazione degli spazi non costruiti, consistenti nella:
- realizzazione di recinzione lungo il confine con gli spazi aperti retrostanti privati mediante siepe naturaliforme con l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone.
  - piantumazione dell'area esterna al confine della zona edificabile per una profondità di almeno 5 metri.
4. I progetti di riqualificazione dei retri dovranno evidenziare il miglioramento ottenibile sia per l'utilizzo degli spazi di proprietà privata sia sotto il profilo del miglioramento ambientale in rapporto agli spazi non edificati dei parchi o delle aree agricole.

## **TITOLO VII - NORME PER IL COMMERCIO**

### **CAPO I - NORME PER IL COMMERCIO**

#### **Art. 124 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione**

1. 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.
2. la sostenibilità viaria degli insediamenti proposti dovrà comunque essere verificata prima del rilascio dei titoli abilitativi di natura urbanistica, edilizia e commerciale.

#### **Art. 125 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentare di basso impatto**

1. 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:
  - a) dai parametri urbanistici ed edilizi di ogni singola zona omogenea;
  - b) dal Piano di settore del comparto del commercio;
  - c) dai Criteri per la media distribuzione;
  - d) dalle disposizioni della normativa regionale di settore.
2. 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.
3. **PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI**
  - a) 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%. Nel caso di mutamento di settore merceologico rimane l'obbligo di garantire il reperimento dello standard nella sua interezza (100%), ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita. Rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti, ove previste.
  - a) 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 standard stabiliti dall'0 delle presenti norme, relativo alle zone H3 - "ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO", ridotti secondo quanto previsto nel precedente comma a).

## TITOLO VIII - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI

### CAPO I - AREE SPECIALI

#### Art. 126 Norma per l'utilizzo dei beni di pertinenza dell'Amministrazione Militare

1. 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.

### CAPO II - VINCOLI

#### Art. 127 Beni soggetti alla tutela del D.Lgs. 42/2004

1. 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 condizioni 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.
2. 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:
  - a) 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.);
  - b) 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.);
  - c) Per detti ambiti valgono i disposti di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
3. Ai sensi dell'art. 142 del suddetto D.lgs., sono inoltre sottoposti al vincolo paesaggistico:
  - a) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna iscritti negli elenchi delle acque pubbliche come di seguito riportato
    - 44 fiume Meduna
    - 50 fiume Noncello
    - 53 roggia Rorai o Burida
    - 54 roggia Remengoli
    - 55 roggia Cavallin
    - 56 roggia Codafora
    - 57 roggia Molini Pagotto
    - 58 colatore San Valentino o la Vallona e canale detto La Peschiera

- 59 roggia Filatura

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 :

- Lago presso villa Poletti
- Lago presso il Cottonificio Veneziano
- Lago Tomadini
- Lago di Burida
- Lago e polle di risorgiva a nord di via Bellasio

b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché 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)

c) l'area archeologica "Villa Romana di Torre".

4. Il vincolo paesaggistico, di cui alla Parte III del 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..
5. 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 opera di autore non vivente, appartenenti alle provincie, ai comuni, agli enti e istituti legalmente riconosciuti la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni o ad oltre cinquanta anni se cose mobili.
6. Relativamente agli ambiti citati nel presente articolo si richiama la tavola "CS 11 - Vincoli "della Componente Strutturale del PRGC.
7. Il vincolo paesaggistico, con le dimensioni desumibili dai disposti dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, opera indipendentemente dalle delimitazioni indicate nella tav. "CS 11 – Vincoli"- che ha carattere puramente indicativo.
8. L'individuazione delle aree boscate di cui alla lettera g) del primo comma dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, in considerazione del carattere di dinamicità nel tempo del bosco, avviene esclusivamente attraverso l'analisi dello stato di fatto e del suo possibile inquadramento nella definizione di bosco contenuta nell'art. 6 della L.R. n. 9 del 23/04/2007.

