

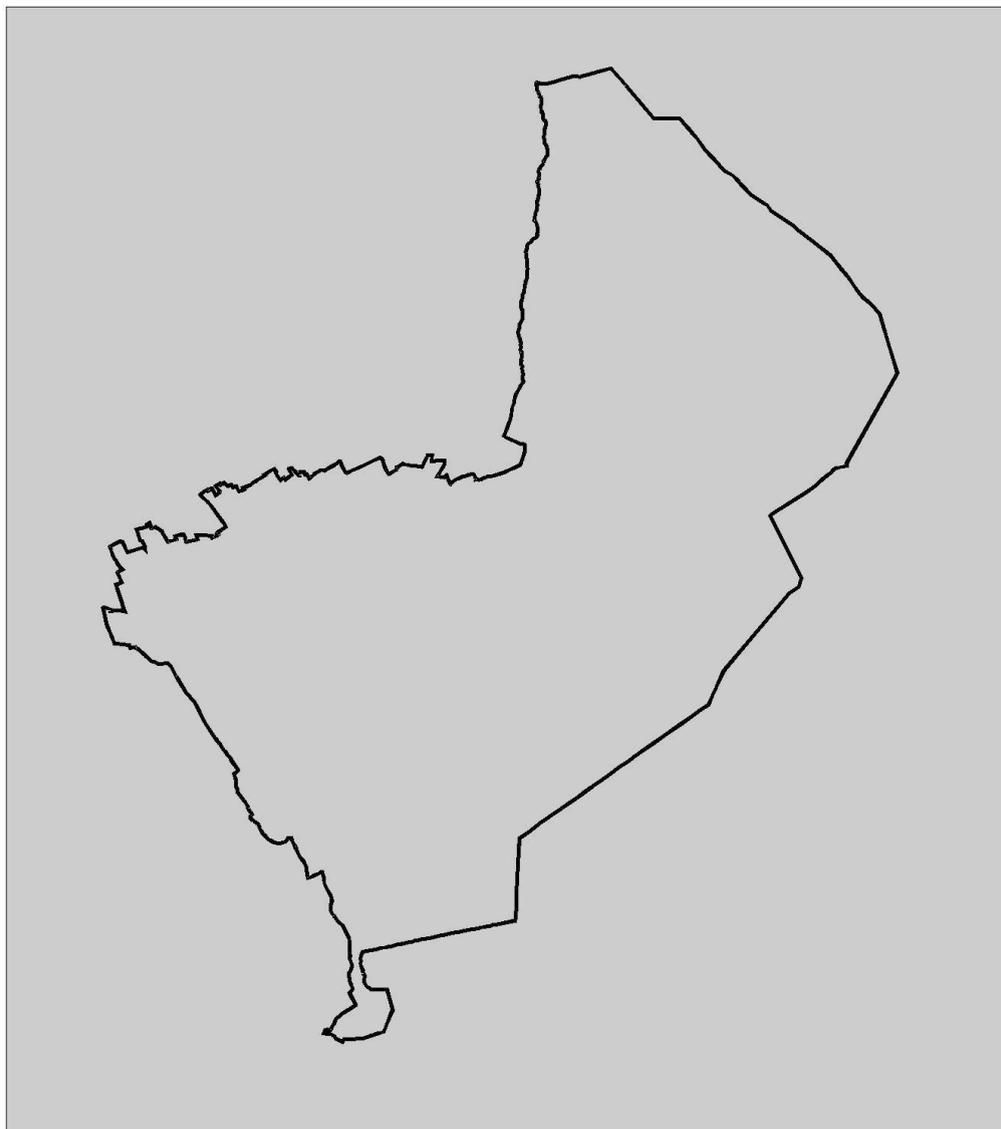


Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
Provincia di Pordenone

ELABORATO

NTA

CITTA' DI CORDENONS



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE N°38
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

STUDIO DI FUSCO-ZANET ARCHITETTI ASSOCIATI

DOTT. ARCH. MARCO DI FUSCO

VIA CAPPUCCINI, 39 - 33170 PORDENONE - tel/fax: 0434 26986 - e-mail: studio.difuscozanet@gmail.com

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI PORDENONE

CITTA' DI CORDENONS
PIANO
REGOLATORE
GENERALE
COMUNALE

COMPENSIVA DELLE MODIFICHE APPORTATE DALLA
VARIANTE N.38

NORME DI ATTUAZIONE

Indice

- Art. 1. Ambito di Competenza e Contenuti del Piano Regolatore
- Art. 2. Elementi Costitutivi del P.R.G.C.
- Art. 3. Modalità di Attuazione del P.R.G.C.
- Art. 4. Il Piano Attuativo e gli Elementi Costitutivi (ELIMINATO)
- Art. 5. Flessibilità del PRGC e Dimensionamento (ELIMINATO)
- Art. 6. Flessibilità di gestione
- Art. 7. Perequazione Urbanistica
- Art. 8. Compensazione Urbanistica
- Art. 8bis Appendice esplicativa per l'applicazione della perequazione e della compensazione
- Art. 9. Urbanizzazione
- Art. 10. Viabilità
- Art. 11. Aree di Parcheggio e Autorimesse
- Art. 12. Caratteristiche delle Aree di Parcheggio e Autorimesse
- Art. 13. Utilizzazione dei Parametri Urbanistici
- Art. 14. Categorie d'Intervento e relativa assoggettabilità ai diversi titoli abilitativi
- Art. 15. Area Funzionalmente Contigua
- Art. 16. Area di Pertinenza Urbanistica
- Art. 17. Definizioni delle Destinazioni d'Uso
- Art. 18. Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria
- Art. 19. Indice di fabbricabilità territoriale (i.t.)
- Art. 20. Capacità insediativa territoriale, o potenzialità edificatoria territoriale, abitazioni/ettaro (ab/ha)
- Art. 21. Indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.)
- Art. 22. Capacità insediativa fondiaria, o potenzialità edificatoria fondiaria, abitazioni/ettaro (ab/ha)
- Art. 23. Superficie utile abitabile (Su)
- Art. 24. Superficie coperta (Sc)
- Art. 25. Rapporto di copertura ($Q = Sc / Sf$)
- Art. 26. Superficie di vendita (SV)
- Art. 27. Volume degli edifici (V)
- Art. 28. Volume utile (Vu)
- Art. 29. Volume tecnico (Vt)
- Art. 30. Altezza degli Edifici (H) e Altezza utile (Hu)
- Art. 31. Distanze
- Art. 32. Deroghe alle Distanze
- Art. 33. Decoro dell'Ambiente Urbano (ELIMINATO)
- Art. 33. Segnalazione di Vincolo Archeologico
- Art. 34. Sviluppo della Bio - Architettura (ELIMINATO)
- Art. 35. Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente: Ampliamenti – Sopraelevazioni – Nuove costruzioni. (ELIMINATO)
- Art. 36. Recupero delle acque (ELIMINATO)

- Art. 37. Serre bioclimatiche (ELIMINATO)
- Art. 38. Biomassa, Bioconcombustibili, Biogas, Geotermia, e simili (ELIMINATO)
- Art. 39. Ecomuseo
- Art. 40. Criteri Generali per una Corretta Edificazione del Territorio
- Art. 41. Costruzioni Accessorie, Manufatti Leggeri, Camper e Roulotte e Serre (ELIMINATO)
- Art. 42. Divisione in Zone del Territorio Comunale
- Art. 43. Attività Esistenti in contrasto con le Norme di Zona
- Art. 44. Modalità di Applicazione dei parametri urbanistici riferiti alle Abitazioni (ELIMINATO)
- Art. 45. Abaco degli Elementi Architettonici e Tipologici
- Art. 46. Zone "A.1." – "A.0." di Antico Impianto, Norme Generali
- Art. 47. Definizione degli Interventi Edilizi
- Art. 48. Ampliamenti Igienico – Funzionali
- Art. 49. Attività Edilizia Libera
- Art. 50. Vincolo di Facciata
- Art. 51. Allineamento Obbligatorio e Limite di Sagoma o Limite di Involuppo Edilizio
- Art. 52. Ricomposizione Architettonica della Facciata
- Art. 53. Spazi Comuni e Connessioni Pedonali - Ciclabili
- Art. 54. Forometria
- Art. 55. Parcheggi
- Art. 56. Zona Territoriale Omogenea B.0. di Recupero e di Riqualificazione
- Art. 57. Zona Omogenea "B" - Norme Generali
- Art. 58. Zona "B.1." Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione
- Art. 59. Zona "B.2." Residenziale Estensiva di Saturazione a bassa densità edilizia
- Art. 60. Zona "B.3." Residenziale Semiestensiva di Completamento
- Art. 61. Zona "B.4.E." Degli Edifici situati a gruppi o isolatamente in Territorio Extraurbano
- Art. 62. Zona "B.5." Residenziale Intensiva di Completamento
- Art. 63. Zona "B.6." Residenziale Mista Semintensiva di Completamento
- Art. 64. Zona "B.7." Residenziale Mista ad Alta Intensità
- Art. 65. Zona "B.8." Residenziale Mista a Bassa Intensità
- Art. 66. Zona Omogenea "B.C." Residenziale di Nuova Edificazione
- Art. 67. Zona "B.C.1." Residenziale di Nuovo Impianto
- Art. 68. Zona Omogenea "B.C.2." Residenziale Mista
- Art. 69. Zona Omogenea "B.C.3." Semintensiva
- Art. 70. Zona Omogenea "C"
- Art. 71. Zona Omogenea "C.0." dei Piani Attuativi Vigenti
- Art. 72. Zona Omogenea "C.1." di Nuova Edificazione
- Art. 73. Zone "D", Norme Generali
- Art. 74. Norme Preventive Contro gli Inquinamenti
- Art. 75. Norme Generali sul Controllo dell'Inserimento Ambientale
- Art. 76. Zona "D.2." "Centro Artigianale"
- Art. 77. Zona "D.2.1." "Parco Solare"
- Art. 78. Zone "D.3." delle Attività Esistenti
- Art. 79. Zona "D.4." Disciplina delle Attività Estrattive

- Art. 80. Zone "D.5." dell'attività di Discarica
- Art. 81. Zona Territoriale Omogenea "E"
- Art. 82. Residenza Agricola
- Art. 83. Edifici Esistenti
- Art. 84. Edifici Relativi ai Servizi e alle Strutture Produttive Aziendali (Stalle, Magazzini ed Annessi Rustici)
- Art. 85. Edifici Commerciali Agricoli e Artigianali Agricoli, adibiti alla Conservazione, Prima Trasformazione e Commercializzazione dei Prodotti Agricoli
- Art. 86. Edifici a Libera Localizzazione per Allevamenti Zootecnici a Carattere Industriale
- Art. 87. Edifici a Libera Localizzazione Adibiti alla Protezione e alla Custodia di Animali Domestici (ELIMINATO)
- Art. 88. Costruzione di Serre Intensive
- Art. 89. Agriturismo
- Art. 90. Attività Ricettivo - Complementare
- Art. 91. Fattorie Didattiche
- Art. 92. Recinzioni
- Art. 93. Impianti di Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili
- Art. 94. Zona "E.4." degli Ambiti di Preminente Interesse Agricolo - Paesaggistico
- Art. 95. Zona "E.5." degli Ambiti di Preminente Interesse Agricolo
- Art. 96. Zona "E.6." degli Ambiti di Interesse Agricolo
- Art. 97. Zona "E.6.1." degli Ambiti di Interesse Agricolo Periurbano
- Art. 98. Zona "F" Ambiti di Tutela Ambientale
- Art. 99. Zona "F.1." Ambiti di Interesse Ambientale e Tutela dell'Ambiente
- Art. 100. Zona "F.1." dei Prati Stabili Naturali
- Art. 101. Zona "F.1." delle Aree di Tutela dei Corsi d'Acqua e Difesa dei Caratteri Naturali e Ambientali
- Art. 102. Valorizzazione e Recupero dei Corsi d'Acqua Minori anche non individuati dal Piano
- Art. 103. Valutazione di Compatibilità Ambientale
- Art. 104. Zona Omogenea "G"
- Art. 105. Zone "O" Miste Plurifunzionali
- Art. 106. Zona Territoriale Omogenea "P"
- Art. 107. Zona per Servizi ed Attrezzature Collettive
- Art. 108. Zona Territoriale Omogenea "Q"
- Art. 109. Valorizzazione e Sviluppo del Verde
- Art. 110. Corridoio – Vetrina Commerciale di Interesse Ambientale di Via Sclavons
- Art. 111. Vincoli all'insediamento di Attività Produttive Comportanti Rilevanti Impatti sull'Ambiente (ELIMINATO)
- Art. 112. Opere infrastrutturali diffuse
- Art. 113. Fasce di rispetto delle principali strade e ferrovia
- Art. 114. Disciplina delle Fasce di Rispetto
- Art. 115. Nulla-osta all'Esercizio di Attività Specifiche (ELIMINATO)
- Art. 116. Norme Antinquinamento Idrico (ELIMINATO)
- Art. 117. Norme Antinquinamento Aereo (ELIMINATO)
- Art. 118. Sottosuolo, Cave e Pozzi (ELIMINATO)

- Art. 119. Norme Antinquinamento Elettromagnetico (ELIMINATO)**
- Art. 120. Norme di Salvaguardia della Rete Idrografica Superficiale (ELIMINATO)**
- Art. 121. Protezione dei Campi Acquiferi e delle Aree Riservate a Nuovi Impianti di Captazione (ELIMINATO)**
- Art. 122. Individuazione delle Zone Di Rispetto**
- Art. 123. Individuazione delle Zone Irrigue (ELIMINATO)**
- Art. 124. Norme di Salvaguardia**
- Art. 125. Efficacia degli Strumenti Urbanistici Vigenti**
- Art. 126. Raccordo tra le Presenti Norme e le Norme dei Piani Attuativi già Approvati**
- Art. 127. Glossario (ELIMINATO)**

PARTE PRIMA CAPO PRIMO GENERALITA'

Art. 1. Ambito di Competenza e Contenuti del Piano Regolatore

1. Il Piano Regolatore disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio Comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Con queste finalità il Piano Regolatore disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente al Regime Edificatorio.
3. Il PRGC integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero in dipendenza da specifiche normative, siano esse assoggettate ad autorizzazioni particolari.
4. Con la sua entrata in vigore sono derogate: il precedente PRGC, tutte le altre Norme locali in materia edilizia e le norme del Regolamento edilizio che contrastano con le presenti Norme.

Art. 2. Elementi Costitutivi del P.R.G.C.

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), oltre gli elaborati del Piano di Origine, per le parti non in contrasto con la presente Variante Urbanistica, gli elaborati e le tavole grafiche indicati di seguito:
 - a) Strumenti grafici:
 - A.1. SINTESI DELLE ANALISI URBANE (scala 1:5.000):
“a” Capoluogo-Sclavons-Villa d’Arco; “b” Chiavornicco;
 - A.2. SINTESI DELLE ANALISI TERRITORIALE (scala 1:10.000):
“a” Parte nord del territorio comunale; “b” Parte sud del territorio comunale;
 - B.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE (scala 1:25.000);
 - B.2. RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DELLA STRATEGIA DI PIANO RISULTANTE DALLA SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RELAZIONATI ALLE PREVISIONI DI PIANO (scala 1:10.000): “a.” Zona nord – Zona magredile; “b.” Zona centro – Zona sud;
 - B.3. RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DELLA STRATEGIA DI PIANO RISULTANTE DALLA SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RELAZIONATI ALLE PREVISIONI DI PIANO (scala 1:10.000): Aree urbanizzate; centro edificato; Ambiti dei Piani Attuativi.

C.1. BENI ASSOGGETTATI AI VINCOLI PROCEDURALI;

C.2. BENI ASSOGGETTATI AI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO.

planimetrie di progetto comprendenti:

P.1. ZONIZZAZIONE (scala 1:5.000): "a." Magredi nord; "b." Magredi nord-est; "c." Capoluogo-Sclavons-Villa d'Arco; "d." Caserma-Risorgive; "e." Chiavornicco.

P.2. ZONIZZAZIONE (scala 1:2.000): "a." Villa d'Arco; "b." Via San Giovanni; "c". Via Maestra – Via Stradelle; "d." Capoluogo – Piazza della Vittoria; " e" Via Sclavons; "f" Via del Benessere – Via Pasch; "g." Chiavornicco – Ponte Meduna. P.3. ANTICO IMPIANTO: PROGETTO DEGLI INTERVENTI (scala 1:1.000): "a." Capoluogo, via Martiri della Libertà; "b." Capoluogo, piazza della Vittoria; "c." Sclavons; "d." Villa D'Arco.

b) Strumenti normativi e descrittivi:

1. Relazioni:

- RELAZIONE: POPOLAZIONE E TERRITORIO;
- RELAZIONE GENERALE DI PIANO, CON ANALISI DEL PRGC PREVIGENTE E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI;
- RELAZIONE DI COERENZA CON LA NORMATIVA DI SETTORE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA;
- VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI DEL PIANO;
- VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE STRATEGIE DI PIANO FISSATI DAL C. C.;
- RELAZIONE CON L'INDICAZIONE MOTIVATA DEI LIMITI DI FLESSIBILITA', RIFERITI AGLI SPECIFICI CONTENUTI DEL PIANO, PER L'ATTUAZIONE, LA REVISIONE O L'AGGIORNAMENTO DEL PIANO MEDESIMO; VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DI PIANO (CIT), E VERIFICA DEGLI STANDARD PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI EDIFICI E DEGLI ELEMENTI DI VALORE ARCHITETTONICO E STORICO;

2. Norme di Attuazione.

2.bis Perequazione – Compensazione (dati metrici e proprietà; schede piani attuativi interessati; individuazione aree di trasferimento cubatura dal VPUF).

c) Strumenti specifici dell'ambiente naturale:

P.g.1: RELAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA ED IDRAULICA; P.g.2:

CARTA GEOLITOLOGICA ED IDROGEOLOGICA, scala 1:10.000; P.g.3:

CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA, scala 1:10.000.

d) Verifica di Incidenza su SIC e ZPS.

2. In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di

attuazione prevalgono quelle più cautelative delle finalità pubbliche.

Art. 3. Modalità di Attuazione del P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C. si attua in forma **Diretta** e **Indiretta** a seconda dell'ambito di applicazione del regime edificatorio.

- Si ha attuazione **Diretta** quando gli interventi hanno rilevanza edilizia o urbanistica e comprendono tutte le opere riconducibili nelle categorie di: a) **nuova costruzione**; b) **ampliamento di costruzioni esistenti**; c) **ristrutturazione edilizia**; d) **ristrutturazione urbanistica**; e) **trasformazione territoriale**. Anche gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico, rientrano nella presente categoria, quando trattasi di: a) *manutenzione ordinaria*; b) *manutenzione straordinaria*; c) *restauro e risanamento conservativo*; d) *attività di edilizia libera*; nelle forme e strumentazioni previste dalla vigente legislazione regionale.
- Si ha attuazione **Indiretta** quando per favorire un'organica attuazione delle previsioni del P.R.G.C. è prescritta una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.C. e il progetto diretto.

2. L'edificazione nelle singole zone, come definite dal PRGC, sono subordinate:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione;
- o alla previsione comunale di realizzarle entro e non oltre tre anni;
- o all'impegno sottoscritto e registrato da parte del privato di realizzare le opere di urbanizzazione prima della fine dei lavori edilizi.

3. Il P.R.G.C. individua nella cartografia i comparti unitari interessati dall'obbligo della progettazione Attuativa.

Art. 4. Il Piano Attuativo e gli Elementi Costitutivi

ELIMINATO

CAPO SECONDO

PRESCRIZIONI SULLA GESTIONE E ATTUAZIONE, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Art. 5. Flessibilità del PRGC e Dimensionamento

ELIMINATO

Art. 6. Prescrizioni sulla Gestione e Attuazione

Il Piano definisce le prescrizioni da adottare in fase di attuazione e gestione:

a **disciplina delle aree soggette alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo:**

1. Le trasformazioni ricadenti in aree soggette alla formazione obbligatoria di uno strumento urbanistico attuativo, devono essere precedute dalla compiuta formazione dello strumento urbanistico richiesto. Il Piano Attuativo deve comprendere la superficie territoriale individuata dal Piano.
2. In assenza dei suddetti strumenti sugli immobili compresi nell'area sono consentiti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica, opere di manutenzione e restauro, sono vietati modifiche allo stato dei luoghi.

b **disciplina delle aree regolate da uno strumento urbanistico attuativo vigente:**

1. Le trasformazioni ricadenti in aree disciplinate da strumento urbanistico attuativo vigente devono uniformarsi alle prescrizioni di questo, a meno di specifiche diverse indicazioni previste dalla Normativa di Zona o deroghe previste dal PRGC.

c **disciplina delle aree soggette a intervento diretto:**

1. Nelle aree residenziali soggette a intervento diretto, nelle costruzioni esistenti alla data di adozione della presenta Variante sono ammesse esclusivamente le seguenti trasformazioni:
 - a. tutti i fabbricati privi di potenzialità edificatoria possono essere assoggettati a trasformazione esclusivamente secondo le indicazioni della Normativa specifica prevista;
 - b. Nelle Zone Residenziali, quando si intende intervenire, al fine di recuperare la volumetria, anche attraverso la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, e, attraverso il recupero dei volumi accessori, attraverso la demolizione con ricostruzione accorpata al

fabbricato principale, è consentito tale recupero purchè i volumi oggetto di recupero siano stati regolarmente autorizzati oppure, in assenza di titolo autorizzativo siano stati realizzati antecedentemente al primo settembre 1967.

- c. Negli edifici plurialloggio è consentita la chiusura di vani scala, in deroga ai parametri urbanistici vigenti, finalizzata al risparmio energetico (la dimostrazione dovrà essere asseverata da un professionista abilitato). Il recupero del patrimonio edilizio esistente, su tutte le Zone Omogenee, comprese le Zone “A.0.” e “B.0.”, deve riguardare i volumi assentiti a norma di legge o, per quelle costruzioni in assenza di titolo autorizzativo, che siano state eseguite ante il primo settembre 1967.

d Gestione dell'attività residenziale e dell'attività compatibile con la residenza:

Su tutte le Zone residenziali, individuate dal Piano, per gli edifici interessati, in tutto o in parte, ad interventi soggetti a manutenzione straordinaria e/o a ristrutturazione edilizia possono essere interessati da interventi di recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art.39 della L.R. 19/2009.