#### **Art. 128 Salvaguardia delle risorse idriche idropotabili**

1. Le prescrizioni da seguire per la salvaguardia delle risorse idriche idropotabili sono quelle descritte nella Relazione Geologica che è da considerarsi parte integrante del presente P.R.G.C..

### **Art. 129 Zona di protezione dinamica delle risorse idriche idropotabili**

1. Le prescrizioni da seguire per la protezione dinamica delle risorse idriche idropotabili sono quelle descritte nella Relazione Geologica che è da considerarsi parte integrante del presente P.R.G.C..

### **Art. 130 Corsi d'acqua e fasce di rispetto**

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di 10,00 m, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.
2. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
3. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal P.R.G.C. in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.
4. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme di cui al regolamento di manutenzione del reticolo idrico minore.
5. La profondità delle fasce di rispetto è quella prevista dalla normativa vigente.

### **Art. 131 Aree per la difesa del territorio dalle acque - R/VL**

1. Vengono individuate nel territorio aree specifiche per la realizzazione di opere di difesa idraulica e per il corretto smaltimento delle acque meteoriche; in tali aree potranno trovare inoltre ubicazione vasche di laminazione che saranno dimensionate secondo la necessità di studi specifici finalizzati alla difesa del territorio dalle acque.
2. Nelle tavole di P.R.G.C., tali servizi vengono inoltre individuati:
  - a) in forma parametrica all'interno di ambiti destinati a verde pubblico ovvero all'interno di P.A.C.;
  - b) come perimetro, in zone omogenee diverse.
3. La progettazione attuativa provvederà alla loro specifica localizzazione e all'eventuale ridefinizione del dimensionamento.
4. 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.
5. Sono inoltre consentiti interventi finalizzati alla difesa idraulica del territorio, quali ad esempio:
  - a) opere di sbarramento idraulico e arginali;
  - b) scavi di sbancamento per migliorare il deflusso delle acque all'interno delle aree golenali;
  - c) opere complementari per la raccolta e l'allontanamento delle acque (impianti idrovori).
6. Gli interventi succitati dovranno prevedere:

- a) le necessarie opere di sistemazione ambientale e paesaggistica,
  - b) le opere viarie tali da garantire l'accesso ai servizi pubblici ed ai fondi agricoli interclusi;
  - c) 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.
7. 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.
8. Le opere arginali realizzate ai sensi del presente articolo costituiranno una idonea fascia di rispetto di 10 m conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.
9. OPERATORI DI INTERVENTO
- a) Pubblici e/o privati.

#### **Art. 132 Interventi a difesa del territorio dalle acque**

1. In riferimento all'ambito sito in destra orografica del fiume Meduna ed al reticolo idrografico minore, (indicato con apposita simbologia nelle tavole del PRG), indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico vigente e dai relativi parametri urbanistici ed edilizi, sono consentiti entro una distanza non inferiore a 3 m dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua, fatte salve norme più restrittive vigenti :
- a) gli interventi di manutenzione idraulica ordinaria e straordinaria dei principali collettori di sgrondo che svolgono funzionalità pubblica, facenti parte dell'elenco provinciale delle acque pubbliche oppure già formalmente asserviti a scolo pubblico o da asservire;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della vegetazione fluviale/ripariale da attuarsi a cura delle pubbliche amministrazioni (comunali, regionali o statali), se finalizzati a preservare la funzionalità idraulica dei corsi d'acqua e ad incrementare la sicurezza delle aree urbanizzate.

#### **Art. 133 Cave**

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

### **CAPO III - VINCOLI PARTICOLARI**

#### **Art. 134 Localizzazione e compatibilità degli impianti alimentati da fonti rinnovabili**

1. 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.

2. 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.
3. 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, 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, 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, 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.
4. Gli impianti idroelettrici sono compatibili con tutte le zone del P.R.G.C..
5. 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.