Su tutte le **Zone residenziali** individuate dal Piano è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione della presente Variante al PRGC, dove possibile anche attraverso la categoria della ristrutturazione parziale o totale, con o senza il cambio di destinazione d'uso compatibilmente alla zona. Su tutte le Zone residenziali individuate dal Piano è sempre consentito trasformare il parametro urbanistico dell'**abitazione per ettaro** (con arrotondamento all'intero più vicino) in **volume utile per abitazione** e, a sua volta, realizzare la volumetria utile in deroga al limite del numero di abitazioni previsto nella zona (sempre nel rispetto dell'indice fondiario di edificabilità ottenuto), per **ogni abitazione** si applica un valore di **volume utile di m³300** come parametro di equivalenza. Nelle richieste di intervento trasformativo deve essere specificato quale parametro urbanistico adottare se le **abitazioni per ettaro** o il **volume utile in metri cubi**.

e Modalità di Applicazione dei parametri urbanistici riferiti alle Abitazioni dell'attività residenziale e dell'attività compatibile con la residenza:

1. Ai fini della contabilizzazione delle abitazioni, della superficie utile e delle superfici fondiarie devono essere impiegate anche le definizioni indicate nel Regolamento Edilizio.
2. Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi e negli interventi diretti relativi agli insediamenti residenziali, quando viene utilizzato il “*parametro urbanistico delle abitazioni per ettaro*”, fatta eccezione per le abitazioni singole unifamiliari e/o a schiera, la superficie utile per abitazione non deve eccedere i m²150. Al fine di non alterare i valori sul dimensionamento previsto dal PRGC, quando le abitazioni hanno una superficie utile maggiore di m²150, devono aggiungere una ulteriore abitazione (o frazione di essa se sono più abitazioni) per coprire la maggiore superficie necessaria, deve essere verificato comunque che la densità (m³/m²) riguardante l'ambito non ecceda i limiti dei parametri urbanistici previsti dal PURG per la Zona interessata. A servizio delle abitazioni

possono essere realizzate superfici per cantine, autorimesse, verande, porticati ed accessori, che ovviamente saranno escluse dal calcolo dei limiti dimensionali della superficie utile dell'abitazione di m²150.

3. Non si applica il limite dimensionale della superficie utile dell'abitazione di m²150 quando si sceglie l'alternativa di utilizzare il parametro urbanistico del volume attraverso la sua equivalenza definita (**ogni abitazione** equivale a un valore di **volume utile di m³300**).
4. Le abitazioni di custodia ad edifici o complessi produttivi o di servizi non concorrono al computo dei limiti di capacità insediativa teorica di Piano per residenza.

Art. 7. Perequazione Urbanistica

Obiettivi:

Il concetto di Perequazione viene reso dalle definizioni di «distribuzione o attribuzione in base a criteri di equità, pareggiamento, il rendere pari, uguale secondo un criterio di equità». La Perequazione Urbanistica è prevista anche in sede attuativa, relativamente a immobili destinati a trasformazione urbanistica, mediante convenzione con i proprietari degli immobili interessati. La disciplina della Perequazione Urbanistica deve assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. Pertanto, il Piano intende operare secondo una distribuzione uniforme, ma soprattutto equa, di vantaggi e svantaggi tra due o più soggetti, accomunati da un qualche fattore unificante (la potenzialità edificazione). Il Piano persegue il raggiungimento del pari trattamento dei proprietari dei suoli e immobili e, soprattutto, pari opportunità rispetto agli esiti ambientali, infrastrutturali e di servizi delle trasformazioni urbanistiche, in questo modo si prevede una regolamentazione dell'uso del suolo alternativa all'esproprio, condizione decisiva per una migliore composizione urbanistica.

Interventi:

Il Piano ha formato un "contenitore" sul quale applicare la Perequazione, all'interno di alcuni ambiti territoriali, urbanistici e ambientali. La perequazione deve dare la possibilità di trovare soluzioni accomodanti tra i proprietari terrieri da un lato e la Pubblica Amministrazione dall'altro, durante la gestione e l'attuazione dello strumento urbanistico generale.

1. Ai sensi dell'art.5 del "regolamento di attuazione della parte I° Urbanistica ai sensi della L.R. 23.02.2007 n.5" punto F.2.3 e sue modifiche e integrazioni, il Piano individua le aree destinate a perequazione urbanistica avente i seguenti contenuti:

- l'indice di perequazione;
- la percentuale di ambito da ascrivere al patrimonio Comunale;
- l'indicazione dell'interesse pubblico da realizzare sui terreni ottenuti;
- l'indice massimo di edificabilità finale dei privati che deriva dalla concentrazione dell'indice di perequazione sulla percentuale dell'ambito che non viene ascritta al Comune.

2. Il Piano ha definito il “contenitore” riguardante la quantità di “Potenzialità Edificatoria” a disposizione del Comune, pertanto l’Amministrazione Comunale deve utilizzare i valori commerciali della volumetria (abitazioni), che saranno definiti con delibera del Consiglio Comunale. Il Piano ha individuato il campo di applicazione, l’**atterraggio** e la **localizzazione** delle quote di edificabilità nelle parti di territorio o ambiti definiti adatti alla Perequazione, sui quali vengono posti alcuni vincoli e/o limiti, con una capacità edificatoria di limitata dimensione e con obbligo di Piano Attuativo. Infine, la regolamentazione dello scambio fra chi cede e chi acquisisce edificabilità viene definita attraverso due opportunità: o con la cessione da parte dei privati delle aree (individuate come attrezzature e servizi o quota parte della superficie edificabile) con scambio da parte del Comune dell’equivalente valore in abitazioni (o in volume); o con l’acquisto diretto al Comune della potenzialità edificatoria da parte dei privati con la monetizzazione del valore corrispondente, in modo da lasciare al Comune la possibilità di eseguire la compravendita delle aree destinate ad attrezzature e servizi necessari all’attuazione del Piano.

2.1. indice di perequazione: Il Piano ha individuato la potenzialità edificatoria delle aree o degli ambiti interessati, e l’**indice di perequazione corrispondente al 10% (dieci per cento) della superficie territoriale dell’ambito interessato (con un minimo assoluto di m² 500)**. Al fine di attuare le aree o gli ambiti, deve essere applicato l’indice di perequazione attraverso le due opportunità sopra descritte, condizioni indispensabili per dare avvio al progetto ma non vincolanti ai fini della realizzazione dell’intera potenzialità edificatoria del Piano.

2.2. la percentuale di ambito da ascrivere al patrimonio Comunale: Il Piano individua le superfici da ascrivere al patrimonio Comunale all’interno delle aree o degli ambiti soggetti a perequazione. Quando il Piano non individua tali superfici nei comparti edificatori, ma questi vengono definiti all’esterno, in posizioni strategiche, la perequazione si applica nelle seguenti opportunità descritte:

a. Obbligo della Perequazione su tutti i nuovi ambiti individuati per nuovi insediamenti, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate (con un minimo assoluto di m²500), che può essere anche monetizzato al fine di consentire al Comune di provvedere direttamente a trasferire l’importo ottenuto per l’acquisto di aree di Verde di Parco Urbano (VPUF), tale procedura è indicata nel Piano con un asterisco (*);

b. Facoltà della Perequazione su alcuni ambiti individuati di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica che possono richiedere un incremento del carico urbanistico (premierità) attraverso una maggiore volumetria costruibile derivata dal trasferimento della potenzialità edificatoria delle aree di Verde di Parco Urbano (VPUF). Le aree di VPUF hanno avuto dal PRGC una potenzialità edificatoria di m³/m²0,10 da applicare su lotti di terreno di dimensione minima di m²5.000 con la condizione e obbligo del trasferimento del volume su aree indicate dal Piano e la relativa cessione gratuita al Comune. Alcune di queste aree di VPUF sono di proprietà Comunale e quindi avranno **priorità nell’attuazione di questo procedimento** proprio in quanto potrà sperimentare l’effettiva funzionalità del sistema proposto. Le aree di VPUF devono essere comunque funzionalmente contigue, facilmente accessibili, il valore di mercato della potenzialità edificatoria delle aree dovrà essere determinato dal Comune. Nel Piano questa tipologia di Perequazione è indicata con tre asterischi (***)

2.3. l'indicazione dell'interesse pubblico da realizzare sui terreni ottenuti: Il Piano ha individuato le aree destinate ad uso per attrezzature e servizi collettivi come superfici minime indispensabili per fornire condizioni di vita migliori alla popolazione residente e per l'incremento di popolazione prevista nei prossimi anni.

2.4. l'indice massimo di edificabilità finale dei privati che deriva dalla concentrazione dell'indice di perequazione sulla percentuale dell'ambito che non viene ascritta al Comune. E' stato definito l'indice massimo di edificabilità finale dei privati che deriva dalla somma tra l'indice di perequazione (10%, dieci per cento) e la quota stabilita come appartenente al privato (90%, novanta per cento). Non è stata prevista una percentuale da ascrivere al Comune per attrezzature e servizi collettivi posti all'interno dell'ambito. Nei casi in cui dal Piano vengono individuate delle aree per attrezzature e servizi collettivi posti all'interno dell'ambito, queste dovranno essere attuate dai privati e non saranno oggetto di perequazione o compensazione, se non espressamente indicate dal Piano. La somma: tra la volumetria trasferibile, più la volumetria consentita dal Piano, non deve superare il limite dell'indice territoriale di m^3/m^2 1,50 per le Zone "C.1." e "Di/H"; mentre su alcuni comparti di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione di Zona "B. con specifica", non deve superare il limite dell'indice territoriale di m^3/m^2 2,50.

3. La Perequazione Urbanistica si può attuare anche per lotti minimi funzionali nei casi: dove sono previsti in attuazione con intervento diretto; dove il Piano ha confermato l'attuale edificazione, ma che, per poter sviluppare o eseguire un intervento organico hanno bisogno di un incremento di volume (abitazioni) e/o di volumi per attività compatibili con la residenza; e la maggiore volumetria richiesta non ecceda il 20% di quella prevista e/o comunque non oltre una abitazione in più per lotto funzionale di quanto previsto dal Piano.

4. I proprietari delle aree di Parco Urbano Fluviale del Noncello (escluse da ambiti edificabili) e per una superficie minima interessata di **m^2 5.000**, possono partecipare alla Perequazione Urbanistica trasferendo la potenzialità edificatoria, **calcolata pari a m^3/m^2 0,10**, all'interno delle aree edificabili, anche non contigue, previste dal Piano. La potenzialità massima edificabile consentita, da calcolare all'interno dell'ambito di VPUF, per il trasferimento di volume con la Perequazione, non potrà superare i m^3 27.000 corrispondenti a n.90 alloggi. La cessione gratuita delle aree al Comune dovrà avvenire con convenzione.

5. Attuazione: il Piano prevede l'attuazione indiretta con convenzione.

6. Salvaguardia: Ai fini urbanistici, fino alla stipula della Convenzione per l'acquisizione della potenzialità edificatoria dell'area, le aree interessate saranno considerate edificabili con parametri urbanistici pari a m^3/m^2 0,03, per poter edificare dovrà essere acquisita la quota di perequazione. In caso di interventi su fabbricati esistenti sono consentite solo opere di manutenzione e restauro, nel caso di ampliamenti o nuove costruzioni è fatto obbligo di redigere un Piano Attuativo nel quale dovrà essere prevista una superficie minima interessata da verde pubblico attrezzato del 50% della superficie territoriale.

Art. 8. Compensazione Urbanistica

Obiettivi:

L'istituzione della Compensazione Urbanistica nel presente Piano serve a facilitare la regolamentazione e l'eliminazione delle differenze tra debito e credito nei rapporti tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree da destinare a servizi ed attrezzature. I proprietari delle aree possono concordare la cessione delle medesime al Comune, in seguito ad una compensazione attuata mediante il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale o all'interno degli stessi ambiti edificabili dove il Piano indica la previsione di superfici per attrezzature e servizi oggetto di cessione da parte dei privati, compresi gli interventi pubblici per allargamenti stradali ed intersezioni viarie su aree private assoggettate all'acquisizione pubblica.

Interventi:

Il Piano disciplina i luoghi, le modalità, i tempi e le condizioni per utilizzare l'istituto della Compensazione Urbanistica.

1. La Compensazione dovrà avere luogo solo mediante Convenzione fra il Comune e i proprietari delle aree interessate in modo di attuare in tempi brevi e certi le scelte urbanistiche strategiche e di interesse pubblico del Comune

2. Il Piano definisce gli ambiti che sono stati predestinati alla disciplina della Compensazione Urbanistica, in essi sono definite, graficamente nelle tavole di zonizzazione e/o quantitativamente in normativa, le quote di superficie di cessione al Comune e compensabili mediante il riconoscimento di diritti edificatori da esercitare esclusivamente all'interno dell'ambito territoriale definito. L'**Obbligo** della **Compensazione** urbanistica è prevista su tutti gli ambiti individuati di espansione edilizia, Zone "C.1.", e su alcuni ambiti di nuova individuazione di Zone "B. (con specifica)" dove il Piano ha individuato le aree a Verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune (da definire nello specifico urbanistico e compositivo, dal Piano Attuativo cui sono sottoposte). Nel Piano questa tipologia di Compensazione è rappresentata con due asterischi (**). Le aree di Parco Urbano Fluviale del Noncello, comprese nei Piani Attuativi e oggetto di Compensazione urbanistica, partecipano al calcolo della potenzialità edificatoria territoriale dell'ambito con i parametri urbanistici previsti nelle aree residenziali e pertanto partecipano a pari dignità di valore commerciale delle stesse aree residenziali.

3. ELIMINATO

4. Attuazione: E' prescritta l'attuazione indiretta con convenzione.

Art. 8 bis Appendice esplicativa per l'applicazione della perequazione e della Compensazione

Il documento “Perequazione – Compensazione (dati metrici e proprietà; schede piani attuativi interessati; individuazione aree di trasferimento cubatura dal VPUF)” indica e precisa le quantità premiali massime – espresse in metri cubi e numero di alloggi – realizzabili in conseguenza dell'applicazione della perequazione all'interno degli ambiti indicati nel PRGC con asterisco del tipo (*) – (**). Il medesimo documento specifica gli ambiti nei quali si applica la compensazione, con asterisco del tipo (**).

PARTE SECONDA
CAPO PRIMO
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

Art. 9. Urbanizzazione

1. L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di norme intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla al sistema urbano.
2. Tali opere sono classificate in opere di Urbanizzazione Primaria ed opere di Urbanizzazione Secondaria:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S.1)

comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggi, esclusi i parcheggi di interscambio;
- c) nuclei elementari di verde;
- d) rete di fognatura;
- e) rete idrica;
- f) illuminazione pubblica;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- h) rete telefonica;
- i) rete di distribuzione del gas.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S.2)

comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade di quartiere e di scorrimento;
- b) asili nido e scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) chiese ed altri edifici religiosi;
- e) impianti sportivi di quartiere;
- f) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) aree verdi di quartiere.

3. L'urbanizzazione é ammessa sulle parti del territorio che il Piano Regolatore destina a nuovi insediamenti, ed esclusivamente in attuazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, e per le eventuali prescrizioni ed obblighi previsti dal PRGC per i singoli interventi diretti.

4. Ove l'urbanizzazione sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni disposte dal Piano Attuativo sono stabilite dall'atto di convenzione da stipulare con il Comune.

5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione é soggetta alle procedure previste dalla legislazione vigente.

Art. 10. Viabilità

a) Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali, i nodi stradali (ivi compresi gli incroci da ristrutturare), i parcheggi, le aree di rispetto.
- Le aree utilizzate come sedi stradali di proprietà privata, come individuate nei grafici del P.R.G.C., nel caso di cessione gratuita al Comune, le aree concorrono alla determinazione della volumetria costruibile.
- Le nuove strade, interne ai centri abitati nonché le ristrutturazioni e gli ampliamenti (dove lo spazio e le caratteristiche storico - ambientali lo permettono) devono avere una sezione minima di mt.6.50 più piste ciclopedonali ambo i lati. Si precisa, che su tutti gli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa deve essere prevista e realizzata anche la pista ciclopedonale, solo dove prevista dalla zonizzazione di Piano. Il Piano individua nuove viabilità di raccordo fra le varie parti della città, non sono vincolanti, in sede di progettazione esecutiva potranno essere precisate sia nella dimensione sia nel tracciato, purché venga mantenuto l'obiettivo della loro previsione.
- Tutte le strade Comunali possono essere interessate, da parte del Comune, da interventi di allargamento e/o ristrutturazione quando viene ritenuto indispensabile e di pubblica utilità. Quando l'allargamento riguarda una profondità inferiore o uguale a m.1,00 è consentito al proprietario privato, in risoluzione alla cessione gratuita della superficie al Comune, il riconoscimento (con atto unilaterale) della superficie ai fini del calcolo della edificabilità del lotto, in compenso il Comune si impegna a realizzare a sua cura e spese la nuova recinzione se esistente in precedenza. Nel caso in cui tutta la superficie utilizzata dalla viabilità di proprietà privata venga ceduta gratuitamente al Comune, questa superficie potrà essere considerata nel calcolo della edificabilità del lotto.
- Le strade a fondo cieco devono essere realizzate solo in casi particolari quando non è possibile raccordare la nuova viabilità alla viabilità esistente. Deve essere realizzata con apposito slargo terminale a racchetta che permetta la manovra e la sosta dei veicoli (deve potersi inscrivere un cerchio di raggio minimo di mt. 6.50). Quando i lotti sono interclusi e l'accesso avviene tramite una servitù o viabilità privata avente una sezione inferiore a quella minima prevista dal Piano l'Amministrazione Comunale può consentire l'utilizzo del lotto ai fini edificatori purché l'edificazione sia limitata all'ampliamento di edifici esistenti o alla nuova realizzazione di una sola unità abitativa. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle

stesse nel periodo di validità del permesso medesimo, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

- Nell'attuazione del P.R.G.C. dovranno essere modificate o soppresse quelle emissioni e quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle norme del Nuovo Codice della Strada e dalle indicazioni grafiche del Piano; i tratti stradali di cui il Piano prevede la soppressione dovranno essere attrezzati a parcheggio, verde o percorso pedonale, di uso pubblico. Le indicazioni grafiche del Piano su ipotesi di accessi ai fondi devono essere verificate in sede esecutiva. Potranno essere spostati e dimensionati in rapporto all'uso motivando la variazione.
 - Le strade private, quando non viene richiesta dal Comune la loro cessione gratuita, devono essere mantenute in uno stato decoroso, devono essere eseguiti i lavori di manutenzione e pulizia, e non devono creare pericolo per chi le utilizza, ivi compresi gli addetti ai servizi pubblici o di uso pubblico (poste, telefoni, gas, autotrasporti per carico e scarico merci, rifiuti, ecc.). Il Sindaco può ordinare gli interventi che si rendessero indispensabili, in caso di incuria o mancanza di sicurezza, e imporre la realizzazione di sistemazioni o allargamenti e quant'altro necessario, addebitando gli oneri ai proprietari. Nel caso di cessione gratuita al Comune, i proprietari devono garantire una larghezza minima della sezione stradale di m.6,00, ed essere dotate di tutte le infrastrutture di sottoservizi necessari.
- b) Piste ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni, possono essere realizzate, con le seguenti caratteristiche:
- la sezione delle piste ciclabili è multipla di ml. 1,25 (salvo diversa disposizione di legge);
 - la sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi è di ml. 1.50, nelle zone «A.0 – B.0» sono ammesse deroghe in riferimento alla larghezza delle strade esistenti;
 - l'ubicazione dei percorsi per pedoni e cicli espressa dal Piano Regolatore ha valore orientativo, ed è pertanto specificato sia nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, sia mediante progetti dichiarati di pubblica utilità, sia attraverso programmi e progetti definiti dal piano urbano del traffico formato ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122- Per la realizzazione di tali infrastrutture sono da adottare le caratteristiche e prescrizioni contenute nel D.M. LL.PP. 30.11.1999 n. 557 succ. mod. e integrazioni.
- c) Deroghe: in riferimento alle dimensioni e alle caratteristiche della viabilità esistente, sono consentite deroghe nelle zone "A.0." e "B.0."
- d) Prescrizioni Qualitative:
- 1 - La costruzione e l'adeguamento delle infrastrutture di cui al presente Capo devono

comprendere le sistemazioni delle porzioni di suolo interne all'infrastruttura stessa ovvero interposte fra questa e le proprietà private contermini.

2 - Elementi essenziali di tali sistemazioni consistono:

- nel raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
- nella collocazione di alberature e nella sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno degli svincoli senza pregiudicare la visibilità;
- nella costruzione di opere idrauliche atte a contenere le acque meteoriche.

Art. 11. Aree di Parcheggio e Autorimesse

Il P.R.G.C. prescrive le dimensioni minime delle aree da destinare a parcheggio in base alla destinazione d'uso delle aree e dei volumi edificati e individua le attrezzature per la viabilità ed i trasporti secondo le seguenti categorie:

- a) parcheggi stanziali;
- b) parcheggi di relazione;
- c) parcheggi di interscambio.

a) Parcheggi stanziali

I «parcheggi stanziali» sono quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della Legge N. 1150 del 1942 come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122 del 1989. Tali parcheggi sono funzionalmente legati all'edificio ed alle sue aree di pertinenza fondiaria e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo di pertinenza secondo quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della Legge n. 122/89. I parcheggi previsti in più dal PRGC, rispetto allo standard sopra descritto, possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare. Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione e non sono individuate graficamente dal P.R.G.C.