**Art. 135 Localizzazione e compatibilità degli impianti di distribuzione carburanti, autolavaggi e simili**

1. 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.
2. 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.
3. I suddetti impianti possono essere realizzati rispettivamente:



- a) 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 100 metri misurata a partire dal confine stradale;
  - b) a libera localizzazione nelle zone omogenee D, H e relative fasce di rispetto stradale.
  - c) nei parcheggi di interscambio ai sensi dell' art. 77.
4. Tali impianti sono incompatibili con tutte le restanti zone omogenee, fermo restando quanto sopra riportato.
5. 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.

#### **Art. 136 Elettrodotti e metanodotti**

1. Nella tavola CS 11 "Vincoli" sono riportati i tracciati degli elettrodotti, dei metanodotti con le relative fasce di rispetto.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto (Distanza di Prima Approssimazione - DPA) degli elettrodotti non sono edificabili.
3. Le aree delle fasce di rispetto dagli elettrodotti di media tensione sono edificabili, nel rispetto delle norme della zona omogenea di appartenenza, previo parere favorevole dell'ente gestore.
4. Le distanze minime di sicurezza dei metanodotti nei confronti di fabbricati, di nuclei abitati, di luoghi di concentrazione di persone sono disciplinati dalla normativa sovraordinata vigente.

#### **Art. 137 Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate nelle tavole CS 11 e CO 01 a/b/c.
2. Il limite di rispetto cimiteriale individua le parti di territorio destinate a isolare i cimiteri dall'abitato. Entro tale limite è vietata la nuova edificazione fatta eccezione per:
  - a) impianti a servizio di funzioni cimiteriali (quali rivendite di fiori, chioschi per arredi funebri, ecc.);
  - b) realizzazione di parchi, giardini;
  - c) recinzioni delle proprietà;
  - d) parcheggi pubblici e privati;
  - e) impianti sportivi a cielo aperto;
  - f) locali tecnici;
  - g) serre;
  - h) reti e impianti infrastrutturali.
3. Per gli edifici esistenti, entro il limite di rispetto cimiteriale, sono consentiti interventi di recupero, fino alla ristrutturazione edilizia, ampliamenti nella percentuale massima del 10% e la modifica della destinazione d'uso in altra compatibile con la zona omogenea di appartenenza.

### **Art. 137bis Prati stabili di cui alla L.R. 29 aprile 2005, n. 9**

1. Nella tavola CS 11 "Vincoli" sono riportati i prati stabili naturali come individuati dalla normativa vigente (L.R. n.9/2005) che ne disciplina gli interventi.

### **Art. 137 ter – Aviosuperficie**

1. Nella tavola dei vincoli CS 11 e nelle tavole della Componente Operativa CO 01a e CO 01b è individuata la zona di servitù relativa all'Aviosuperficie la Comina determinata in rapporto all'appendice 3 art.23 DM 01/02/2006.

All'interno di tale area l'altezza massima degli edifici e di ogni altra struttura quali camini, antenne e torri per infrastrutture di servizio di nuova costruzione vanno calcolati in ragione di 1/30 rispetto alla distanza dal lato nord della figura geometrica così come individuata cartograficamente

## TITOLO IX - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### **Art. 138 Compatibilità degli interventi con le condizioni geologiche, idrauliche e sismiche del territorio**

1. Lo Studio Geologico e lo Studio Idraulico costituiscono parte integrante del P.R.G.C. ed hanno carattere cogente in quanto determinano le condizioni necessarie ad assicurare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con la situazione geologica, idraulica e sismica del territorio.
2. Qualsiasi intervento deve essere attuato nel rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel documento "Norme tecniche di attuazione" datato il 29 aprile 2015 a firma del dott. geol. Giorgio Contratti e dott. ing. Matteo Nicolini conformemente al parere n. 7 pervenuto in data 24/02/2016 con prot. 0005142/P del Servizio Geologico Regionale