Le aree destinate al parcheggio stanziale dovranno essere dimensionate in base alla destinazione d'uso degli edifici o delle attrezzature che devono servire:

- a) in tutti i progetti di edilizia abitativa di nuova costruzione, ampliamento, e ristrutturazione (che comportano aumento del numero delle unità abitative), debbono essere previsti spazi per parcheggi all'interno della superficie fondiaria in misura non inferiore a 1,00 mq. per ogni 10,00 metri cubi edificati. In ogni caso, in detti progetti edilizi, devono essere reperiti almeno 1,5 posti auto per ogni abitazione, ad esclusione delle Zone "A - B0" dove deve essere previsto solo un posto auto per abitazione. Nel caso in cui ciò non è possibile è consentito il reperimento in altre aree, ritenute idonee per distanza e per destinazione d'uso.

b) Edifici Artigianali e/o Industriali:

1 posto macchina ogni due addetti (si considerano 50 addetti per ettaro) (sono esclusi i

magazzini) con un minimo di un posto auto per attività. Tali spazi sostituiscono i parcheggi stanziali da prevedere in attuazione dell'art.41-sexies della L. n.1150/1942 come modificato dall'art.2 della L. n.122/1989. Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alla realizzazione o alla ristrutturazione di insediamenti produttivi devono prevedere in posizioni idonee parcheggi per autocarri ed autotreni in numero non inferiore ad uno ogni m² 10.000 di superficie utile edificabile. Per gli immobili industriali: i Parcheggi di Relazione sono da ricavare in area di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

c) Edifici per lo svago:

m² 35 ogni m² 100 di superficie utile;

d) Edifici per alberghi:

1 posto auto / ogni camera;

e) Edifici per ristoranti:

1 posto auto / 4 coperti e comunque non inferiore a m² 50 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti;

f) Edifici direzionali, commerciali e per servizi:

1. Nel caso di previsione di edifici direzionali, i Parcheggi Stanziali sono previsti nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41-sexies della L. n.1150/1942 come modificato dall'art.2 della L. n.122/1989. Per gli immobili direzionali: i Parcheggi di Relazione sono da ricavare in area di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, o nell'area idonea più vicina entro un raggio di 100 m di percorso, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici.
2. Qualora un esercizio commerciale al dettaglio venga localizzato all'interno delle zone omogenee "A.O." o "B.O." la quantità di parcheggio può essere ridotta al 50% della superficie di vendita e la localizzazione dei parcheggi può avvenire entro una distanza di m 200 di percorso.
3. **Superfici a parcheggio stanziale e di relazione per esercizi commerciali:** La dotazione delle aree da riservare a parcheggi di pertinenza degli insediamenti commerciali è disciplinata dalla legislazione vigente in materia, per tipologia e dimensione, in particolare:
 - a) per gli esercizi inferiori a m²400 di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 60% della superficie di vendita.
 - b) Per gli esercizi inferiori a m²400 di superficie di vendita devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 100% della superficie di vendita.
 - c) Per gli esercizi singoli compresi tra m²400 e m²1.500 di superficie di vendita devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 150% della superficie di vendita.
 - d) Per gli esercizi singoli aventi superficie di vendita superiore ai m²1.500 devono

- essere reperite superfici per parcheggi pari al 200% della superficie di vendita.
- e) Per esercizi destinati al commercio all'ingrosso devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 25% della superficie utile dell'edificio. Per il personale addetto alle attività commerciali, sopra descritte, devono essere reperite superfici per parcheggi in misura non inferiore a un posto macchina ogni due addetti.
4. In presenza di programmi urbani dei parcheggi di cui alla legge n. 122 del 1989, o di piani particolareggiati relativi alle aree di Antico Impianto, che predispongano lo studio dettagliato della accessibilità, dell'organizzazione dei parcheggi in rapporto alle funzioni residenziali - commerciali e di servizio ed eventuali progetti di pedonalizzazione, la distanza entro cui possono essere localizzati i parcheggi di cui ai commi 2 e 3 è definita in 500 m di percorso e può essere prevista la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa Comunale.
 5. I parcheggi per gli esercizi despecializzati alimentari superiori a 400 mq di superficie di vendita e per gli ipermercati devono, comunque, trovarsi all'interno del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in prossimità dell'esercizio stesso.
 6. Uffici e studi, privati o pubblici, devono reperire una superficie per parcheggi non inferiore a m²40 ogni m²100 di superficie utile di attività.
 7. I Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, devono reperire una superficie per parcheggi non inferiore a 0,25 posti auto ogni posto spettatore.
 8. **Edifici per servizi**, si riferiscono alle destinazioni d'uso descritte all'art.5 della L.R. 19/2009 punto 1 lettera "b – servizi": devono reperire una superficie per parcheggi non inferiore a m²40 ogni m²100 di superficie utile di attività.

b) Parcheggi di relazione

Questi parcheggi sono individuati graficamente dal P.R.G.C. e sono in aggiunta ai parcheggi privati «stanziali», e sono destinati al servizio degli insediamenti, in funzione dei fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano e sia dell'organizzazione della sua mobilità. Tali «parcheggi di relazione» rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria.

c) Parcheggi di interscambio

Il Piano prevede un'area in prossimità del centro di Antico Impianto destinata al Parcheggio d'interscambio. Quest'area ha la funzione di organizzare e facilitare gli interscambi fra i diversi mezzi e modi di trasporto. Gli altri Parcheggi di Interscambio sono individuati come zone dove possono sostare le auto per consentire la prosecuzione dei percorsi o in bicicletta o a cavallo o a piedi.

Art. 12. Caratteristiche delle Aree di Parcheggio e Autorimesse

1. I parcheggi devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche. Devono avere una dimensione minima di m.2,50 x m.5,00 ed avere gli spazi occorrenti per gli spostamenti e le manovre di entrata e uscita (per i parcheggi posizionati a spina di pesce la dimensione può essere ridotta in m.2,30 x m.5,00).

2. ELIMINATO

3. ELIMINATO

4. ELIMINATO

5. I parcheggi situati in aree per vie di comunicazione ovvero destinate a servizi di quartiere dal Piano o da strumenti urbanistici attuativi possono essere conteggiati ai fini del presente articolo esclusivamente se a servizio di costruzioni ubicate all'interno di tali aree.

6. I parcheggi devono essere alberati. I parcheggi realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici di attuazione devono consistere di superfici filtranti (permeabili) per almeno il 50% della loro estensione.

7. La dotazione di parcheggi di cui al primo comma deve essere di norma situata in posizione complanare alla viabilità pubblica di accesso all'immobile servito. Può essere ubicata a quote diverse o in appositi manufatti nei seguenti casi:

- parcheggi a servizio di edifici esistenti assoggettati ad interventi di restauro, manutenzione, ristrutturazione, è ammessa la realizzazione nel sottosuolo di aree cortilizie secondo le modalità della legge 24 marzo 1989, n. 122, quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio;
- parcheggi eccedenti le quantità minime richieste dal Piano;
- parcheggi riservati agli addetti o ai residenti; parcheggi funzionanti con impianti di rimessaggio meccanico a consegna del veicolo in posizione esterna;
- parcheggi custoditi e serviti da impianti di sollevamento persone in ragione non inferiore ad un impianto ogni 60 posti auto o frazione.

8. ELIMINATO

9. ELIMINATO

10. ELIMINATO

11. I Parcheggi di Interscambio (definiti anche come punti di sosta di interscambio), individuati nelle aree limite e al servizio degli escursionisti degli Ambiti di Tutela Ambientale, devono essere realizzati con materiali naturali e permeabili, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 13. Utilizzazione dei Parametri Urbanistici

1. Per ogni volume edilizio interessato da intervento, all'interno dell'area di proprietà si determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

2. L'uso totale di un parametro urbanistico sulla superficie di un terreno, esclude ogni successiva richiesta di altro Permesso di Costruzione sulla stessa superficie, salvo il caso di demolizione con ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà.

Art. 14. Categorie d'Intervento e relativa assoggettabilità ai diversi titoli abilitativi

1. Per la definizione specifica degli interventi edilizi si rimanda alla vigente legislazione regionale e statale in materia. Gli interventi aventi **rilevanza urbanistica e edilizia** comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie e sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire:

- a) nuova costruzione;
- b) ampliamento;
- c) ristrutturazione edilizia che comporta aumento di unità immobiliari, modifiche volumetriche, della sagoma e del sedime;
- d) ristrutturazione urbanistica;
- e) trasformazione territoriale;

2. Gli interventi **non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia** comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato o sul patrimonio edilizio esistente che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico, e sono riconducibili alle definite dall'art.17 del Codice Regionale dell'Edilizia e suo Regolamento di Attuazione. Tali interventi sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività.

3. Gli interventi di realizzazione di opere definite di **attività edilizia libera** sono quelli comprendenti tutte le opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legislazione vigente, e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico – amministrativo, fatto salvo il rispetto delle norme sui beni storico, culturale e paesaggistico e delle leggi vigenti in materia di sicurezza, igienico-sanitarie, di staticità, antincendio ed altro. Limitatamente per le opere che prevedono ampliamenti o alterazione dei volumi esistenti così come previsti dall'art.16 del Codice Regionale dell'Edilizia e suo Regolamento di Attuazione, dovranno essere subordinate alla Comunicazione al Comune, con una descrizione delle opere stesse da eseguire.

Art. 15. Area Funzionalmente Contigua

1. Si intende per 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 metri 1.000.

Art. 16. Area di Pertinenza Urbanistica

1. Sono aree di pertinenza quelle fondiari che vengono utilizzate e vincolate, in base alle prescrizioni del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del rispetto dei parametri urbanistici.

2. Al fine di cui al comma 1 può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo è oggetto di atto d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari e al tavolare a cura del richiedente.

3. L'entrata in vigore di normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.

4. Ai sensi del presente articolo può essere vincolata un'area non adiacente all'area interessata dalla costruzione, o comunque urbanisticamente compatibile e non soggetta a pianificazione attuativa. Ai sensi del presente comma può altresì essere vincolata un'area sita nel territorio di un Comune diverso da quello in cui è ubicato l'intervento, solo nei casi d'interventi in zona agricola e forestale connessi con la conduzione dei fondi, e compatibilmente con le prescrizioni del PRGC vigente.

Art. 17. Definizioni delle Destinazioni d'Uso

1. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei Piani Regolatori Particolareggiati Comunali e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni previste dal presente Piano.

2. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle Convenzioni Urbanistiche, nonché nei Permessi di Costruire e negli Atti d'obbligo.

3. Al fine dell'applicazione della legislazione vigente in materia, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti 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 finalizzati 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, residenze turistico - alberghiere, o strutture definite come albergo diffuso;
- 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 sedime non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi e villaggi turistici;
- e. **direzionale**: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi professionali, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti, la categoria comprende le seguenti attività:
- i. **ricreativa**: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, scuole di ballo, 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;
 - ii. **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;
 - iii. **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;
 - iv. **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), 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. Sono considerate agricole le destinazioni d'uso per "Fattorie Didattiche";
- l. **artigianale agricolo:** 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 connesse con un'azienda avente la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente autorità;
- o. **servizi e attrezzature collettive:** superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

4. Le destinazioni d'uso in atto, delle unità immobiliari, sono quelle stabilite dalla licenza o Concessione Edilizia o Permesso di Costruire ovvero dall'atto rilasciato ai sensi di legge e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente.

5. Ai fini della destinazione d'uso, di cui al precedente comma, i progetti degli interventi, dovranno riportare la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che lo compongono secondo la classificazione di cui al precedente comma 3. Tale specificazione è effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

6. La specificazione deve essere effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

7. Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle sopra elencate, per più del 25% della superficie utile dell'unità stessa. Ai fini urbanistico-edilizi le attività di Albergo Diffuso, Country House, Bed and Breakfast e affittacamere esercitate in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati.

8. Si ha parimenti mutamento di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 7 vengono superati in più interventi successivi, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività o nei casi di modifica senza opere edilizie.

9. Le destinazioni d'uso **compatibili con la residenza**, quando consentite dal Piano, sono quelle definite sopra con le lettere: a), b), c), d), e), f), o). Viene prescritta la esclusione di esercizi commerciali al dettaglio superiori alla media distribuzione, cioè gli esercizi di grande struttura maggiori di m²1.500 di superficie di vendita e maggiori di m²5.000 di superficie complessiva coperta sia a livello di singolo esercizio, sia all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa nei quali la sommatoria delle superfici di vendita non può eccedere il limite oltre il quale si dà la grande struttura.

10. Il mutamento della destinazione d'uso edilizia di qualsiasi immobile, anche non connesso a trasformazioni fisiche e/o con carattere di temporaneità, deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente; è inoltre subordinato alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte per la tutela del patrimonio culturale.

11. Le trasformazioni dell'uso, quando comportino requisiti prestazionali più onerosi ed in particolare incremento delle dotazioni obbligatorie e negli standard devono essere progettate in riferimento alla globalità dell'organismo edilizio. L'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può avvenire per stralci funzionali.

CAPO SECONDO DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Indici Urbanistici

Art. 18. Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria e Indice di Utilizzazione Territoriale.

1. Superficie Territoriale (S.t.)

E' la Superficie comprendente 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 alla rete principale della viabilità. Vanno altresì escluse, ai fini del computo della Superficie Territoriale le aree in esse comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico da oltre tre anni.

2. Superficie fondiaria (S.f.)

E' la Superficie 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 Utilizzazione Territoriale (Ut)

Rappresenta il rapporto tra la Superficie Utile dei fabbricati e la Superficie Territoriale, e si misura in m²/ha. Questo parametro è previsto per determinare la capacità insediativa massima per funzioni non residenziali nelle Zone definite dal Piano.

Art. 19. Indice di fabbricabilità territoriale (i.t.)

È il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superfici territoriali (S.t.).

Art. 20. Capacità insediativa territoriale, o potenzialità edificatoria territoriale, abitazioni/ettaro (ab/ha)

Il Piano prevede, al posto della volumetria, di esprimere la potenzialità edificatoria di un'area, anche come il numero massimo di abitazioni costruibili per ettaro di superficie territoriale (S.t.).

Art. 21. Indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.)

È il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (S.f.).

Art. 22. Capacità insediativa fondiaria, o potenzialità edificatoria fondiaria, abitazioni/ettaro (ab/ha)

Il Piano prevede, al posto della volumetria, di esprimere la potenzialità edificatoria di un'area, anche come il numero massimo di abitazioni costruibili per ettaro di superficie fondiaria (S.f.).

Indici Edilizi

Art. 23. Superficie utile abitabile (Su)

1. È la superficie 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.

2. Superfici non residenziali, o superfici accessorie (Sa) rappresentano la somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, autorimesse, lavanderie, lavatoi comuni, centrali termiche, locali motore ascensore, cabine idriche, ripostigli, 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, gli sguinci, i vani di porte e finestre.

Art. 24. Superficie coperta (Sc)

1. È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali.

Art. 25. Rapporto di copertura (Q= Sc (Sf))

È il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del

lotto ad esso corrispondente.

Art. 26. Superficie di vendita (SV)

1. La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata ad esposizione di merce.

2. Restano escluse dalla superficie di vendita le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree antistanti alle casse destinate al deposito carrelli.

Art. 27. Volume degli edifici (V)

1. È il prodotto dell'altezza dell'edificio per la superficie esterna delle mura individuata, da piano di calpestio a piano di calpestio più elevato, ad intradosso del solaio di copertura. Se non si è in presenza di piani interrati o seminterrati, non si calcola nell'altezza la sopraelevazione del pavimento del piano terra quando è inferiore o uguale a m. 0,50. Dal Volume degli edifici vanno detratti i volumi tecnici come definiti in seguito.

2. ELIMINATO

3. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

Art. 28. Volume utile (Vu)

È il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu).

Art. 29. Volume tecnico (Vt)

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.

Art. 30. Altezza degli Edifici (H.) e Altezza utile (Hu)

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina di Piano Regolatore l'altezza degli edifici è espressa in piani fuori terra e come misura lineare.
2. Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra conteggiati in corrispondenza alla porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.
3. Se espressa come misura lineare corrisponde alla distanza fra le quote medie del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata.
4. ELIMINATO
5. ELIMINATO
6. Ai fini dell'applicazione delle norme sui distacchi fra costruzioni e distanze minime, l'altezza degli edifici è misurata come altezza della parete.
7. L'altezza utile (Hu) dell'unità immobiliare è la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimenti a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale.
8. L'altezza media (Hm) di un locale è definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura. Nel caso di coperture del tipo "shed" è definita come quota media dell'intradosso delle travi.

Art. 31. Distanze

1. Nella Zona Omogenea "B" e nella Zona Omogenea "D" per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
2. Fatto salvo quanto specificamente prescritto per la Zona Territoriale Omogenea "E" e quanto prescritto dalle norme delle Zone di Antico Impianto "A.0." e dalle Zone "B.0." la distanza di nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti rispetto ai seguenti limiti non deve essere inferiore a m. 5,00:
 - limite di proprietà;
 - ciglio delle vie di comunicazione per le quali non sono prescritte specifiche fasce di rispetto e sulle quali non prevalga un diverso allineamento, perché imposto, degli edifici preesistenti posti a distanza maggiore di m. 5,00;
 - intersezioni dei cigli delle strade suddette, in corrispondenza agli incroci;
 - limiti delle aree destinate ad attrezzature e servizi.

Quando le strade esistenti hanno una sezione inferiore a m.6,00 la distanza dal confine

stradale non deve essere inferiore a m. 5,00 e a m. 9,50 dall'asse stradale.

3. ELIMINATO

4. Sbalzi, aggetti, pensiline, poggiosi purché aperti, fino a ml. 1,50 di profondità non concorrono al calcolo delle distanze.

5. Il presente articolo si applica solo e soltanto nelle zone e sottozone nei casi in cui viene a mancare un riferimento normativo.

Art. 32. Deroghe alle Distanze

La disciplina delle distanze, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applica:

- a. ai terrazzi, balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde e simili sporgenti dalla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di m.1,50;
- b. ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti e cabine telefoniche, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- c. alle strutture aperte di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, opere artistiche, e simili);
- d. ai manufatti interrati o seminterrati fuoriuscenti non oltre cm.70 dalla quota stradale o del terreno sistemato, i quali possono essere realizzati anche in aderenza e/o a confine;
- e. alle pensiline e box prefabbricati di utilità pubblica al servizio di strutture di arredo stradale;
- f. alle opere di coibentazione termica e/o acustica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora finalizzate al risparmio energetico;
- g. agli ascensori e montacarichi o agli altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- h. alle scale aperte sporgenti dalla sagoma dell'edificio per non oltre mt.2,00;
- i. alle scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi agli edifici esistenti;
- j. in caso di allineamento precostituito dove si deve sempre intendere quello dell'edificio posto più arretrato rispetto ad altri posti fronte strada, e, rispetto ai confini di proprietà, l'allineamento precostituito deve comunque essere conforme al Codice Civile e non si può derogare dalla distanza tra pareti finestrate di edifici fronteggianti;
- k. per le zone non residenziali, agli impianti tecnici e tecnologici quali silos, depuratori e simili, purché non si trovino a confine con zone residenziali o con zone per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico e con zone a destinazione d'uso per servizi privati (commercio, direzionale e simili).

PARTE TERZA
CAPO PRIMO
SEGNALAZIONE DI VINCOLO ARCHEOLOGICO E ECOMUSEO

Art. 33. Decoro dell'Ambiente Urbano

ELIMINATO

Art. 33. Segnalazione di Vincolo Archeologico

Non risultano e non sono individuati ambiti riconosciuti di preminente interesse archeologico da parte del Ministero dei Beni Archeologici nel territorio del Comune di Cordenons. Al di là di questo, in attesa di un censimento specifico del territorio in ordine alla individuazione dei siti di particolare interesse, da redigere in collaborazione con gli Uffici del Ministero dei Beni Archeologici, si applicano su tutto il territorio le seguenti prescrizioni:

- a. tutti gli interventi nel sottosuolo – a seguito di mutazioni di destinazione d'uso, come per gli “ambiti di espansione residenziale” individuati nel Piano - a profondità superiori a cm.40 dovranno essere segnalati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Friuli- Venezia Giulia, onde consentire le necessarie verifiche;
- b. gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente storico in cui sono iscritti;
- c. i “progetti preliminari” dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Friuli-Venezia Giulia, possibilmente prima della consegna al Comune, completi di relazione e degli elaborati grafici, con l'individuazione localizzativa dell'intervento trasformativo, sezioni e prospetti, e con l'individuazione dell'area di scavo;
- d. gli elaborati possono anche essere trasmessi nel livello informatizzato, secondo le tipologie di *File*: in PDF, DXF formato di interscambio di CAD, DWG di AUTOCAD, SHP formati di interscambio di GIS.

Art. 34. Sviluppo della Bio-Architettura

ELIMINATO

Art. 35. Recupero del patrimonio Edilizio Esistente: Ampliamenti- Sopraelevazioni- Nuove Costruzioni

ELIMINATO

Art. 36. Recupero delle Acque

ELIMINATO

Art. 37. Serre Bioclimatiche

ELIMINATO

Art. 38 Biomassa, Geotermia, e simili

ELIMINATO

Art. 39. Ecomuseo

Definizione e Obiettivi:

In riferimento alla L.R. 10/2006, e del Decreto del Presidente della Regione 27 agosto 2007, n. 0267/Pres. Regolamento recante la definizione dei criteri e dei requisiti minimi per il riconoscimento della qualifica di Ecomuseo di interesse regionale, il Piano prevede la costruzione dell'Ecomuseo come rappresentazione di una nuova realtà per la valorizzazione del territorio del Comune di Cordenons. Esso è finalizzato alla formazione innovativa di un Museo Territoriale, orientato alla tutela della memoria collettiva e a favorire lo sviluppo socio-economico attraverso: - la valorizzazione del patrimonio materiale e immateriale locale nel rispetto dei principi della Sostenibilità.

L'Ecomuseo investe una serie di ambiti omogenei sotto l'aspetto geografico e linguistico-culturale, ma eterogenei per la biodiversità dei paesaggi e panorami, per gli aspetti fisici e biologici, e per il linguaggio delle sue architetture costruite dall'uomo con i materiali del luogo.

Si estende dalle zone ghiaiose dei Magredi alle zone degli ampi ambiti del sistema delle risorgive del Vinchiaruzzo, dove l'uomo interviene da secoli, prelevando risorse e amministrando e scavando il suolo e il reticolo idrografico, con canalizzazioni, elevando argini, sfruttando le cascatelle, ha eretto opifici e prodotto energia.

Il tempo ha lasciato le tracce della storia di questi luoghi e del lavoro dell'uomo. Con il Piano si intende fare emergere, attraverso l'interpretazione, la conservazione e la valorizzazione, questo patrimonio naturale e culturale.

Vengono evidenziati sia il sistema delle Risorse Materiali, costituiti da: manufatti, opere di ingegneria idraulica, le attività economiche insediate e sviluppatesi dalla metà dell'ottocento, canalizzazioni artificiali, mulini, centraline di sfruttamento delle cascatelle, gli ambiti di bonifica agraria, ecc.; sia il sistema delle Risorse Immateriali, costituiti dalle tradizioni locali, dalla cultura, dai luoghi più significativi, dalla composizione della comunità locale originaria, l'approccio interdisciplinare dell'ambiente e, nel contempo, lo studio delle singole parti ed elementi che sul territorio insistono lo caratterizzano e lo qualificano, l'attività di promozione, l'attenzione all'ambiente per salvaguardarlo con un'azione mirata, inoltre, pubblicazioni, materiali, audiovisivi, prodotti artigianali ed enogastronomici vengono presentati negli spazi individuati dal Piano o da individuare, con una serie articolata di proposte e iniziative, comprendenti laboratori, allestimenti,

dimostrazioni, degustazioni, spettacoli, ecc.. L'estensione delle aree interessate, viene relazionata e interconnessa attraverso un sistema di percorsi pedonali, ciclabili e a cavallo che il Piano

individua come i più facili e accessibili percorsi, ma che non sono vincolanti, anzi, a livello progettuale di dettaglio, potranno anche essere modificati per salvaguardare l'ambiente o per valorizzare dei paesaggi rispetto ad altri.

Interventi:

L'Ecomuseo non è una Zona Urbanistica Omogenea di Piano, ma va collocato in quella serie di attività che possono essere svolte sul territorio (dalla zona agricola, alla zona residenziale o alla zona compatibile con la residenza) progettato secondo una vista globale delle singole iniziative coerenti con gli obiettivi sopra enunciati.

In questa prima fase vengono individuati i collegamenti viari (pedonali, ciclabili e a cavallo) che uniscono le varie parti di valore storico e naturalistico, i parcheggi di interscambio e alcune strutture e servizi turistici di appoggio, mentre in una fase successiva sarà individuata la struttura edilizia che dovrà accogliere la parte museale, di promozione culturale, quale baricentro delle attività divulgative, o all'interno di edifici previsti con destinazione d'uso compatibile o attraverso l'individuazione con variante urbanistica.

CAPO SECONDO CRITERI GENERALI PER UNA CORRETTA EDIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 40. Criteri Generali per una Corretta Edificazione del Territorio

1. Con le presenti norme si stabiliscono i criteri generali da seguire per la corretta edificazione del territorio Comunale. Vengono di seguito riportate le leggi che il presente articolo integra, precisa e accentua:

- La Legge 47/1985 impone ai Sindaci, che possono disporre degli organi di polizia, la sorveglianza del territorio e conferisce agli stessi la facoltà di procedere all'abbattimento di fabbricati abusivi;
- La Legge 349/1986 istituisce il Ministero dell'Ambiente e conferisce allo stesso, tra l'altro, il potere di inibire opere che danneggino l'ambiente;
- La Legge 183/1989, favorisce la difesa del suolo, programma, pianifica ed attua, tra l'altro: «... la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua ...» nonché «... la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti...» e persino «... l'attività di prevenzione e di allerta...»;
- La Legge 431/1985 che tutela le aree di interesse ambientale e vincola per 150 metri le rive dei fiumi e torrenti e per 300 metri le rive lacustri e marine;
- Il Decreto 14 gennaio 2008 del Ministero delle Infrastrutture. Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni.

2. E' necessario pertanto che ogni progetto di fondazione e comunque ogni intervento sul terreno, osservi i dispositivi di legge in materia antisismica (dimensionamento delle fondazioni e interazione terreno - struttura).

3. Qualsiasi progetto costruttivo, per opere pubbliche e/o di interesse pubblico, che vada ad insistere sul terreno con nuove fondazioni o con un incremento di carico sulle fondazioni esistenti, dovrà essere corredato di una relazione geologico - tecnica o geotecnica sulle fondazioni e sui terreni sottostanti. Metodi e risultati delle indagini devono essere esaurientemente esposti e commentati in una relazione geologica, presentata contestualmente a tutti gli elaborati progettuali. Il numero delle indagini geotecniche e la profondità di investigazione saranno in funzione delle dimensioni del manufatto e dei carichi di progetto.

4. La caratterizzazione e la modellazione geologica del sito consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio. Andrà verificata la presenza di risorgive e/o di falde superficiali, definendo in particolare la minima profondità della falda dal p.c. L'indagine dovrà

escludere il pericolo di liquefazione e prevedere, se del caso, misure di mitigazione. In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche.

5. La relazione geotecnica deve illustrare la localizzazione dell'area, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e di laboratorio nonché i parametri geotecnici di progetto riferiti alle caratteristiche dell'opera in costruzione.

6. Nelle zone esondabili non è consentita la realizzazione di vani seminterrati o scantinati. Nelle zone con possibilità di falda prossima al piano di campagna (p.c.) è possibile la realizzazione di vani seminterrati o scantinati solo previa verifica della minima profondità della falda dal piano di campagna stesso e con idonei accorgimenti ed interventi costruttivi (impermeabilizzazione, drenaggi, ecc....).

7. Norme per le zone esondabili:

Per la delimitazione delle zone esondabili si è fatto riferimento agli elaborati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Livenza (marzo 2010), d'ora in poi denominato PAIL. Anche se il PAIL, alla data attuale, non ha ancora concluso l'iter amministrativo, gli elaborati cartografici, la relazione e le Norme di attuazione sono state esaminate e licenziate nei Comitati Tecnici del 10.04.2008, 14.05.2008 e 03.12.2008. Avendo il PAIL valore di Piano Territoriale (art. 1 NTA – Natura del Piano), “i Comuni interessati adeguano i propri strumenti urbanistici alle prescrizioni del Piano in applicazione dell'art. 65, commi 4, 5 e 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152”. (art. 5 – Efficacia ed effetti del Piano). “In sede di formazione ed adozione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti, per le aree interessate devono essere riportate le delimitazioni conseguenti alle situazioni di pericolosità accertate ed individuate dal presente Piano nonché le relative disposizioni normative”. Nel territorio comunale sono individuate:

- aree non esondabili
- aree a pericolosità idraulica moderata **P1**;
- aree a pericolosità idraulica media **P2**;
- aree a pericolosità idraulica elevata **P3**;
- aree fluviali, assimilate alle aree a pericolosità idraulica molto elevata **P4**.

Per le aree di pericolosità idraulica si applica l'art. 9 – Disposizioni comuni delle NTA del PAIL. Nelle aree **P2**, **P3**, **P4** e di pertinenza fluviale, si applicano rispettivamente gli articoli 11, 14, 15 / 17 delle NTA del PAIL.

Nelle aree **P1** si applica l'art. 10 – Interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità idraulica e geologica moderata **P1**, che definisce che spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali e ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generale del Piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture, gli interventi sul patrimonio esistente.

Nelle zone esondabili non è consentita la realizzazione di vani seminterrati o scantinati. Nelle zone a pericolosità moderata **P1**:

- è consentita la manutenzione ordinaria di edifici preesistenti;
- per ampliamenti e/o ristrutturazioni e manutenzione straordinaria, il solaio calpestabile del piano terra dovrà essere posto a quota maggiore alla quota di esondazione, definita sulla base di un rilievo topografico;
- per ogni nuovo edificio, il piano di calpestio deve essere costruito sopra la quota di esondazione, aggiungendovi un franco di 0.25 metri. Tale quota deve essere raggiunta e superata mediante:
 - elementi strutturali (muri, setti, pilastri);
 - elevamento del terreno con materiali ghiaiosi. In questo caso l'istanza di Permesso di Costruire deve essere corredata da un'indagine geotecnica che verifichi anche la compatibilità ambientale della modifica topografica in relazione alle aree circostanti e dell'opera sotto l'aspetto idraulico.

Resta in ogni caso possibile, come previsto dall'art. 6 delle NTA del PAIL, per soggetti pubblici e privati, formulare istanza di modifica, eliminazione o integrazione delle perimetrazioni delle aree esposte a rischio o pericolo idraulico, oppure delle corrispondenti classi di pericolo o rischio. L'istanza è inoltrata all'Autorità di Bacino tramite l'Amministrazione Regionale territorialmente competente col proprio parere.

I soggetti, pubblici o privati, che intendano realizzare opere di mitigazione del rischio idraulico e geologico, in grado di modificare le corrispondenti condizioni di pericolosità o di rischio trasmettono adeguato progetto dell'intervento e la proposta di modifica dei vincoli di cui al presente Piano all'Amministrazione Regionale che le inoltra, col proprio parere all'Autorità di Bacino. L'Autorità di Bacino provvede all'eventuale aggiornamento delle cartografie del Piano solo dopo l'acquisizione, per il tramite dell'Amministrazione Regionale, di idonea certificazione di conformità dell'intervento al progetto.

8. Viene prescritto l'obbligo del rispetto del parere dell'Autorità di Bacino n.14/2009 (come deliberata dal Consiglio Comunale e come dalla stessa Relazione Geologica allegata alla presente Variante n.30 al PRGC) riguardante la ripermetrazione delle aree da destinare ad espansione naturale del Cellina – Meduna e lo *schema direttore* con le **linee guida** sulle previsioni di sicurezza idraulica predisponendo il territorio per il ripristino di una sua possibile futura funzione idraulica.

FASCE DI COLLEGAMENTO: Obiettivi: L'obiettivo generale è la pianificazione del territorio finalizzata a migliorare le condizioni idromorfologiche ed ecologiche e che consenta il mantenimento delle fasce di collegamento, secondo le indicazioni del Piano Stralcio per la Sicurezza Idraulica del Bacino del Fiume Livenza – Sottobacino Cellina- Meduna, tra le aree magredili a nord del canale scolmatore (SIC/ZPS) e la zona delle Risorgive della sottostante area del Vinchiaruzzo (SIC/ZPS). **Azioni:** Le fasce di Collegamento sopra citate saranno oggetto di Azioni pianificate improntate ai seguenti obiettivi: Obiettivi Urbanistici: mantenere libere le aree dall'edificazione e comunque da qualsiasi struttura atta ad accogliere persone; favorire l'uso del territorio sotto il profilo della fruizione ambientale, anche mediante percorsi naturalistici, ecc.; Obiettivi di gestione generale del territorio: mantenere usi agricoli votati nel territorio; non ostacolare il potenziale deflusso delle acque; mantenere la morfologia del terreno secondo l'attuale assetto; Obiettivi ecologico-ambientali-paesaggistici: mantenere o perseguire il

miglioramento dello stato naturale della vegetazione esistente, in linea con gli usi e tradizioni del territorio locale; perseguire la diminuzione della frammentazione degli habitat naturali o seminaturali; mantenere e/o migliorare la connettività ecologica tra habitat naturali o seminaturali; favorire il recupero naturalistico delle aree degradate.

AREE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO/PAESAGGISTICO: *Obiettivi:*

L'obiettivo generale è la gestione del territorio a preminente funzione agricola del territorio compreso tra il SIC/ZPS dei Magredi a nord e quello delle Risorgive a sud e non interessato dalle Fasce di Collegamento, con funzioni di mantenimento della funzionalità idraulica. Tali aree comprendono sia zone agricole a valenza paesaggistica sia attività antropiche, esistenti e in previsione (discariche di rifiuti solidi urbani I° categoria in fase di post-mortem, discarica per rifiuti non pericolosi prevista in attuazione della programmazione regionale e provinciale in materia di rifiuti, discarica di inerti comunale, discarica di inerti ENEL esaurita, ex cava di inerti ripristinata, cava di inerti privata in attività, area ricreativa comunale "Parareit"), come evidenziato nell'allegato stralcio del Piano Regolatore generale vigente. **Azioni:** Gli obiettivi dell'azione pianificatoria dell'Amministrazione Comunale comprendono la programmazione, la promozione ed il controllo improntata a: La gestione a fini agricolo - paesaggistici in attuazione dell'art.8 delle NTA del Piano Urbanistico Regionale; la realizzazione della discarica per rifiuti non pericolosi (in adiacenza alla discarica RSU in fase di post-mortem) e degli interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale; la promozione, il recupero e la riqualificazione paesaggistico - ambientale delle altre iniziative sopra indicate. Per tali aree viene riconosciuta la riduzione della pericolosità idraulica vigente. (vedi zonizzazione allegata al parere dell'Autorità di Bacino, nell'elaborato "P.g.l. relazione geologica, idrogeologica ed idraulica").

Art. 41. Costruzioni Accessorie, Manufatti Leggeri, Camper e Roulotte e Serre

ELIMINATO

PARTE QUARTA
CAPO PRIMO
PREVISIONI DEL P.R.G.C.

Art. 42. Divisione in Zone del Territorio Comunale

Il territorio comunale, al fine di un razionale uso del suolo, è suddiviso in zone:

1. Residenziali:

- **A.1.-A.0.** - di Antico Impianto: parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi.
- **B.0.** - di recupero e riqualificazione: parti di territorio o singoli immobili isolati compresi nelle aree circostanti ai centri di Antico Impianto che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.
- **B.** - di completamento: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente o parziale destinazione residenziale;
- **C.** - di nuovo impianto: parti del territorio destinati a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;

2. Centro artigianale e aree produttive:

- **D.** - Centro Artigianale: parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale.

3. Per l'agricoltura e la zootecnia:

- **E.** – Agricoltura e Zootecnia: parti del territorio destinate ad usi agricoli.

4. Ambiti di tutela ambientale e di interesse ambientale:

- **F.** – Ambiti di Tutela Ambientale e di Interesse Ambientale: parti del territorio che costituiscono il patrimonio dei beni ambientali del Comune e di interesse Comunitario.

5. Ambiti per insediamenti turistici e ludici:

- **G.** - Ambiti per insediamenti turistici e ludici: parti del territorio destinate allo sviluppo del turismo e del tempo libero diverse dalle attrezzature pubbliche sportive e ricreative previste dal Piano.

6. Per attività Miste:

- **Di/H.** – **Ambiti per Insediamenti Misti:** parti del territorio residenziale interessati da più funzioni e diverse destinazioni d'uso compatibili fra di loro.

7. Servizi ed attrezzature:

- **P. – Servizi e Attrezzature:** Ambiti per insediamenti di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico alla scala urbana e interurbana e aree a verde di connettivo di interesse ambientale diverse dalle zone “F”.

8. Per vincolo speciale:

- **Q. – Ambiti di Vincolo Speciale:** Ambiti per insediamenti di attrezzature del Demanio Militare e delle Strutture esistenti.

9. Per Verde Privato di Interesse Ambientale:

- **V.p – Ambiti di Verde Privato di Interesse Ambientale:** parti di territorio interessato da orti e/o giardini privati interni o contigui ai centri abitati che rivestono una particolare importanza riguardo l’immagine del paesaggio urbano.

10. Corridoio – Vetrina Commerciale di Via Sclavons:

- **C.V.C. – Corridoio – Vetrina Commerciale di Interesse Ambientale di via Sclavons:** fascia di territorio lungo via Sclavons interessato da incrementi edificatori per attività economiche compatibili con la residenza.

Art. 43. Attività Esistenti in contrasto con le Norme di Zona

Obiettivi

Per le attività insediate in Zone improprie che arrecano disturbo o alterano i valori ambientali e paesaggistici dei luoghi, il Piano persegue l’obiettivo del trasferimento in Zone specializzate poste all’interno del territorio Comunale.

Interventi:

Le attività esclusivamente o prevalentemente a destinazione d’uso in contrasto con la Zona Urbanistica, in attesa di interventi conformi alle norme di zona, possono mantenere la destinazione d’uso esistente. Interventi potranno essere ammessi solo se orientati a perseguire le finalità generali delle norme di zona.

1. Sino a quando l’attività continua a svolgere la sua funzione, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli ampliamenti fino ad un massimo di m² 30 di superficie utile, per una sola volta, e comunque non superiori al 10% della superficie utile dei fabbricati esistenti, nel rispetto dei parametri edilizi di Zona Urbanistica. **Sono, inoltre, consentiti gli interventi di modifica alla sagoma degli edifici esistenti per realizzare gli impianti tecnologici e per realizzare strutture Carroponte, senza aumentare la dimensione della superficie coperta o della superficie utile calpestabile degli edifici stessi, per una altezza massima pari a quella dell’edificio principale esistente; come anche sono consentiti gli interventi di demolizione di volumi non più utilizzati. Negli interventi deve essere rispettata la distanza minima dai confini e dalle strade di m.5,00.**

2. Nel caso di suo trasferimento, in Zona Urbanistica Specializzata ad accoglierla all’interno del territorio Comunale, è consentito rivalutare l’area di pertinenza dell’attività esistente, consentendo un premio di cubatura non superiore al 25% della potenzialità edificatoria

della Zona, questo, solo e soltanto, per le attività poste all'interno delle zone residenziali. Inoltre, nel caso di demolizione totale, è consentito utilizzare il parametro urbanistico maggiore fra: il volume (o abitazioni per ettaro) consentito dal Piano e la ricostruzione del volume demolito. Il premio di cubatura per le attività poste nelle Zone residenziali non possono comunque superare gli indici di fabbricabilità previsti nelle N.T.A. del Piano Urbanistico Regionale rispettivamente per le Zone "A" (m^3/m^2 5), "B" non comprese in Piani Attuativi (m^3/m^2 4) e "C" (m^3/ha .15.000).

3. l'esecuzione di ampliamenti della superficie utile è subordinata alla realizzazione di idonei interventi per attenuare i conflitti, e i rapporti di contrasto con l'edificazione e l'ambiente circostante:

- a) nell'ambito dei singoli lotti una quota non inferiore al 15% deve essere interessata da piantumazione con alberature e siepi;
- b) si deve prevedere un posto macchina ogni m^2 500 di superficie fondiaria, con un minimo di un posto auto ogni due addetti (si considerano 50 addetti per ettaro) (sono esclusi dal computo i magazzini), con un minimo assoluto di un posto macchina per attività;
- c) all'interno del lotto si dovrà avere una dotazione minima di superficie percolante non inferiore al 25% della superficie del lotto;
- d) gli interventi di ampliamento dovranno risultare inseriti nell'ambiente naturale e costruito circostante, il Comune potrà pronunciarsi su altezze, rivestimenti esterni e ogni altro elemento dell'edificio al fine di rendere compatibile l'intervento stesso;
- e) gli accessi carrai dovranno risultare in sicurezza sia per l'entrata che per l'uscita degli automezzi dal lotto, l'attività non deve provocare il blocco o il rallentamento del traffico, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere interventi per migliorare o modificare gli accessi;
- f) devono essere messe in atto (sia relativamente al ciclo di lavorazione che nella organizzazione dell'area di pertinenza) tutte le misure per ridurre l'impatto ambientale, con particolare riferimento alla qualità degli affluenti liquidi e gassosi, agli odori, ai rumori nonché alla cura degli elementi di impatto sul paesaggio;
- g) è fatto obbligo di eseguire gli interventi necessari di bonifica dell'area scoperta da materiali inquinanti (amianto, oli, grassi, acidi, prodotti chimici in genere ecc.);

4. Le attività che utilizzano lo spazio di pertinenza per deposito di materiali di lavoro, di rottami, di rifiuti, e simili, mostre permanenti all'aperto di beni, devono avere tutte le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti in materia e di aver ottemperato alle prescrizioni e vincoli posti dal presente Piano per la zona in argomento. Le prescrizioni e i vincoli dovranno essere compresi e citati nella Convenzione Urbanistica. Per lo svolgimento dell'attività, essendo indispensabile occupare parte dell'area per il deposito di materiali non a carattere molesto, nocivo o inquinante, in sede di Convenzione i proprietari dell'area o altri avente diritto su di essa si obbligano ad osservare le seguenti prescrizioni e le leggi vigenti in materia:

- il deposito dei materiali dovrà avvenire ad una distanza dai confini non inferiore a m. 3,00 e ad una distanza dalle strade di m. 10,00;
- deve essere garantita in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
- alla fine dell'attività o dell'utilizzo dell'area dovrà essere ripristinato il terreno alle

caratteristiche originarie;

- dovrà essere evitato qualsiasi danneggiamento ad alberature esistenti di particolare pregio (il Progetto dovrà allegare il rilievo dell'area comprendente le alberature esistenti);
- dovrà essere costituita una congrua schermatura visiva di verde, a perimetrazione del materiale di deposito, costituita da filari di alberi e sottostante siepe;
- nel caso di mostre permanenti all'aperto, dovendo il materiale restare alla vista del pubblico, dovrà alternarsi al verde a prato con piante basse, il verde con gruppi di piante ad alto fusto.

Art. 44. Modalità di Applicazione dei parametri urbanistici riferiti alle Abitazioni

ELIMINATO

Art. 45. Abaco degli Elementi Architettonici e Tipologici

Obiettivi:

Il Piano intende tutelare l'identità culturale dell'antico insediamento e dei suoi connotati storici, del suo impianto fondiario, delle forme dell'assetto urbano, dei suoi fabbricati di valore architettonico in quanto testimonianza di un paesaggio e di una cultura locale da lasciare in eredità alle future generazioni,.

Interventi:

Conservare i valori storici e architettonici presenti nei centri di Antico Impianto e nelle aree limitrofe, attraverso la catalogazione degli elementi e delle componenti che costituiscono i caratteri dell'insediamento e propone le trasformazioni più compatibili con il paesaggio storico urbano. L'abaco si applica esclusivamente all'interno delle zone "A.0" e "B.0." definite dal Piano, e **nei Piani Attuativi ricadenti all'interno del perimetro dei centri di Antico Impianto**. Al fine di conseguire ad una attenta progettazione e realizzazione degli interventi ricadenti in zona "A.0." e "B.0.", **quelli soggetti a permesso di costruire**, è fatto obbligo richiedere un parere consultivo alla Commissione Comunale Paesaggistica.