### **Art. 139 Limitazioni nell'utilizzo degli indici di Piano alle specifiche condizioni insediative verificabili nelle tavole relative allo Studio Geologico e allo Studio Idraulico.**

1. Gli indici riportati nel P.R.G.C. relativi alle zone omogenee, rappresentano gli indici massimi previsti dallo stesso. L'utilizzo dell'indice massimo è subordinato alle specifiche condizioni insediative verificabili nelle tavole relative allo Studio Geologico e allo Studio Idraulico nonché allo specifico contesto in cui l'area è situata.
2. Nelle tavole di azionamento CO 01.a/b/c le destinazioni funzionali di zona e sottozona sono accompagnate da (\*) asterisco nel caso siano comprese in tutto o in parte in ambito PAIL al quale ci si deve riferire per le specifiche prescrizioni in merito agli interventi ammissibili.

### **Art. 140 abrogato**

### **Art. 141 Interventi su edifici esistenti**

1. Sugli edifici legittimamente esistenti, conformi alla destinazione di zona, sono consentiti interventi di saturazione della volumetria residua derivante dall'applicazione dell'indice di zona, nel rispetto dei parametri previsti per la zona stessa.
2. In assenza di specifiche altre indicazioni di zona, sugli edifici legittimamente esistenti, conformi alla destinazione della stessa, sono consentite tutte le categorie di interventi.
3. Nelle zone B ad intervento diretto, gli interventi di ampliamento che comportino una sopraelevazione dell'edificio e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica coincidente con la superficie coperta dell'edificio preesistente, comprensiva di eventuali avancorpi aperti, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, purché non in contrasto con le disposizioni del Codice civile, della normativa sismica, dell'altezza, della distanza tra fabbricati e della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prescritta dall'art. 21, punto 5, lettera b) delle presenti norme, qualora ciò consenta l'allineamento in verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

#### **Art. 142 Edifici in zona impropria**

1. Sul patrimonio edilizio esistente non conforme al P.R.G.C. vigente sono ammessi tutti gli interventi di rilevanza edilizia e ristrutturazione edilizia, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente.

## TITOLO X - NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art. 143 Situazioni giuridiche pregresse**

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata e loro varianti, che risultano già adottati/approvati e non convenzionati alla data di adozione del presente Piano, possono completare il rispettivo procedimento fino al loro convenzionamento nel rispetto delle prescrizioni dello strumento generale vigente alla data della loro adozione/approvazione, fatti salvi gli adeguamenti/modifiche che si dovessero rendere necessari per il rispetto delle norme di sicurezza idraulica degli strumenti sovraordinati (PAIL).
2. Permangono gli obblighi convenzionali derivanti da piani attuativi d'iniziativa privata adottati o approvati alla data della delibera di adozione del presente Piano.
3. Sono ammesse le varianti ai piani attuativi d'iniziativa privata vigenti alla data di adozione del presente Piano che comportino una riduzione del volume complessivo previsto dal piano attuativo originario.
4. Le previsioni dei PAC approvati alla data di adozione del presente Piano mantengono le loro validità secondo le modalità specificate all'art. 57 ed all'art. 58.

### **Art. 144 Procedimenti per la formazione di titoli edilizi in corso**

1. I procedimenti relativi all'ottenimento di titoli edilizi, in essere alla data di adozione del presente Piano possono proseguire, ad istanza di parte, secondo la disciplina dettata dal Piano vigente.
2. Le varianti agli atti abilitativi edilizi perfezionatisi prima dell'adozione del presente Piano possono essere definite, ad istanza di parte ed entro il periodo di validità del titolo edilizio, secondo la disciplina dettata dal Piano vigente.
3. I procedimenti relativi all'ottenimento di titoli edilizi, avviati successivamente all'adozione del presente Piano, saranno definiti nel rispetto delle "salvaguardie" definite dalla vigente legislazione regionale.