Negli interventi su edifici esistenti, costruiti in epoca recente, compresi i loro eventuali ampliamenti, sono consentiti fori di facciata in armonia con il fabbricato principale e come materiale di oscuramento e/o materiale di rivestimento murale viene consentito l'uso degli stessi utilizzati nel fabbricato principale. **Per "edifici esistenti", ammessi alla presente deroga, si intendono quelli costruiti dopo il 1950, nel progetto di intervento edilizio dovrà essere allegata la documentazione storica eventualmente esistente o una dichiarazione del progettista e del proprietario al fine di dimostrare la datazione dell'immobile. Inoltre la deroga si applica quando l'intervento riguarda la sostituzione o l'integrazione di alcuni elementi di facciata che non interessano più del 50% della facciata complessiva.**

1. Nelle Zone Omogenee "A.0." e nelle Zone Omogenee "B.0." i progetti esecutivi dei vari interventi dovranno essere redatti nel rispetto dell'architettura tipica del luogo, attraverso l'uso di materiali e di elementi architettonici secondo una composizione armonica di ordine

classico. Possono essere proposte o utilizzate forme o materiali diversi da quelli contenuti nell'abaco ma devono risultare consoni, compatibili, in armonia e in attuazione dei principi della "Bio-Architettura" e della "Sostenibilità" e interpretativi della tipologia e dell'architettura storica locale in modo da non contrastare con l'ambiente urbano circostante.

2. L'abaco è stato costruito sulla base degli elementi architettonici significativi rilevati durante l'analisi dello stato di fatto edilizio e urbanistico degli edifici singoli più rappresentativi e dei centri abitati di antico impianto. Si può vedere come l'uso di proporzioni sia stato usato per identificare i rapporti tra elementi, o parti di essi, considerate secondo la grandezza o la quantità. Il Rapporto Aureo (1/1,6180339887...) rappresenta l'amalgama dei due significati, quello quantitativo e quello estetico, usato fin dall'antichità, anche se definito matematicamente, ha la capacità di rendere gli elementi piacevolmente armoniosi, sia delle parti tra loro sia delle parti col tutto. Da questo ne risulta che gli interventi dovranno studiare il patrimonio edilizio esistente, per comprendere il valore storico ed architettonico, e dopo proporre le trasformazioni (necessarie alle nuove funzioni e ai nuovi usi) seguendo la logica che ha portato alla costruzione del manufatto stesso.

3. Per i nuovi interventi o per gli ampliamenti, in uno stesso ambito territoriale, è fatto divieto di costruire edifici con architetture ripetitive: nell'uso dei colori delle facciate, nello sviluppo in pianta delle murature esterne. Sono inoltre vietati edifici residenziali totalmente in legno, in quanto non attinenti al luogo, mentre sono consentite le strutture in legno (travature inclinate con tavolato a vista per coperture, capriate a vista, ecc.) complementari alla muratura di tamponamento dei fabbricati. Il legno, come il ferro, devono inserirsi nella quantità e qualità del giusto rapporto con l'insieme degli elementi compositivi architettonici.

A - Aperture pedonali principali:

Quando sono consentite modifiche di facciata (demolizioni con ricostruzioni o nuove costruzioni o ampliamenti o ricomposizione di facciata) gli ingressi all'unità edilizia dovranno essere realizzate in dimensioni e forma nel rispetto dei rapporti forometrici della tradizione locale. La forma e i materiali devono armonizzarsi con il contesto architettonico in cui il fronte si inserisce. Per le Zone "A.0." lungo la pubblica via sono consentite rientranze d'ingresso a protezione dagli agenti atmosferici e della mobilità in armonia con i paramenti dell'insieme architettonico del fabbricato originario; sono invece sempre vietate sulla pubblica via sporgenze e bussole di ingresso;

B - Aperture carraie:

Quando sono consentite modifiche di facciata le aperture dovranno essere realizzate in dimensioni e forma nel rispetto dei rapporti forometrici della tradizione locale. La forma e i materiali devono armonizzarsi con il contesto architettonico in cui il fronte si inserisce, in alcuni casi emergono delle arcate in mattoni ribassate o arco troncato con provvisto di concio in chiave e capitelli; Possono essere consentite nuove aperture carraie su facciate non aventi valore storico architettonico, purché realizzate secondo una composizione architettonica in armonia con i caratteri del luogo;

C - Aperture su facciate esterne:

I fori di porte e finestre, quando il Piano consente le modifiche di facciata negli edifici, dovranno essere realizzate in dimensioni e forma nel rispetto dei rapporti forometrici della tradizione locale. Questi seguono gli allineamenti e i ritmi compositivi semplici e regolari sia in verticale che in orizzontale, con un rapporto base/altezza dei fori finestra che, in genere ha come base cm. (80-90) e come altezza cm. (130-145); mentre il rapporto base/altezza dei fori porta non supera il valore di base di cm. (90-110) e altezza cm. (200-210), il Rapporto Aureo è $1/1,6180339887\dots$; i fori mostrano piattabande in mattoni; la forma e i materiali devono armonizzarsi con il contesto architettonico in cui il fronte si inserisce. Sono consentiti fori che richiamano la tipologia del loggiato aperto o vetrato che è presente su alcuni edifici dei nuclei storici. Sul fronte strada è consentito solo in corrispondenza del piano mansardato, mentre nella facciata prospiciente il cortile interno è consentito al piano primo e, per gli edifici di altezza maggiore, anche al piano secondo mansardato, seguendo un ordine architettonico compositivo dell'intera facciata di progetto. Quando al Piano Terra sono previste attività Terziarie compatibili con la residenza, sono consentite aperture con maggiore dimensione per costituire delle vetrine e/o mostre dei prodotti di vendita. Tali aperture dovranno inserirsi armonicamente con il complesso della facciata.

D - Sporti di gronda, modanature dei modiglioni, cornicioni, copertura, grondaie e pluviali:

Quando non si è in presenza di edifici con sporti di gronda con cornicione sagomato, gli sporti di gronda devono essere realizzati con travature di legno lasciati a vista, sagomate con modanature a disegno semplice o composito.

La copertura degli edifici dovrà essere realizzata secondo la tradizione locale, seguire le pendenze in allineamento degli edifici vicini, il manto di copertura dovrà essere in coppi curvi in laterizio e possibilmente recuperando i coppi ancora sani delle demolizioni. Negli interventi di nuovi edifici, è possibile la posa di tegole portoghesi colore rosso e/o con sfumature antichizzate. E' consentito l'inserimento dei pannelli solari e/o fotovoltaici in sostituzione della copertura in coppi.

Le grondaie a sezione semicircolare e i pluviali a sezione circolare dovranno essere realizzati in rame o in lamiera zincata preverniciata colorata testa di moro.

Per piccole superfici (bussole di ingresso, piccoli porticati, tettoie e garage, accessori, ecc.) sono consentite coperture in rame, lamiera preverniciata colore testa di moro, o in materiale trasparente (policarbonato ecc.).

Sono altresì consentite coperture piane a terrazzo per uso solarium (praticabile) e/o giardino per una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'intero fabbricato.

E - Parapetti:

Devono essere realizzati nelle forme più semplici in pietra o in legno. È ammesso anche il ferro zincato colorato scuro o canna di fucile, o nei colori previsti nella gamma scelti dalla Pubblica Amministrazione e depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, purché si inserisca nel contesto edilizio.

- F - Oscuramenti, davanzali e grate per finestre:
I serramenti dovranno essere in legno con vetrocamera; quando previsto, l'oscuramento sarà a due ante o a libro, con lavorazione a doghe verticali esterne e doghe orizzontali interne, a specchiatura cieca, o similari, al naturale con impregnante, nei colori verde o marrone o i colori di cui al Piano Colore definito dall'Amministrazione Comunale. Sono consentiti anche serramenti in P.V.C., o in alluminio colorato, purché siano inseriti all'interno di un contesto compatibile con la tipologia del fabbricato. Negli interventi di ampliamento, per motivi igienico-funzionali, di edifici esistenti sono consentiti fori di facciata in armonia con il fabbricato principale e come materiale di oscuramento viene consentito l'uso dello stesso utilizzato nel fabbricato principale, sempre che risulti compatibile con l'ambiente circostante.
I davanzali dovranno essere in pietra o in legno o con impasto di polveri cementizie con marmo a superficie antichizzata o con intonaco realizzando cornici di spessore rispetto alla muratura di facciata, di tipo semplice. Devono essere recuperati i davanzali in pietra esistenti e quelli nuovi eventuali dovranno essere realizzati con la stessa tipologia. Sono consentite le grate per finestre in ferro zincato a sezione quadra colore nero o canna di fucile, o similare.
- G - Muri di cinta e rivestimenti di murature:
E' fatto obbligo di conservare, recuperare e ristrutturare i muri in sasso esistenti. Sono consentiti nuovi muri di cinta per delimitazione dei confini di proprietà in c.a. con altezza massima di metri 0,50 e sovrastante rete metallica, con altezza massima di mt. 1,50 o eseguita con pannelli in ferro forgiato colore grigio micaceo o corten; nelle zone è possibile anche la realizzazione di nuovi muri di cinta totalmente in sasso a vista dell'altezza di ml.1.00.
Quando, per motivi di ricomposizione fondiaria, si trasforma l'assetto degli spazi esterni ai fabbricati posti in zona urbanistica "A.0.", è consentita la demolizione con ricostruzione dei muri perimetrali di delimitazione della proprietà, purché la ricostruzione avvenga utilizzando il sasso lavorato a faccia a vista e l'altezza sia uguale all'altezza della muratura demolita.
Per le murature esistenti, realizzate con materiali e forme diverse dalle presenti norme, possono essere mantenute, mentre nel caso di demolizione con ricostruzione, è prescritto l'adeguamento alle presenti norme.
Si dovranno utilizzare le pietre locali squadrate o in trovanti e posate secondo la tecnica della tradizione locale. Per le zone "B.0." è consentito l'uso di pannelli prefabbricati aventi il paramento in pietra lavorata a faccia vista con pietra delle dimensioni e lavorazione simile a quella locale.
Va incentivata la costruzione o ricostruzione degli edifici con muratura in pietra locale lavorata a faccia-a-vista con fughe in calce e sabbia o altro legante dello stesso aspetto. Quando vi sono difficoltà di recupero delle pareti in sasso possono essere consentite nelle costruzioni pareti intonacate o tinteggiature di tipo ecologico a base di grassello di calce, terre coloranti naturali e simili.
Per gli edifici esistenti aventi le pareti esterne intonacate, la tinteggiatura dovrà avere tonalità cromatiche tali da uniformare gli edifici al paesaggio, al manto vegetale

e alle montagne, in modo che le strutture non risaltano, prevalendo sull'ambiente naturale.

Si suggerisce l'intonaco a grana grossa perché dà più espressione al muro, imitando maggiormente la superficie vibrata delle pietre, evitando l'effetto scatola creato dalla levigatura delle pareti. Il colore dovrà riproporre la tinta media delle rocce delle montagne e delle pietre locali, oppure il colore dato dalla miscela calce più sabbia.

Nel caso di interventi che riguardano la demolizione con rifacimento dell'intonaco esterno dei fabbricati, e prima di eseguire i lavori del nuovo intonaco, quando la facciata evidenzia un buon grado di conservazione del sasso lavorato, è fatto obbligo sostituire «l'intervento di rifacimento dell'intonaco» con «l'intervento di restauro del sasso lasciato a faccia-a-vista».

Tale obbligo è rivolto soprattutto ai fronti degli edifici prospicienti le vie pubbliche e/o agli edifici comunque visibili dalle pubbliche vie.

Gli interventi devono essere rivolti (dove necessario ed indispensabile) anche alla riqualificazione delle facciate. Intendendo con ciò la riprogettazione del sistema compositivo di parte o della intera facciata dell'edificio secondo l'ordine architettonico classico dominante nel contesto in cui si inserisce l'edificio.

H - Pavimentazioni esterne:

Le pavimentazioni esterne potranno anche essere realizzate con lastre squadrate o irregolari di pietra naturale, o in ciottoli di fiume o massetti autobloccanti in cls. del tipo a blocchi irregolari di colore testa di moro, o materiali caratteristici del luogo.

I - Insegne:

1. Le scritte, le tabelle e simili esposte esclusivamente nella sede della attività economica che contengono il nome del titolare e/o della ragione sociale della Ditta, la qualità, l'indicazione generica delle merci ecc., devono essere installate in aderenza al fabbricato. Le insegne possono essere ben visibili senza però appesantire o deturpare il valore storico e/o architettonico della facciata dell'edificio.

2. Non devono dare fastidio per eccesso di luminosità o per emissione di luminosità, quando sono eseguite con tubo al neon, questo non può avere un diametro maggiore di mm. 15.

3. Devono essere evitate le insegne scatolari in plastica trasparente o vetro o quelle in alluminio anodizzato; devono essere evitate anche le installazioni di insegne su elementi architettonici in pietra viva o su elementi decorativi di interesse artistico.

4. Sono consigliate le insegne eseguite con intonaco in rilievo, rispetto al livello di facciata, con scritte ottenute con tinteggiatura a colori; o con tavole di legno (non rustico) con scritte incise o a rilievo, tinteggiate a colori o lettere in ferro o ottone; oppure con pietra naturale lavorata semplice con scritte incise o di rilievo; sono consentite anche le insegne a bandiera o a sporgere, o mensola, ecc., ad una altezza non inferiore a mt.3,00 da terra; costruite con materiali quali il legno o ferro zincato verniciato. L'illuminazione esterna deve permettere di valorizzare le insegne e a mantenere un rapporto più coerente con il paesaggio circostante.

L - Pitture esterne degli edifici:

Quando non si possono salvare le pareti in sasso a vista o per nuovi interventi in cui è prevista la facciata intonacata, per le pitture si dovranno adottare i colori previsti nel “catalogo di colori” depositato presso l’ufficio Tecnico e approvato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio. Nel caso di ritrovamenti sottostanti le pitture o gli intonaci di colori di vecchia fattura (anteriori al 1930) è consentito il rifacimento con le stesse tonalità, anche se contrastanti rispetto al “catalogo dei colori”.

CAPO SECONDO

ZONA "A.1" - "A.0." DI ANTICO IMPIANTO

Art. 46. Zone "A.1" – "A.0" di Antico Impianto, Norme Generali

Obiettivi:

Sono le parti del territorio Comunale interessate dai vecchi borghi rurali che hanno generato gli insediamenti di Cordenons, sono caratterizzati da una forte frammentazione della struttura fondiaria e della proprietà edilizia immobiliare. Queste parti del territorio sono costituite dagli immobili e loro pertinenze soggetti a politiche di qualificazione e ricostituzione ambientale ivi compresi quelli classificati ai sensi del D.L.gs. 29.10.1999 n°490 e D.L.gs. 22.01.2004 n°42. Il tipo di approccio progettuale della zonizzazione alla scala di dettaglio (1:1.000) e il livello di approfondimento delle presenti Norme hanno lo scopo di tutelare l'identità culturale dell'antico insediamento e dei suoi connotati storici, del suo impianto fondiario, delle forme dell'assetto urbano, dei suoi fabbricati di valore architettonico e/o testimoniale. Nel contempo le scelte operate tendono ad assicurare la vitalità di questi luoghi come riferimento catalizzatore e rappresentativo dell'intera comunità locale.

Interventi:

Per questa zona il P.R.G.C. prevede la *salvaguardia fisico - morfologica* relativa all'aspetto architettonico, la *salvaguardia funzionale*, relativa alle destinazioni d'uso, e la *salvaguardia sociale*, relativa al mantenimento della popolazione residente e alle loro attività.

1. L'attuale uso del suolo e dei volumi edificati sono, nello stato di fatto, a carattere misto con la presenza di:

-Attività:

- di residenza
- di servizio
- artigianali
- terziarie e commercio al minuto
- di deposito
- residenze rurali.

-Volumi edilizi non utilizzati.

2. ATTUAZIONE:

-Diretta.

-Indiretta per gli ambiti perimetrati, soggetti a Piano Attuativo.

3. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

-Residenza

-Attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano;

-Non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

In questa zona è consentito il recupero della volumetria esistente, è consentito il cambio della destinazione d'uso per adeguarlo alle presenti norme, e si applicano, compresi gli ampliamenti, i parametri edilizi del Codice Civile, mentre per le nuove costruzioni devono essere rispettate le distanze tra finestre di edifici antistanti pari a m.10,00.

5. ELIMINATO

6.1. PRESCRIZIONI PER L'UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO DENOMINATA "a." di via Giuseppe Mazzini e Via delle Sorgenti:

Le opere sono soggette ad Intervento Diretto, **da ogni singola proprietà**, si prescrive una altezza massima dei fabbricati di Tre Piani complessivi fuori terra, anche nel caso di piano terra a destinazione d'uso porticato e/o garage e/o residenza o attività compatibile con la residenza. L'obbligo dell'unità minima di intervento è solo finalizzata alla stipula della convenzione con la quale i proprietari si impegnano a cedere gratuitamente al Comune e realizzare, nelle forme e modi indicati dal Comune stesso, la pista pedonale e ciclabile prevista dal Piano. Il Comune potrà attivarsi per favorire l'adesione dei proprietari interessati alla stipula della Convenzione. Le presenti norme specifiche per l'ambito "a" prevalgono rispetto alle norme generali dell'Antico Impianto e loro sottozona. E' consentito realizzare a confine con la pista stessa le aperture necessarie (luci e/o vedute) agli edifici da recuperare e/o da costruire secondo le previsioni del Piano in modo da ottenere una ricomposizione delle facciate. Gli interventi sono condizionati alla variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica vigente.

Art. 47. Definizione degli Interventi Edilizi

1. Zone A.1. – restauro e risanamento conservativo

Obiettivi

comprende unità edilizie che per il valore e l'interesse storico – architettonico il Piano prevede la conservare delle sue parti in modo da facilitare la lettura ed a trasmettere integralmente al futuro l'opera architettonica od edilizia.

Interventi:

L'intervento deve essere rivolto alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità e l'efficienza, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino documentato di parti demolite o alterate 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; l'intervento dovrà garantire il massimo fattore di reversibilità per le nuove opere inserite.

Quando le lesioni o l'intervento strutturale risulta di particolare gravità (soprattutto quando viene rilevato un pericolo per le maestranze lavorative nel cantiere) è consentita la demolizione con rifacimento della parte muraria, previa rilievi grafici e fotografici degli elementi architettonici. Gli elementi architettonici dovranno essere ricollocati nell'esatta posizione delle murature rifatte, e si dovranno riutilizzare gli stessi materiali della demolizione per completare l'opera.

E' consentito l'inserimento di scale interne, accessori e montacarichi e altri impianti che non alterino la morfologia, la tipologia e le strutture superstiti dell'edificio.

Sono vietati i volumi tecnici eccedenti la copertura esistente.

I solai in legno che non possono essere recuperati, possono essere sostituiti con nuovi solai in legno aventi stesse caratteristiche dei solai originali.

E' consentita la sostituzione delle strutture di copertura e delle mantellate in tegole di cotto con materiali dello stesso tipo e forma.

Lo spostamento della tramezzatura per le divisioni interne degli spazi deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Le canne fumarie e i camini emergenti che contribuiscono a caratterizzare la tipologia costruttiva dell'edificio, devono essere recuperati all'interno della composizione delle facciate.

Se l'edificio è sprovvisto di lucernai sulla copertura, sono vietate le aperture di nuovi lucernai.

Se sono presenti lucernai e/o se hanno caratteristiche architettoniche non compatibili con il luogo e si vogliono spostare o ricostruire, dovranno essere realizzati secondo la tipologia caratteristica dei luoghi, sono consentiti lucernai ricavati nella pendenza del tetto.

Per le caratteristiche architettoniche e per il valore storico che rivestono questi edifici sono vietati gli ampliamenti igienico-funzionali e gli ampliamenti in sopraelevazione.

Ogni intervento deve essere documentato e giustificato da un'attenta analisi descrittiva dello stato di fatto e la descrizione delle trasformazioni nel tempo (regesto). L'intervento dovrà attenersi ai metodi e alle cautele del restauro e prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati. Gli interventi devono garantire l'idoneità statica dell'edificio e la sicurezza nei confronti degli edifici confinanti e/o aderenti, anche attraverso la puntuale sostituzione degli elementi costitutivi o che versano in uno stato di degrado irreversibile. Sono consentite le opere interne per dotare l'immobile dei servizi igienici necessari all'uso compatibile, la sostituzione dei vani scala, l'inserimento del vano ascensore cercando di non alterare i caratteri distributivi interni e che si legga sempre l'impianto storico di base. Le modifiche ai fori interni e la costruzione di pareti divisorie devono essere valutate sia ai fini delle esigenze di funzionalità, di organizzazione e di vivibilità dell'immobile nel suo complesso sia nel rispetto delle componenti di valore architettonico o tipologico che lo contraddistinguono. Sono consentiti gli interventi di adeguamento alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche, quelle necessarie alla prevenzione incendi e quelle necessarie per gli adeguamenti strutturali in conformità alla legislazione vigente in materia, gli opportuni accorgimenti dovranno tenere in considerazione il valore storico e architettonico del bene interessato adottando le buone regole della "carta del restauro". Per gli immobili sottoposti al vincolo di tutela storica e architettonica, gli interventi dovranno rispondere alla definizione di restauro contenuta nell'art.29, comma 4, del D. Legislativo n. 42/2004 e sue modifiche e integrazioni, escludendo volumetrie aggiuntive e interventi di trasformazione e modifica delle facciate e della forometria.

Per gli immobili suddetti gli interventi dovranno essere sottoposti al preventivo parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed etnoantropologici del Friuli Venezia Giulia.

2. Zone A.0.2. – manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria

2.1. Manutenzione ordinaria:

Obiettivi

Comprende unità edilizie che si trovano in un buono stato di conservazione e dove il Piano prevede i soli interventi di miglioramento.

Interventi:

Il Piano consente interventi riguardanti: la riparazione, il rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti, e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio; le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti, le attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore.

2.2. Manutenzione straordinaria:

Obiettivi

comprende unità edilizie che si trovano in un buono stato di conservazione e dove il Piano prevede i soli interventi di miglioramento e consolidamento.

Interventi:

Il Piano consente interventi che comprendono: tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico- sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari.

3. Zone A.0.3. – ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione

Sono comprese in questa categoria due tipologie di intervento che si differenziano solo per la maggiore o minore capacità di incidere sulle trasformazioni del territorio, e sono definite come Zone "A.0.3.S." e come Zone "A.0.3.D".

Obiettivi

Comprende unità edilizie che il Piano intende salvaguardare in modo adeguato alle loro caratteristiche morfologiche e in quanto patrimonio architettonico antico e/o in quanto ambiente costruito su antico impianto che può anche essere suscettibile di trasformazioni significative ma non stravolgenti.

3.1. Zone A.0.3.S. ristrutturazione edilizia senza demolizione totale:

Interventi:

Gli interventi ammessi in questa zona devono essere orientati alla ricomposizione urbanistica del tessuto edilizio e degli immobili secondo l'architettura tradizionale locale, nella maggior parte dei casi, si tratta di vecchi edifici demoliti e ricostruiti in epoche diverse che sostanzialmente hanno alterato i connotati originari. L'intervento di ristrutturazione edilizia, s'intende quello rivolto a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti, tali interventi comprendono:

- l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti

dell'edificio stesso;

- la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- gli interventi possono comportare variazioni del volume preesistente del manufatto edilizio, per il suo aumento derivante dalla possibilità di elevare la linea di gronda per l'utilizzo del sottotetto e secondo quanto previsto dalla L.R. 19/2009, art.38 comma 1 e comma 2;
- la modifica della forometria, nel rispetto degli elementi compositivi di facciata caratteristici dell'architettura tradizionale locale;
- divieto di demolizione dell'edificio, e divieto di demolizione di parti dove siano presenti significativi elementi caratteristici dell'architettura spontanea, quali: paramenti murari a vista di buona fattura, archi, portali, pilastri, che con la loro scomparsa potrebbero impoverire il valore complessivo dell'edificio risultante dopo l'intervento;
- possono essere interessati da interventi di ampliamento igienico – funzionale, sia per la residenza sia per le attività non residenziali compatibili con la residenza, secondo parametri di seguito definiti;
- sono consentiti gli interventi di Attività Edilizia Libera;
- possono essere aumentate le unità immobiliari, nel rispetto degli standard urbanistici;
- Il recupero del patrimonio edilizio esistente residenziale o non residenziale (ex stalle o accessori, ecc.) è consentito anche per realizzare più unità immobiliari.

Anche se non segnalati dal piano, tutti gli archi in pietra e i relativi portoni in legno devono essere tutelati da ogni intervento. Quelli attualmente chiusi da muratura o nascosti dall'intonaco dovranno essere ripuliti e riportati alla vista in tutta la loro dimensione e valore architettonico.

Nel caso in cui il portone ad arco ha perso la sua funzione di accesso carraio per diventare la vetrata di un vano di abitazione o di attività economica, deve essere lasciata libera la sua profondità di spalla o stipite prima di introdurre il serramento.

3.2. Zone A.0.3.D. ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione con ricostruzione:

Interventi:

Gli interventi ammessi in questa zona devono essere orientati alla ricomposizione urbanistica del tessuto edilizio e degli immobili secondo l'architettura tradizionale locale, e devono essere rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti, tali interventi comprendono:

- la completa demolizione e ricostruzione, nel rispetto dell'architettura tradizionale locale, con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico - sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della legge vigente in materia;
- divieto di totale demolizione dell'edificio, qualora siano presenti significativi elementi caratteristici dell'architettura spontanea, quali: paramenti murari a vista di buona fattura, archi, portali, pilastri, che con la loro scomparsa potrebbero impoverire il valore complessivo dell'edificio risultante dopo l'intervento;
- la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico – architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;

- possono essere interessati da interventi di ampliamento igienico – funzionale, sia per la residenza sia per le attività non residenziali compatibili con la residenza, secondo parametri di seguito definiti;
- sono consentiti gli interventi di Attività Edilizia Libera;
- possono essere aumentate le unità immobiliari, nel rispetto degli standard urbanistici;
- Il recupero del patrimonio edilizio esistente residenziale o non residenziale (ex stalle o accessori, ecc.) è consentito anche per realizzare più unità immobiliari;
- la completa demolizione e ricostruzione, con trasferimento del volume demolito, in area funzionalmente contigua, 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 m.1.000 e non ricada all'interno di ambiti classificati in Zona "A.1." e "A.0.2."

4. Zone A.0.4. – demolizione senza ricostruzione

Obiettivi

Comprende unità edilizie prive di valore storico o tipologico e che il Piano non intende confermare in quanto contrastanti con l'intorno edificato o per ampliare o lasciare libero lo spazio delle corti originarie sia per motivi igienico - sanitario sia per valorizzare gli spazi di pertinenza urbanistica.

Interventi:

Corrispondono ai fabbricati accessori solitamente di recente costruzione o di precaria costruzione, privi di valori formali che non si armonizzano con la morfologia dei luoghi e non consentono una rilettura del tessuto edilizio di antico impianto.

La loro demolizione è prevista nel momento in cui si interviene sul lotto od edificio principale di cui sono pertinenza, a seguito di valutazione progettuale dell'intero compendio. Possono essere compresi nel complesso degli interventi che riguardano gli ampliamenti igienico – funzionali, attraverso la loro ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, anche accorpati ai fabbricati principali, purché sia dimostrata la loro necessità all'interno del progetto, possono essere demoliti e recuperata la loro volumetria per essere accorpata al fabbricato principale, purché non comporti una alterazione dello stesso, in aggiunta al parametro dei m³150. Anche le tettoie e i porticati esistenti possono essere considerati volumi da recuperare a tutti gli effetti se demoliti e ricostruiti secondo una composizione ordinata.

5. Zone A.0.5. – aree libere

Obiettivi

Rappresentano le aree libere, integrate fra ambiente naturale e beni storico – artistico – culturali, non compromesse dall'edificazione che il Piano prevede il recupero allo stato di fatto con interventi di riqualificazione ambientale e architettonico e/o come spazio per ricavare gli ampliamenti igienico-funzionali, inoltre, su queste aree, possono trovare collocazione la edificazione derivante dal trasferimento di volumi, posti nello stesso lotto, ottenuti dalle demolizioni con ricostruzione.

Interventi:

La tutela proposta è indirizzata alla conservazione dei caratteri originari e ogni intervento ambientale dovrà essere realizzato in armonia con il sistema ecologico del sito.

Negli edifici, che si affacciano su queste aree, possono essere realizzati porticati accorpati al

fabbricato principale, scale esterne (già esistenti da recuperare, o di nuova costruzione per ricomporre la facciata priva di valore storico-culturale), pavimentazioni pedonali e/o carraie per connettere l'edificio con l'ambiente costruito e naturale esistente intorno, parcheggi, gli ampliamenti igienico - funzionali e gli accessori.

Le aree a verde sono previste come “volume colorato” e pertanto conferito da essenze locali caratteristiche.

Sono consentite le colture ad orto in quanto già esistenti e presenti nella tradizione locale.

I percorsi pedonali e carrai esistenti in pietra o in sasso dovranno essere recuperati. I nuovi percorsi sono individuati in modo indicativo, possono essere spostati in fase di progettazione esecutiva per migliorare la loro funzione, dovranno essere costruiti con materiali, forme e dimensioni caratteristici del luogo. I percorsi pedonali e ciclabili esistenti dovranno essere mantenuti ed eventualmente potenziati per consentire le giuste connessioni interne e verso le aree centrali della città. Il Piano ha previsto alcuni completamenti e raccordi (quali piste ciclo-pedonali e slarghi dedicati alla mobilità) che dovranno essere realizzati dai privati e lasciati all'uso collettivo secondo l'uso e la consuetudine locale.

6. Zone A.0.6. – nuova costruzione

Obiettivi

Il Piano prevede il recupero di alcuni spazi liberi dall'edificazione dove possono insediarsi nuove strutture edilizie per conseguire ad uno sviluppo delle aree centrali in armonia e nel rispetto del tessuto di antico impianto.

Interventi:

Sono relativi all'utilizzo dei lotti liberi per completare il disegno delle corti e delle cortine edilizie e sono definiti dalle tavole di PRGC come limite massimo d'inviluppo edilizio entro cui collocare le nuove costruzioni.

Dovrà essere presentato un progetto unitario dell'intervento previsto, da parte di tutti i proprietari interessati, intervento che potrà essere realizzato anche a stralci, nel rispetto delle prescrizioni di Piano.

L'edificazione massima consentita è quella individuata come: “**limite di inviluppo edilizio o di sagoma dell'edificio**”, che rappresenta la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, da sviluppare per una altezza massima di **due** Piani Fuori Terra. Quando il Piano terra viene utilizzato per ricavare i posti auto, è consentita la realizzazione dei Piani Primo e Secondo mansardato, nel rispetto sempre del limite di inviluppo massimo previsto dal Piano. Il Piano individua l'**Unità Minima di Intervento** che si intende come il perimetro dell'area che deve essere presa in considerazione nella progettazione, ivi compresi gli eventuali spazi previsti a parcheggio pubblico e/o a percorsi pedonali - ciclabili e/o a verde attrezzato da realizzare dai soggetti attuatori. Eventuali modifiche del perimetro dell'Unità Minima di Intervento sono consentite in aumento o in diminuzione per non oltre il 20% della superficie, fermo restando la dimensione in pianta del volume edificabile. Il limite di inviluppo edilizio o sagoma dell'edificio costruibile può essere modificato, spostato, fino ad un massimo di m.3,00 dalla posizione prevista dal Piano, sempre però mantenendo la dimensione della superficie massima consentita, quando vi è previsto l'obbligo dell'allineamento (specie sui fronti strada) questi sono vincolanti. L'eventuale presenza di edifici esistenti soggetti a demolizione, per consentire le nuove costruzioni previste, possono essere recuperati con interventi di manutenzione solo in alternativa all'intervento previsto dal Piano, rinunciando quindi alle nuove costruzioni. Dovrà comunque essere verificata la volumetria costruibile per dimostrare che non risulta superiore all'indice di fabbricabilità

fondiaria (i.f.) di m³/m² 5.

Per l'ambito "A.0.6.1." sono consentiti gli interventi previsti con Concessione Edilizia n.99 del 07.11.2007, che riguardano la costruzione di un massimo di n.6 abitazioni.

Art. 48. Ampliamenti Igienico – Funzionali

Obiettivi:

Il Piano prevede gli ampliamenti al patrimonio edilizio esistente e le modifiche necessarie per assicurare la sua vitalità, la fruizione e l'accessibilità, nelle condizioni attuali, in modo da agevolare il suo inserimento rispetto al contesto della realtà urbana di nuova formazione.

Interventi:

Questi interventi sono rivolti, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti. Gli ampliamenti possono essere costruiti all'interno delle aree libere di pertinenza del fabbricato principale, o su aree rese libere di edifici demoliti e non ricostruiti e/o anche in sopraelevazione.

1. L'adeguamento igienico – funzionale di edifici esistenti comprende tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico – sanitaria e in materia di vivibilità e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa. Sono compresi in questi ampliamenti le realizzazioni di: - bagni, camere, ripostigli, pranzi, cucine, soggiorni, cantine o depositi, e qualsiasi vano o accessorio necessario a migliorare la vivibilità dell'abitazione esistente. Quando il recupero riguarda edifici con destinazione d'uso diverso dalla residenza e che hanno una dimensione **non inferiore** di **m²50** di superficie utile, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale, e/o a destinazione d'uso compatibile con la residenza, e l'ampliamento igienico – funzionale purché sia garantito comunque lo standard dei parcheggi.

2. La dimensione dell'ampliamento non può essere maggiore di **m³150** per edificio a destinazione residenziale, una sola volta, mentre non può risultare maggiore del **50%**, fino ad un massimo di **m² 60** di superficie utile, una sola volta, per le attività economiche, compatibili con la residenza, poste al piano terra. Negli ampliamenti sopra descritti, è consentito anche il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data della presente Variante Urbanistica, e in conformità alla legge regionale 23 agosto 1985 n.44 (altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi) e successive modifiche e integrazioni. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici. Negli interventi definiti con le categorie della ristrutturazione senza demolizione totale, gli interventi di ampliamento possono comportare le parziali demolizioni necessarie alla corretta funzionalità dell'ampliamento proposto. I garage e i porticati al servizio di fabbricati principali potranno essere consentiti purché non comportino una superficie coperta complessiva comprensiva degli edifici esistenti maggiore del 60% del lotto interessato dall'intervento.

3. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono avvenire anche con la modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.

4. L'illuminazione e l'aerazione degli edifici, se non possono essere realizzati in facciata, dovranno essere in falda, o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio e devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso.

5. Gli ampliamenti degli edifici residenziali e di ogni altro immobile esistente all'interno degli ambiti territoriali devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'ampliamento, o il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito. Negli ampliamenti le coperture devono rispettare le caratteristiche e i materiali dell'edificio di riferimento e non si devono prevedere poggiosi e terrazze a sbalzo. Gli ampliamenti devono seguire le seguenti modalità:

- a) negli edifici in linea con tetto a due falde, in senso longitudinale l'ampliamento è consentito, dove possibile, proseguendo lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base. La costruzione di ampliamenti potrà avvenire attraverso lo sviluppo di volumi ottenuti su spazi inedificati per saldare fra di loro edifici esistenti;
- b) in senso trasversale l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte stradale o principale;
- c) detti corpi saranno coperti con tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

Art. 49. Attività Edilizia Libera

Per l'**attività edilizia libera** di nuova realizzazione, espressamente individuate dalla Legge regionale n.19/2009, e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio esistente, sono escluse nella presente zona Omogenea "A.0." quelle opere riguardanti: il deposito temporaneo di merci o di materiali a cielo aperto, e le strutture ricettive turistiche all'aria aperta con allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche. Gli ampliamenti dovranno seguire le prescrizioni riguardanti gli "ampliamenti igienico – funzionali". L'Attività Edilizia Libera non si applica negli ambiti di Zona "A.1.", "A.0.2."

Art. 50. Vincolo di Facciata

Obiettivi:

Al fine di tutelare alcuni fronti, da interventi che possono alterare i valori storici, costruttivi, o ambientali, si prescrive una particolare attenzione in fase attuativa.

Interventi:

Il vincolo viene segnalato per le facciate aventi caratteristiche: con presenza di elementi architettonici di pregio (cornici in pietra, archi in pietra, decorazioni, ecc.); forometria originaria

composta secondo regola di ordine architettonico - classica; facciata di edificio o muro di cinta con presenza di murature in pietra lavorata a faccia – a – vista di particolare interesse architettonico e ambientale.

1. A seconda della categoria di intervento in cui ricade la costruzione, sono definite le opere ammissibili in fase attuativa.

2. Su questi edifici il vincolo può interessare alcuni elementi della facciata (cornici in pietra, cornici sagomate, architetture complesse o articolate, affreschi murali, immagini sacre o storia popolare, ecc.) che si presumono originarie del fabbricato e che devono essere tutelati e presi come riferimento per la ricomposizione della facciata secondo l'ipotesi originaria più attendibile.

3. Su alcune facciate sono evidenti le linee dello stato originario o risistemate con l'aggiunta di intonaco o pitture eseguite in epoca recente, che comunque mantengono dei rapporti di forometria, di dimensioni o di decorazioni secondo le regole di ordine dell'architettura – classica che il Piano intende salvaguardare. Queste facciate rappresentano anche esempi da utilizzare negli interventi di ricomposizione per gli edifici che sono stati alterati e modificati nei tempi recenti.

4. Sono stati individuati alcuni edifici utilizzati come accessori o anche come abitazioni rivestiti completamente in pietra e con una sola facciata con fori finestra, o piccoli fori su una o due sole facciate.

La particolarità della lavorazione della pietra a faccia – a – vista è di notevole bellezza che si propone una particolare attenzione negli interventi di recupero dei volumi, favorendo l'inserimento di nuovi eventuali fori, richiesti o necessari per l'uso del fabbricato, in armonia e composizione con la modularità della pietra.

5. Anche se la tendenza è di salvaguardare tutti i muri di cinta in pietra, solo alcuni di questi vengono segnalati dal Piano per la loro particolare bellezza e per l'inserimento in contesti architettonici di interesse ambientale.

6. Quando si ritiene indispensabile la demolizione dei muri di cinta in sasso per eseguire nuovi accessi carrai, allargamenti stradali, spazi di sosta auto, opere pubbliche, impianti tecnologici, o per altri motivi ritenuti validi, deve essere prevista anche la ricostruzione secondo la tipologia esistente.

Art. 51. Allineamento Obbligatorio e Limite di Sagoma o Limite di Involuppo Edilizio

Obiettivi:

Garantire la corretta edificazione lungo la viabilità attraverso le indicazioni delle linee di appoggio dei nuovi insediamenti, in armonia con la tipologia caratteristica del luogo. Le sagome limite, per le nuove costruzioni, indicate nel progetto di Piano, servono per rendere visibile nel complesso il futuro sviluppo della zona dell'antico impianto.

Interventi:

1. Il Piano individua gli **allineamenti** da perseguire nelle nuove costruzioni o ampliamenti in

modo che: - il volume si posiziona sul limite dello spazio pubblico per continuare e/o formare una cortina di edifici; per garantire la continuità edilizia del fronte sulla via pubblica e per favorire un'opportuna schermatura verso l'esterno della corte interna dove viene posizionato lo spazio vivibile della comunità.

2. Il limite di inviluppo edilizio o di sagoma dell'edificio rappresenta 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, i porticati, i balconi, le balaustre, le cornici, canne fumarie, vani centrali impianti tecnologici; i posti auto coperti, (con altezza utile media non superiore a m. 2,50) a servizio delle abitazioni previa dichiarazione e vincolo permanente di destinazione d'uso con atto registrato, e simili.

Art. 52. Ricomposizione Architettonica della Facciata

Obiettivi:

Promuovere il recupero dell'identità culturale architettonica negli edifici costruiti in tempi recenti e che contrastano sensibilmente con l'edificato intorno.

Interventi:

Il Piano individua gli edifici che hanno bisogno di interventi di Ricomposizione Architettonica della facciata per favorire un inserimento architettonico più consono al contesto ambientale esistente. Il progetto deve prevedere l'eliminazione degli elementi di maggiore contrasto, e proporre l'inserimento di fori e murature, secondo un ordine architettonico rispettoso delle tradizioni edilizie locali in modo tale da rendere l'intervento compatibile con il contesto. Sono comprese anche le facciate con muro privo di fori finestra o in quanto fabbricati che erano destinati ad uso agricolo (stalle o depositi) o in quanto sono stati chiusi o aperti fori in modo privo di un ordine architettonico, il progetto deve recuperare la facciata individuando i vecchi fori o creando i fori secondo un disegno rispettoso della tradizione locale, seguendo una progressione logica degli elementi verticali (anche secondo una gerarchia) con simmetria globale degli elementi, sviluppata attraverso lo schema classico della forometria per assi opportunamente distanziati fra di loro.

Art. 53. Spazi Comuni e Connessioni Pedonali - Ciclabili

Obiettivi:

Recuperare le antiche corti (oggi frazionate o recintate) o gli spazi comuni per ricavare i percorsi pedonali e ciclabili che connettono le varie parti della Città.

Interventi:

Il Piano indica i tracciati, che possono restare di proprietà privata, ma lasciati all'uso collettivo, che consentono i collegamenti tra i vari ambiti, tra le residenze e le aree a parcheggio e per servizi in modo da migliorare la vivibilità nelle Zone di Antico Impianto. Su queste aree non è consentita l'edificazione, ma, essendo tracciati indicativi, possono essere spostati purché venga mantenuto e perseguito l'obiettivo della loro individuazione. Questi spazi devono considerarsi sovrapposti alle Zone "A.0.5", come specificato nella stessa zona

“A.0.5”, e, pertanto, nel caso di spostamenti del tracciato la superficie lasciata libera deve intendersi Zona “A.0.5”. Quando su queste aree vengono realizzate le opere e vengono cedute gratuitamente al Comune, possono essere riconosciuti i costi a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 54. Forometria

Obiettivi:

Promuovere il recupero delle facciate fronte strada ponendo particolare attenzione all’immagine che ne viene determinata dagli interventi di trasformazione.

Interventi:

Utilizzare i rapporti numerici delle proporzioni per contribuire alla riuscita estetica dell’opera progettata.

Per forometria si intende la scansione metrica delle diverse aperture sul prospetto di un manufatto edilizio.

Art. 55. Parcheggi

Obiettivi:

Garantire i posti auto per ogni tipologia di intervento, così come definiti nelle norme generali sui parcheggi.

Interventi:

Ogni tipologia di intervento deve garantire i posti auto così come definiti dalle norme generali dei Parcheggi.

CAPO TERZO

ZONA "B.0." DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 56. Zona Territoriale Omogenea B.0, di Recupero e di Riqualificazione

Obiettivi:

Corrisponde agli edifici ed alle aree, esterne e/o interne agli ambiti di antico impianto, che formano con questi il centro del Capoluogo, delle frazioni e località.

Tali aree ed edifici sono stati oggetto di trasformazioni in tempi anche recenti, che hanno modificato e sostituito le originarie tipologie ed utilizzato le aree libere degli orti con nuova edificazione.

Interventi:

Gli interventi sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione di questi ambiti mediante l'organizzazione degli spazi e dei volumi edificati ed edificabili in modo da favorire la giusta integrazione con la struttura urbana di antico impianto. Su queste zone, per progetti adiacenti ad ambiti di Antico Impianto di particolare valore storico – architettonico, dovrà essere richiesta l'applicazione dell'Abaco degli Elementi Architettonici e Tipologici.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente e del volume esistente, con interventi di Ristrutturazione, non si pongono limiti di numero di abitazioni o di unità economiche perché il dimensionamento viene eseguito sulla base del progetto di recupero volumetrico. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso, dei volumi esistenti alla data di adozione del presente Piano, nelle destinazioni d'uso previste nella presente zona.

1. ATTUAZIONE:

- Diretta.
- Indiretta per gli ambiti perimetrati, soggetti a Piano Attuativo e per gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica come definiti nell'art.4, comma 1, lettera d), della L.R.19/2009.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:

- altezza massima ml. 12,00
- distanza dalla strada ml. 6,00,
è consentita la deroga della distanza nel caso di allineamento obbligatorio previsto dal Piano;
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00,
tra pareti non finestrate: come da Codice Civile;
- distanza dai confini ml. 3,00, se a confine c'è una Zona Omogenea "A.0." o "B.0.",
ml.5,00 se a confine c'è una Zona Omogenea "B" o "C",
è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 20 alloggi/ha, salvo diversa indicazione grafica dimensionale di Piano (fermo restando che nel caso di interventi edilizi non compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà superare un indice di cubatura fondiaria "i.f." di m^3/m^2 4).
- ampliamenti igienico-funzionali gli edifici esistenti, che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, potranno essere adeguati agli standard funzionali ed igienico - sanitari nel rispetto degli indici e parametri edilizi sopra descritti e comunque per un massimo di **m^3 150, una volta sola.**
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

5.1. PRESCRIZIONI per l'ambito "B.0.1." di via Portolana, soggetto a Piano Attuativo, e a Compensazione ().**

L'intervento dovrà prevedere la riorganizzazione del centro della frazione individuando uno spazio a piazza della superficie minima di m² 1.500, nonché i parcheggi di relazione necessari alle funzioni da insediare. Il progetto dovrà prevedere un inserimento ambientale architettonico rispettoso delle componenti storiche e tipologiche degli edifici contermini, in particolare deve inserire gli elementi di arredo urbano compatibili con la presenza della Chiesa. Gli edifici presenti previsti in ristrutturazione, in quanto costruzioni in sasso e di epoca antecedente al catasto austriaco, potranno essere oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione solo se viene dimostrata la necessità per migliorare la progettazione complessiva del comparto. Il progetto della Piazza, nella sua forma e nella sua ubicazione, deve valorizzare gli spazi della Chiesa antistante e diventare nuovo riferimento di aggregazione sociale della comunità della frazione.

L'altezza degli edifici non dovrà essere maggiore di 2 piani +P.T.. La dimensione territoriale dell'insediamento potrà essere di n.30 abitazioni/ettaro. E' consentita una aggiunta della potenzialità edificatoria di due abitazioni a compensazione delle opere di urbanizzazione previste. Si potranno collocare attività compatibili con la residenza fino ad un massimo di complessivi m²1.000. I parametri urbanistici dovranno essere applicati sulle aree di proprietà privata.

5.2. PRESCRIZIONI per l'ambito "B.0.2." di via del Molino, soggetto a Piano Attuativo.

L'intervento dovrà provvedere al recupero del Vecchio Mulino con operazioni edilizie non estranee alla tipologia del fabbricato. Dovrà essere particolarmente curato il recupero ambientale dell'intorno salvaguardando i valori storici dell'impianto. Gli interventi ammessi sono quelli della conservazione dei valori storici e architettonici con la possibilità di aggiunte, integrazioni di volume e cambio di destinazione d'uso con quelle residenziali e/o compatibili con la residenza. Si dovrà rispettare l'altezza attuale (salvo il maggiore spessore del cordolo di copertura).

5.3. PRESCRIZIONI per l'ambito "B.0.3." di via San Michele, soggetto a Piano Attuativo.

L'intervento dovrà provvedere al recupero del Vecchio Edificio che ospita una centralina in disuso e residenza. Nell'ambito della formazione del Piano Attuativo dovranno essere stabilite le norme per eventuali integrazioni volumetriche che comunque dovranno essere sempre accorpate all'esistente nonché quelle per la strutturazione delle pertinenze esterne alla Centralina elettrica stessa come l'eventuale condotta forzata, paratie, canalizzazioni, ecc. E' ammessa la realizzazione del secondo alloggio anche staccato dall'edificio esistente purché ad esso coordinato e con la tipologia adatta alla tradizione architettonica locale. Nella definizione degli interventi dovrà essere particolarmente curato il rapporto con il paesaggio sia attraverso l'uso dei materiali sia attraverso la sistemazione a verde. L'altezza degli edifici non dovrà essere maggiore di 1 piano + P.T.

5.4. PRESCRIZIONI per l'ambito "B.0.4." di via del Makò, soggetto a Piano Attuativo.

L'intervento dovrà operare il recupero edilizio e urbanistico salvaguardando la struttura morfologica dell'impianto ponendo in demolizione le sole superfetazioni. Quote edilizie aggiuntive, pur salvaguardando il vasto spazio vuoto antistante l'edificio, sono ammesse come quinta di raccordo con il tessuto edilizio urbano curando in particolare il recupero del fronte

fortemente compromesso dalle strutture sportive. Il Piano Attuativo deve proporre soluzioni progettuali anche riferite all'adiacente ambito di parte del Parco Urbano Fluviale, che consideri le valenze ambientali e paesaggistiche in cui si colloca e, le relazioni con l'area degli insediamenti a cui deve essere riferita tale progettazione.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:

- Destinazioni ammesse: tutte le destinazioni d'uso residenziali, commerciali, artigianali, compatibili con la residenza;
- Altezza massima: 2 + pt;
- Capacità insediativa per residenza: 40 abitazioni per ettaro; Capacità insediativa aggiuntiva per la sola residenza e fino ad un massimo di 30 alloggi per ettaro è ammessa solo attraverso interventi di sola ristrutturazione che contempli il riuso dei manufatti esistenti;
- Capacità insediativa per le attività non residenziali: sono ammesse come integrazione al recupero dei manufatti delle filature e annessi, eventuali nuove quote edificatorie andranno previste con la formazione del Piano Attuativo in relazione ai programmi di intervento che dovessero derivare da eventuali accordi di programma.

5.5. ELIMINATO

5.6. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.0.6." di via interna di via Mazzini soggetto a Piano Attuativo.

L'intervento deve prevedere la riqualificazione del comparto in armonia con l'edificato circostante e deve prevedere una potenzialità edificatoria fino ad un numero massimo di 15 alloggi/ettaro. Deve essere realizzata la pista ciclabile e pedonale prevista dal Piano. Gli interventi sono condizionati alla variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica vigente.

5.7. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.0.7." di via Sclavons e via San Francesco.

Le opere sono soggette ad Intervento Diretto, si prescrive una altezza massima dei fabbricati di Tre Piani complessivi fuori terra su tutto il fronte delle strade, come le zone adiacenti. Deve essere prevista una ricomposizione della facciata sul fronte Via Sclavons in modo da riqualificare l'ingresso all'antico Borgo. Viene previsto il recupero per ogni attività esistente, compatibile con la residenza, e loro ampliamento igienico-funzionale fino ad un massimo di m²60 di superficie utile, una sola volta. La potenzialità edificatoria dell'area viene prevista fino ad un numero massimo di 60 alloggi/ettaro.

CAPO QUARTO

ZONA "B." DI COMPLETAMENTO E DI SATURAZIONE

Art. 57. Zona Omogenea "B" - Norme Generali

Obiettivi:

La zona territoriale omogenea B comprende le parti di territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone Omogenee "A.0." e "B.0." come definite negli articoli precedenti.

Interventi:

La disciplina di tale zona è diversificata, in rapporto alle caratteristiche strategie definite nei confronti del carico urbanistico esistente, delle destinazioni d'uso e delle funzioni che le aree dovranno svolgere rispetto al territorio circostante. Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente e del suo volume, con interventi di Ristrutturazione, non si pongono limiti di numero di abitazioni o di unità economiche perché il dimensionamento viene eseguito sulla base del progetto di recupero volumetrico.

1. Il Piano ha classificato queste aree nelle seguenti sottozone:

- B.1. Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione;
- B.2. Residenziale Estensiva di Saturazione a bassa densità edilizia;
- B.3. Residenziale Semiestensiva di Completamento;
- B.4.E Degli edifici situati a gruppi o isolatamente in Territorio Extraurbano;
- B.5. Residenziale Intensiva di Completamento;
- B.6. Residenziale ad Alta Intensità;
- B.7. Residenziale Mista ad Alta Intensità;
- B.8. Residenziale Mista a Bassa Intensità.

2. ATTUAZIONE:

- Diretta.
- Indiretta per gli ambiti perimetrati, soggetti a Piano Attuativo o, per le aree aventi una superficie superiore o uguale a m² 3.000 i proprietari possono richiedere, con preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, la presentazione di un Piano Attuativo, utilizzando gli stessi parametri dimensionali previsti nella specifica zona interessata dall'intervento, e per gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica come definiti nell'art.4, comma 1, lettera d), della L.R.19/2009.

3. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano;
- altre attività eventualmente previste dalle specifiche sottozone.
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

4. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico,
- Attività Edilizia Libera, di nuova realizzazione, espressamente individuate dalla Legge regionale n.19/2009, e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio esistente, sono escluse quelle opere riguardanti: il deposito temporaneo di merci o di materiali a cielo aperto. Gli ampliamenti dovranno seguire le prescrizioni riguardanti gli "ampliamenti igienico – funzionali".

5. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In ciascuna sottozona sono definiti i parametri relativi all'edificazione: gli indici fondiari, le altezze, le distanze dalle strade tra fabbricati e dai confini.

6. AMPLIAMENTI

6.1. Gli edifici esistenti, che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, potranno essere interessati da interventi di ampliamenti una tantum fino ad un massimo di **m³ 150, una volta sola.**

Nel caso in cui l'ampliamento avvenga mediante sopraelevazione, non deve interessare più di un piano dell'edificio preesistente, lo stesso non dovrà sbordare rispetto al filo del fabbricato originario, l'altezza dell'edificio così sopraelevato non deve superare quella degli edifici circostanti.

Inoltre, in tutti gli ampliamenti, devono comunque essere rispettate le distanze tra fabbricati e pareti finestrate stabilite dalla normativa della sottozona cui appartiene l'intervento e non è ammessa la deroga dalla normativa antisismica.

6.2. E' inoltre consentita (in aggiunta a quanto sopra) 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 dalla sottozona oggetto dell'intervento. Questi ampliamenti non dovranno essere realizzati quando la loro costruzione comporta una superficie coperta complessiva, compreso degli edifici esistenti, maggiore del 65% del lotto interessato dall'intervento.

7. DISTANZA DALLE STRADE E DA OPERE PUBBLICHE

La distanza minima dei fabbricati dal confine di strade, percorsi ciclo-pedonali, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione è la seguente:

- m. 5,00 per aree pubbliche esistenti e di previsione;
- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m.12,00;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 12,00 e m.15,00;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00.

Nel caso di nuovi fabbricati o di ampliamenti di fabbricati esistenti può essere consentita la deroga alle distanze purché sia costruito in allineamento ad altri fabbricati esistenti (si considerano almeno un edificio su ogni fianco del fabbricato da realizzare), si valuta come riferimento di allineamento obbligatorio l'edificio esistente posto a maggiore distanza dalla strada. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti o di costruzione in aderenza a edificio esistente potrà essere consentito l'allineamento al fabbricato esistente, purché non pregiudichi la sicurezza della strada o un possibile allargamento o sistemazione della stessa.

8. DISTANZA DAI CONFINI

La distanza dai confini di proprietà è definita da ogni specifica sottozona.

9. PARCHEGGI

Sono quelli previsti nelle norme generali dei parcheggi per tipo di destinazione d'uso.

10. STANDARDS:

Nelle aree soggette a Piano Attuativo devono essere ricavate le superfici per la dotazione minima di standard.

Parcheeggi di Relazione:

3,5 m²/100 m³ di volume a destinazione esclusivamente residenziale;

Parcheeggi di Relazione-Stanziali:

80 m²/100 m² di Superficie Utile per tutte le destinazioni d'uso non residenziali compatibili con la residenza;

Nucleo Elementare di Verde:

Solo per la dimensione eventualmente prevista negli elaborati grafici di Piano.

Art. 58. Zona B.1. Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione

Obiettivi:

Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia diversificata tra la casa singola e la casa abbinata o a schiera, con presenza di giardini e/o orti e dove sono ancora presenti diversi lotti ineditati.

Interventi:

Il Piano propone la saturazione della zona.

1. ATTUAZIONE:

- Diretta;
- Indiretta per gli ambiti assoggettati a P.A.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 2.000 m²/ettaro;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino

correlate al culto e alla professione religiosa;

- per le attività non residenziali esistenti non compatibili con la sottozona o aventi una dimensione maggiore di quella ammessa nella sottozona, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, recuperando l'intero volume esistente anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti nella sottozona.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 7,50 (piani fuori terra: 1 +P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 20 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.
- volumetria massima costruibile: nel caso di interventi edilizi non compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà superare un indice di cubatura fondiaria "i.f." di m^3/m^2 4.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

5.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.1.1." di via Braida D'Andrea – Parcheggio Campo di Calcio.

L'intervento è soggetto a intervento diretto ed è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area per la pista ciclo-pedonale prevista dal Piano.

5.2. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.1.2." di via Sclavons – Via San Mauro, soggetto a Piano Attuativo con obbligo della Compensazione ().**

Dovrà essere definito il futuro assetto dell'ambito provvedendo al ripristino e completamento del tessuto insediativo nelle sue componenti fisico/morfologiche in relazione alla formazione della viabilità ciclo – pedonale verso il Parco Urbano Fluviale del Noncello. Gli edifici con attività compatibili con la residenza potranno essere attestati lungo via Sclavons, purché non si pregiudichi la realizzazione della sopra accennata viabilità (viale alberato con pista ciclabile e percorso pedonale ambodirezionale, con fermate di sosta ecc.), deve essere garantito l'attraversamento e connessione con via San Mauro dove è prevista la continuazione della pista pedonale e ciclabile fino al Parco Urbano. Ai fini della Compensazione, l'area da cedere al Comune per il verde attrezzato non dovrà essere inferiore a m² 3.600.

5.3. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.1.3." di via Bellasio – via Musil.

Su quest'area è consentita l'attuazione diretta attraverso un progetto riguardante l'intero comparto unitario al fine di consentire una visione complessiva della sistemazione del sito già edificato. Il progetto deve prevedere nei nuovi edifici una altezza pari a quelle degli edifici esistenti. E' consentita la costruzione di un alloggio più un alloggio per la gestione. La capacità insediativa per funzioni non residenziali, compatibili con la residenza, come definiti dal PRGC, è di 10.000 m²/ettaro.

5.4. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.1.4." di via Pasch (Bar-Tabacchi).

Su quest'area è consentita l'attuazione diretta attraverso un progetto che potrà prevedere, oltre alla conferma della destinazione d'uso esistente, il cambio di destinazione d'uso totale o parziale per ricavare le seguenti attività:

- servizi per la residenza;
- alberghiera;
- ricettivo – complementare;
- direzionale della tipologia "ricreativa" prevista dal presente PRGC;
- commerciale al dettaglio;
- servizi e attrezzature collettive.

E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento fino a raggiungere una superficie coperta massima del 50%, comprensiva dell'esistente, con elevazione del volume fino a tre piani fuori terra come esistente, non è consentita la residenza oltre all'alloggio per il proprietario. Il progetto dovrà prevedere una composizione delle due facciate ad angolo di via Pasch che risultino architettonicamente compatibili con le destinazioni d'uso previste e con le caratteristiche del luogo. Non sono ammesse superfici di vendita al dettaglio superiori alla Media Distribuzione, cioè gli esercizi di grande struttura maggiori di 1.500 mq di superficie di vendita e maggiori di 5.000 mq di superficie complessiva coperta sia a livello di singolo esercizio, sia all'interno di ambiti

soggetti a pianificazione attuativa nei quali la sommatoria delle superfici di vendita non può eccedere il limite oltre il quale si dà la grande struttura.

5.5. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.1.5." di via San Giovanni, soggetto a Piano Attuativo con Perequazione (*)**.

L'intervento prevede un comparto unitario soggetto a Piano Attuativo con l'edificio adiacente di Zona "A.0.3.S." di Ristrutturazione senza demolizione. Il Piano Attuativo potrà prevedere una maggiore capacità edificatoria residenziale che riguarda i 10 alloggi/ettaro in aggiunta ai 20 alloggi/ettaro previsti nella Zona, che dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della Perequazione (trasferimento di volume dal VPUF).

5.6. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.1.6." di via Creta soggetto a Piano Attuativo e a Compensazione ()**.

L'intervento dovrà definire il futuro assetto dell'ambito provvedendo al ripristino e recupero del corso d'acqua, alla sua funzione originaria, e alla fruizione pubblica degli spazi a verde da cedere gratuitamente al Comune nella quantità e nelle condizioni che saranno stabilite in fase di progettazione preventiva. Gli edifici esistenti di interesse storico architettonico dovranno essere recuperati, mentre quelli privi di valore potranno essere oggetto di demolizione con o senza ricostruzione.

5.7. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.1.7." di via Saccon – Via Piave, soggetto a Piano Attuativo con obbligo della Compensazione ()**.

Il Piano Attuativo dovrà definire il futuro assetto dell'ambito in relazione alla particolare localizzazione dell'area compresa tra l'Area di Antico Impianto di Via Monte Grappa ed i fabbricati di recente realizzazione posti a sud.

Il PAC dovrà prevedere la nuova viabilità prevista dal Piano che permette il collegamento tra Via Saccon e Via Piave e la realizzazione dell'area destinata a Verde Pubblico Attrezzato individuata negli elaborati grafici.

Ai fini della Compensazione l'area da cedere al Comune per il verde attrezzato dovrà corrispondere come superficie a quella indicata negli elaborati grafici, ma ne potrà essere modificata la localizzazione in relazione alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale in fase di approvazione dello strumento attuativo.

In sede di redazione del PAC dovrà essere attentamente valutata la possibilità tecnica di realizzazione del collegamento viario tra Via Saccon e Via Piave.

In alternativa potrà essere modificato il perimetro del PAC, entro i limiti della flessibilità di legge, al fine di ricomprendere eventuali altri lotti, attualmente esclusi, per consentire la realizzazione di un agevole e sicuro collegamento con la viabilità esistente.

Art. 59. Zona B.2. Residenziale Estensiva di Saturazione a bassa densità edilizia

Obiettivi:

Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia a bassa densità con presenza di alcuni lotti ineditati.

Interventi:

Il Piano propone la saturazione della zona.

1. ATTUAZIONE:

- Diretta.
- Indiretta per gli ambiti assoggettati a P.A.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa;
- per le attività non residenziali esistenti non compatibili con la sottozona o aventi una dimensione maggiore di quella ammessa nella sottozona, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, recuperando l'intero volume esistente anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti nella sottozona.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 7,50 (piani fuori terra: 1 +P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 15 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

- volumetria massima costruibile:

nel caso di interventi edilizi non compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà superare un indice di cubatura fondiaria "i.f." di m^3/m^2 4.

5.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.2.1." di via Maestra.

Il Piano Attuativo dovrà definire il futuro assetto dell'ambito in relazione alla localizzazione del lotto ed alla viabilità esistente e di previsione.

In particolare la nuova viabilità dovrà prevedere la sistemazione dell'accesso da Via Stringer e possibilità futura di ricollegarsi a Via Malignani, garantendo l'accessibilità ed i sottoservizi a tutti i lotti interessati.

5.2. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.2.2." di via Marco Polo.

Il Piano Attuativo dovrà definire il futuro assetto dell'ambito in relazione alla localizzazione del lotto ed alla viabilità esistente e di previsione.

In particolare la nuova viabilità dovrà prevedere la connessione funzionale tra Via Marco Polo e la viabilità retrostante l'Ambito inserita nel Comparto denominato B.C.1.

Art. 60. Zona B.3. Residenziale Semiestensiva di Completamento

Obiettivi:

Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia a bassa densità con presenza di alcuni lotti ineditati.

Interventi:

Il Piano propone la saturazione della zona.

1. ATTUAZIONE:

- Diretta.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa;
- per le attività non residenziali esistenti non compatibili con la sottozona o aventi una dimensione maggiore di quella ammessa nella sottozona, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, recuperando l'intero volume esistente anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti nella sottozona.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;

- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 7,50 (piani fuori terra: 1 +P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 10 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.
- volumetria massima costruibile: nel caso di interventi edilizi non compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà superare un indice di cubatura fondiaria "i.f." di m^3/m^2 4.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

5.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.3.1." di via Cervel e via Paganini. L'intervento di trasformazione potrà prevedere una superficie per attività compatibili con la residenza fino ad un massimo di m^2 4.000 per ettaro, dovrà essere garantito l'accesso carraio in sicurezza e l'allargamento stradale per pista pedonale e ciclabile su esistenti via Cervel, secondo le indicazioni che saranno impartite dal Comune in fase di progettazione delle piste.

Art. 61. Zona B.4.E. Degli Edifici situati a gruppi o isolatamente in Territorio Extraurbano

Interventi:

- a) Queste Zone sono soggette alla disciplina confermativa prevista dalla Zona "B.3.", sia per

- l'applicazione dei parametri urbanistici sia per l'applicazione dei parametri edilizi. Diversamente dovrà essere applicata la misura della distanza degli edifici dalle strade che devono essere pari a quelle previste per le Zone Agricole;
- b) Oltre alla possibilità di ampliamento senza aumento del numero di alloggi i fabbricati di sola abitazione possono essere ampliati fino a raggiungere una consistenza massima di un alloggio oltre a quelli esistenti alla data del 16.10.1997, e con un'altezza massima di due piani fuori terra;
 - c) Nei fabbricati di tipo rurale (stalle, depositi e annessi rustici) è ammessa la destinazione d'uso residenziale nonché tutte quelle relative alla funzione agricola;
 - d) Nei fabbricati rurali sono consentite tutte le destinazioni d'uso, compatibilmente con il rispetto delle norme di tutela dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle distanze minime previsti dalle zone specifiche, ma, qualora il tipo di vincolo non consenta ampliamenti è ammessa la realizzazione di autorimesse in costruzioni separate fino alla concorrenza della dotazioni minima di obbligatorietà, con ubicazioni e soluzioni compositive appropriate alle caratteristiche dell'edificio principale servito;
 - e) Maggiore capacità insediativa e/o destinazioni d'uso aggiuntive possono essere ammesse in complessi di edifici rurali o in tipi edilizi speciali esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi;
 - f) Parimenti sulle aree inedificate non costituenti pertinenza di edifici esistenti, già alla data di adozione del presente PRGC, potrà essere realizzato un solo alloggio alle medesime condizioni edilizie elencate al precedente punto a).

Art. 62. Zona B.5. Residenziale Intensiva di Completamento

Obiettivi:

Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia diversificata tra la casa a schiera e il plurialloggio, e dove sono ancora presenti alcuni lotti inedificati.

Interventi:

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona.

1. ATTUAZIONE:

- Diretta.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 3.000 m²/ettaro;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa;
- per le attività non residenziali esistenti non compatibili con la sottozona o aventi una dimensione maggiore di quella ammessa nella sottozona, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, recuperando l'intero volume esistente anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti nella sottozona.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 12,50 (piani fuori terra: 3 +P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 20 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.
- volumetria massima costruibile: nel caso di interventi edilizi non compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà superare un indice di cubatura fondiaria "i.f." di m^3/m^2 4.

Art. 63. Zona B.6. Residenziale Mista Semintensiva di Completamento

Obiettivi:

Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia diversificata tra la casa singola e la casa abbinata o a schiera, e il plurialloggio, e dove sono ancora presenti diversi lotti inedificati.

Interventi:

Il Piano propone il completamento della zona.

1. ATTUAZIONE:

- Diretta.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 4.000 m²/ettaro;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa;
- per le attività non residenziali esistenti non compatibili con la sottozona o aventi una dimensione maggiore di quella ammessa nella sottozona, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, recuperando l'intero volume esistente anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti nella sottozona.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2 +P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 20 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti

Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

- volumetria massima costruibile:

nel caso di interventi edilizi non compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà superare un indice di cubatura fondiaria "i.f." di m^3/m^2 4.

Art. 64. Zona B.7. Residenziale Mista ad Alta Intensità

Obiettivi:

Viene riconosciuta questa zona, con tipologia prevalente in linea o a blocco, per le sue funzioni miste tra residenziale ed attività economiche di interesse di quartiere che provocano un maggiore carico urbanistico.

Interventi:

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona.

1. ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI:

- Diretta;
- Indiretta per gli ambiti soggetti a riqualificazione urbana.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 4.000 m²/ettaro;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa;
- per le attività non residenziali esistenti non compatibili con la sottozona o aventi una dimensione maggiore di quella ammessa nella sottozona, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, recuperando l'intero volume esistente anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti nella sottozona.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2+P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 30 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.
- volumetria massima costruibile: nel caso di interventi edilizi non compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà superare un indice di cubatura fondiaria "i.f." di m^3/m^2 4.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

5.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.1." di via Villa D'Arco, soggetto a Piano Attuativo e a Perequazione (*)**

L'intervento dovrà dettare le regole per la riconversione dell'attività esistente e recuperare una zona a parcheggio di almeno m^2 450 separati fisicamente dalla sede stradale. Per favorire il trasferimento dell'attività (sempre all'interno del territorio comunale in area compatibile) potrà essere dimensionato l'ambito di intervento fino ad una insediabilità di 40 alloggi/ettaro. Il Piano Attuativo deve prevedere edifici con altezza non superiore a 2 piani +P.T.. L'aumento di capacità edificatoria (che riguarda i 10 alloggi/ettaro in aggiunta ai 30 alloggi/ettaro previsti nella Zona) dovrà essere concordata con il Comune attraverso l'istituto della Perequazione (trasferimento di volume dal VPUF).

5.2. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.2.1." di via dell'Asilo, soggetto a Piano Attuativo e a Compensazione ()**

L'ambito è soggetto a riqualificazione urbana attraverso gli interventi necessari a garantire le trasformazioni edilizie per migliorare fruibilità dell'area in riferimento alle peculiarità della stessa. Il Piano Attuativo dovrà prevedere due lotti: il primo, non inferiore a mq.1.800, localizzato a

ridosso dell'area della Casa di Riposo, sarà destinato ad Assistenza e Sanità e/o attività correlate al servizio socio-assistenziale degli anziani, mentre il secondo, di circa mq.3.300, posto sul lato di Via dell'Asilo, sarà destinato ad alloggi residenziali.

Viene prescritta, per la residenza, una capacità insediativa massima di 30 abitazioni per ettaro da calcolare solo sul lotto a destinazione residenziale posto su Via dell'Asilo.

Sempre nel lotto a destinazione residenziale è consentito l'insediamento di attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di mq/ettaro 1.000.

Nel lotto destinato a strutture per Assistenza e Sanità al servizio degli anziani l'indice territoriale è di mq/ha. 2.000 da calcolare sulla sola area destinata a tali funzioni.

5.3. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.3." tra via Romans e via Risorgimento soggetto a Piano Attuativo.

L'intervento dovrà riorganizzare e qualificare, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, un tessuto urbano casuale e frammentato in quanto, ai pochi edifici recuperati, associa parti incompiute, edifici obsoleti e/o in disuso. Il Piano in questo senso dovrà adoperare le volumetrie di nuovo impianto per ridisegno del fronte edilizio su via Romans, mentre gli edifici retrostanti dovranno essere recuperati con interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di pervenire ad un razionale assetto edilizio/funzionale. Gli edifici sul fronte della via pubblica potranno avere una altezza di 2 piani +P.T. mentre sul retro dovranno avere altezza di 1 piano +P.T.. La capacità edificatoria massima prevista è di n.30 alloggi/ettaro.

5.4. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.4." tra via Ponte del Vado e via Molini soggetto a Piano Attuativo

L'intervento dovrà riorganizzare e qualificare, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, al corretto recupero del rapporto lotto edificato/fiume Noncello prevedendo la cessione gratuita delle aree di pertinenza del fiume stesso al Comune. Qualsiasi edificazione volumetrica deve essere prevista accorpata ai volumi esistenti. Il Piano Attuativo deve prevedere edifici con altezza non superiore a 1 piano +P.T.. Le attività compatibili con la residenza non potranno risultare maggiori di m² 1.000. La capacità edificatoria massima prevista è di n.30 alloggi/ettaro.

5.5. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.5." di via Cortina, soggetto a Piano Attuativo e a Compensazione ().**

L'ambito è soggetto a riqualificazione urbana e paesaggistica attraverso gli interventi necessari a garantire le trasformazioni per migliorare l'aspetto e la qualità ambientale del suo contesto. In esso, infatti, sono ancora presenti tracce del vecchio sedime di una risorgiva e della Roggia Creta che contribuiva ad alimentare il Noncello, il Piano Attuativo dovrà mettere in risalto l'area a verde individuata e sistemarla senza alterare la morfologia (tranne eventualmente nella parte della viabilità di progetto) così da inserire la nuova edificazione in modo compatibile alle peculiarità del sito. Viene prescritta, per la residenza, una capacità insediativa massima di 20 abitazioni per ettaro. La capacità edificatoria dell'ambito territoriale ammessa dalla presente Variante Urbanistica, potrà essere consentita solo attraverso l'istituzione della Compensazione, che prevede la cessione gratuita delle aree per verde attrezzato, per l'ampliamento dell'area di pertinenza dell'Asilo Nido e la viabilità di progetto, concordata nelle forme previste dal Piano con il Comune. La viabilità prevista dal PRGC è indicativa potrà essere motivatamente modificata previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

5.6. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.6." di via Nogaredo soggetto a Piano Attuativo e a Perequazione (*)**

L'ambito è soggetto a riqualificazione urbana attraverso gli interventi necessari a garantire le trasformazioni per migliorare l'aspetto e la qualità ambientale del suo contesto. Viene prescritta, per la residenza, una capacità insediativa massima di 15 abitazioni per ettaro. La maggiore volumetria residenziale costruibile (che riguarda i 15 alloggi/ettaro in aggiunta ai 15 alloggi/ettaro previsti nell'ambito) potrà essere consentita solo attraverso l'istituto della Perequazione, concordata nelle forme previste dal Piano con il Comune (trasferimento di volume dal VPUF). L'accessibilità carraia all'ambito deve essere assicurata da via Nogaredo prevedendo anche il suo allargamento, in modo da non intralciare il traffico.

Si conferma la possibilità di recupero dell'edificio esistente e della sua destinazione d'uso, ma, nel caso di attuazione mediante trasformazione secondo le potenzialità edificatorie dell'ambito, l'edificazione dovrà essere dimensionata secondo i parametri urbanistici previsti nella presente Zona, sia per la parte abitativa sia per la parte a destinazione d'uso compatibile con la residenza.

5.7. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.7." di via Braida Foenis, soggetto a Piano Attuativo e a Perequazione (*)**

L'ambito è soggetto a riqualificazione urbana attraverso gli interventi necessari a garantire le trasformazioni per migliorare l'aspetto e la qualità ambientale del suo contesto. Viene prescritta, per la residenza, una capacità insediativa massima di 20 abitazioni per ettaro. La maggiore volumetria residenziale ammessa dalla presente Variante Urbanistica (che riguarda i 10 alloggi/ettaro in aggiunta ai 20 alloggi/ettaro previsti nell'ambito), potrà essere consentita solo attraverso l'istituto della Perequazione, concordata nelle forme previste dal Piano con il Comune (trasferimento di volume dal VPUF) e che prevede, per questo caso, la cessione gratuita dell'area indicata per la realizzazione della viabilità necessaria all'accesso del comparto di Zona "C.1.3.". L'accessibilità carraia all'ambito potrà essere realizzata in via provvisoria da via Braida Foenis, mentre, in forma definitiva, potrà essere concordata con l'ambito di Zona "C" adiacente che si raccorda, con la sua nuova viabilità alla via principale, proprio a fianco dell'ambito in considerazione, questo si rende necessario per evitare di creare accessi carrai non in sicurezza tra di loro. Sarà il Comune a svolgere una funzione di coordinamento fra i comparti di Zona "C.1.3." - "C.1.2." e di "B.7.7." per la realizzazione dell'incrocio con rotatoria.

5.8. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.8." di via Dolomiti.

L'ambito è soggetto a intervento diretto, con un numero massimo di n.30 alloggi/ettaro.

5.9. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.9." di via Romans - via Giuseppe Mazzini - via Traversagna.

Viene richiesto uno scambio di area tra privato e Comune al fine di realizzare l'incrocio con rotonda per attraversamento viabilità e imbocco su via della Filanda, in modo da mettere in sicurezza la viabilità e l'entrata e l'uscita degli studenti dalle scuole vicine.

5.10. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.10." di vial di Romans e via Stradelle.

L'ambito è soggetto a intervento diretto, con un numero massimo di due alloggi insediabili.

5.11. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.11." di via Romans e Via Molini (di fronte

a Piazza Donatori AVIS e AIDO).

L'ambito ha bisogno per la sua organizzazione di un progetto di ristrutturazione urbanistica che prevede la realizzazione della pista pedonale – ciclabile per la connessione con il centro urbano e l'inserimento di edifici di riqualificazione complessiva. E' soggetto ad intervento diretto. La capacità edificatoria massima prevista è di n.30 alloggi/ettaro.

5.12. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.12." di via Romans, Via Molini e Via Romans di Sotto.

L'ambito ha bisogno per la sua organizzazione di un progetto di ristrutturazione urbanistica che prevede la realizzazione della pista pedonale – ciclabile per la connessione con il centro urbano e l'inserimento di edifici di riqualificazione complessiva. E' soggetto ad intervento diretto. La capacità edificatoria massima prevista è di n.30 alloggi/ettaro.

5.13. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.13." a nord di via Sclavons.

L'ambito è soggetto a intervento diretto, con un numero massimo di n.30 alloggi/ettaro.

5.14. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.14." di via Sclavons e Via F. Baracca.

L'ambito è soggetto a intervento diretto, con un numero massimo di n.30 alloggi/ettaro.

5.15. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.15." di via Romans.

L'immobile rappresenta una propria unicità architettonica completamente diversa dagli edifici che sono intorno. Per le caratteristiche tipologiche e per i valori architettonici – culturali che l'immobile possiede, il Piano propone un intervento finalizzato al recupero e alla valorizzazione senza dover rinunciare ad un possibile ampliamento con riqualificazione del complesso edilizio.

L'edificio ha una particolare valenza storico testimoniale di stile neo liberty, si prescrive la conservazione tipologica della facciata principale fronte strada, mentre i per i due fianchi si prescrive una conservazione legata alle forature, che dovranno mantenere dimensioni, caratteri e tipologia identiche all'esistente; il fianco est potrà essere ampliato al piano terra fino a confine di proprietà, all'interno deve conservare gli elementi di facciata; per quanto concerne la facciata retrostante, già deturpata dalle superfetazioni negli anni passati, potrà essere ristrutturata, anche con demolizione e ricostruzione ed ampliata secondo i parametri stabiliti.

- Capacità insediativa per funzioni residenziali: 50 abitazioni/ettaro
- Capacità insediativa per funzioni produttive: 6.000 mq/ettaro
- Distanze: è consentita la costruzione a confine in aderenza a fabbricati esistenti

5.16. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.16." di via Colombo soggetto a Piano Attuativo.

L'ambito è soggetto a riqualificazione urbana attraverso gli interventi necessari a garantire le trasformazioni per migliorare l'aspetto e la qualità ambientale del suo contesto.

Viene riconosciuta l'attività esistente e si prevede l'ampliamento di attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 5.000 m²/ettaro. La capacità edificatoria massima prevista è di n.20 alloggi/ettaro.

5.17. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.17." di via della Filanda

L'ambito è soggetto ad intervento diretto con un numero massimo di 40 alloggi/ettaro e viene prescritta una distanza dalla strada di metri cinque o su allineamento che potrà essere fissato dal Comune su presentazione di progetto preliminare.

Art. 65. Zona B.8. Residenziale Mista a Bassa Intensità

Obiettivi:

Viene riconosciuta questa zona, con tipologia prevalente in linea o a blocco, per le sue funzioni miste tra residenziale ed attività economiche di interesse di quartiere che provocano un maggiore carico urbanistico.

Interventi:

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona. Gli ambiti, essendo collocati all'interno del corridoio ecologico, devono realizzare la fascia di verde (da cedere gratuitamente al Comune) della dimensione di m.5,00 dove dovranno essere collocati i percorsi pedonali (marciapiedi), la pista ciclabile e le alberature del viale.

1. ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI:

- Diretta.
- Indiretta per gli ambiti soggetti a Perequazione.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 3.000 m²/ettaro, solo per gli ambiti posti su via Sclavons, via Romans e via della Filanda;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa;
- per le attività non residenziali esistenti non compatibili con la sottozona o aventi una dimensione maggiore di quella ammessa nella sottozona, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, recuperando l'intero volume esistente anche in deroga ai parametri urbanistici vigenti nella sottozona.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2+P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 15 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.
- volumetria massima costruibile: nel caso di interventi edilizi non compresi in Piani Attuativi la volumetria edificabile non dovrà superare un indice di cubatura fondiaria "i.f." di m^3/m^2 4.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

5.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.1." di via del Monè e via Bunis, soggetto a Piano Attuativo, obbligo dell'istituto della Perequazione (*).

L'intervento di trasformazione deve prevedere gli allargamenti stradali previsti dal Piano e una viabilità, non vincolante che deve essere verificato in sede Attuativa, che collega le due vie per interrompere l'isolato urbano. La potenzialità edificatoria prevista dal Piano, dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della Perequazione, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate dall'ambito (con un minimo assoluto di m^2 500) che può essere anche monetizzato, concordata con il Comune.

5.2. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.2." di via Sclavons, con Attuazione Diretta.

L'intervento di trasformazione deve prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area individuata per la realizzazione della pista pedonale – ciclabile che si collega, a nord, con le scuole e, a sud, con il Parco Urbano Fluviale del Noncello.

5.3. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.3." di via Livenza, con obbligo di Piano

Attuativo e obbligo dell'istituto della Perequazione (*).

L'intervento deve garantire l'allargamento stradale di via Livenza e la nuova viabilità di connessione urbana. Il Piano prevede una fascia di verde alberato che dovrà servire per mantenere la persistenza dell'International Bird Area. La potenzialità edificatoria prevista dal Piano, dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della Perequazione, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate dall'ambito (con un minimo assoluto di m²500) che può essere anche monetizzato, concordata con il Comune.

5.4. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.4." di via Livenza, con obbligo di Piano Attuativo e obbligo dell'istituto della Perequazione (*).

L'intervento deve garantire l'allargamento stradale di via Livenza e la nuova viabilità di connessione urbana. Il Piano prevede una fascia di verde alberato che dovrà servire per mantenere la persistenza dell'International Bird Area. La potenzialità edificatoria prevista dal Piano, dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della Perequazione, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate dall'ambito (con un minimo assoluto di m²500) che può essere anche monetizzato, concordata con il Comune.

5.5. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.5." di via Creta, con obbligo di Piano Attuativo e obbligo dell'istituto della Perequazione (*).

L'intervento deve garantire l'allargamento della strada esistente e il collegamento con le nuove viabilità di Piano. Il Piano prevede una fascia di verde alberato che dovrà servire per mantenere la persistenza dell'International Bird Area. La potenzialità edificatoria prevista dal Piano, dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della Perequazione, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate dall'ambito (con un minimo assoluto di m²500) che può essere anche monetizzato, concordata con il Comune.

5.6. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.6." di via nuova di PRGC su via Cortina, con obbligo di Piano Attuativo e obbligo dell'istituto della Perequazione (*).

L'intervento deve garantire l'allargamento della strada esistente e il collegamento con le nuove viabilità di Piano. Non si potrà procedere alla realizzazione del Piano Attuativo del comparto adiacente, se non sarà realizzata la nuova strada di previsione di collegamento con via Cortina. La potenzialità edificatoria prevista dal Piano, dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della Perequazione, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate dall'ambito (con un minimo assoluto di m²500) che può essere anche monetizzato, concordata con il Comune.

5.7. ELIMINATO

5.8. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.8." di via Rigolo, via Livenza, con obbligo di Piano Attuativo e obbligo dell'istituto della Perequazione (*).

L'intervento deve garantire la ristrutturazione urbanistica di tutto l'ambito, migliorando le connessioni con l'insediamento dell'antico impianto urbano e con le zone residenziali poste a est, prevedere l'allargamento della viabilità esistente per la realizzazione della pista pedonale-ciclabile, e il parcheggio pubblico localizzato in modo baricentrico rispetto all'edificato esistente. La potenzialità edificatoria prevista dal Piano, dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della

Perequazione, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate dall'ambito (con un minimo assoluto di m²500) che può essere anche monetizzato, concordata con il Comune. Deve essere realizzato il tratto di viabilità esistente che collega con via Buonarroti e ripristinato l'ambiente nella zona di rispetto al corso d'acqua.

5.9. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.9." di via Mantegna e via Morandi, con obbligo di Piano Attuativo e obbligo dell'istituto della Perequazione (*).

Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare l'ambito in modo da legare e connettere gli insediamenti esistenti, non strutturati, e il loro completamento, garantire una migliore insediabilità e connessione con le zone Residenziali adiacenti e con l'area Urbana. La potenzialità edificatoria prevista dal Piano, dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della Perequazione, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate dall'ambito (con un minimo assoluto di m²500) che può essere anche monetizzato, concordata con il Comune.

5.10. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.10." di via della Filanda, con obbligo di Piano Attuativo, Compensazione ().**

Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare l'ambito in modo da valorizzare le aree a verde delle antiche risorgive e sviluppare la volumetria nel rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi. L'area a verde dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. Il Piano Attuativo deve garantire l'accessibilità pubblica all'ambito del Parco Urbano. L'appendice, adiacente, di area di verde VPUF potrà essere inclusa nel Piano Attuativo e computata ai fini edificatori con il parametro di m³/m²0,10 purchè ceduta gratuitamente al Comune.

5.11. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.11." di via della Filanda, con obbligo di Piano Attuativo, Compensazione ().**

Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare l'ambito in modo da valorizzare le aree a verde delle antiche risorgive e sviluppare la volumetria nel rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi. Il Piano Attuativo deve garantire l'accessibilità pubblica all'ambito del Parco Urbano. Particolare cura dovrà essere usata nel definire le relazioni istituibili tra area edificata e l'area del Parco Urbano. L'area a verde dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

5.12. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.12." di via della Filanda, con obbligo di Piano Attuativo, Compensazione ().**

Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare l'ambito in modo da valorizzare le aree a verde delle antiche risorgive e sviluppare la volumetria nel rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi. Il Piano Attuativo deve garantire l'accessibilità pubblica all'ambito del Parco Urbano. Particolare cura dovrà essere usata nel definire le relazioni istituibili tra area edificata e l'area del Parco Urbano, con i necessari raccordi con l'ambito delle attrezzature sportive adiacenti. L'area a verde dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

5.13. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.13." di via San Michele, soggetto a Piano Attuativo e Compensazione ().**

L'assetto dell'area, con cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti o in caso di ampliamento con aumento del carico urbanistico, dovrà provvedere alla riorganizzazione dell'area economica assicurando un corretto rapporto con l'adiacente Parco Urbano del Noncello,

comunque prevedendo un'area di rispetto da cedere gratuitamente al Comune non inferiore al 25% della superficie territoriale dell'ambito. Tale area dovrà essere prevista nel rispetto della conservazione/manutenzione e valorizzazione delle risorse idriche e naturalistiche esistenti prevedendo interventi di rinaturalizzazione.

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a 2 Piani + PT; La capacità insediativa complessiva per il non residenziale deve rispettare il limite di 5.000 m²/ettaro, con riferimento alla superficie dell'intera area; la residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro. Le destinazioni d'uso previste sono la residenza e anche quelle comprese fra le attività compatibili con la residenza definite dal Piano. L'area di pertinenza posta a sud dovrà essere interessata a riqualificazione ambientale e paesaggistica, recuperando le forme morfologiche originarie prima della costruzione dell'edificio esistente.

5.14. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.8.14." di via Melonera Fornat, soggetto a Piano Attuativo e obbligo dell'istituto della Perequazione (*).

Il Piano prevede i nuovi insediamenti con la prescrizione di garantire la connessione con la zona Artigianale e con la Zona "Di./H." esistente, dovrà essere migliorata la viabilità esistente e realizzata quella prevista. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

Ricade in zona esondabile, dal momento che la classe di pericolosità idraulica è P1 – area a bassa pericolosità, ciò non pregiudica la possibilità edificatoria e nella normativa vengono prescritte le misure atte a mitigare il rischio.

Art. 66. Zona Omogenea B.C. Residenziale di Nuova Edificazione

Obiettivi:

Questa zona è caratterizzata dalla presenza di comparti edilizi non ancora attuati dal Piano, e dove esistono motivi di interesse di ricucitura del tessuto urbano e di realizzare i servizi necessari al miglior funzionamento dei quartieri.

Interventi:

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona, e ha classificato queste aree nelle seguenti sottozone:

B.C.1. – Residenziale di nuovo impianto;

B.C.2. – Residenziale mista;

B.C.3. – Residenziale semintensiva;

1. STANDARDS:

Nelle aree soggette a Piano Attuativo devono essere ricavate le superfici per la dotazione minima di standard.

Parcheggi di Relazione:

3,5 m²/100 m³ di volume a destinazione esclusivamente residenziale;

Parcheggi di Relazione-Stanziali:

80 m²/100 m² di Superficie Utile per tutte le destinazioni d'uso non residenziali compatibili con la residenza;

Nucleo Elementare di Verde:

Solo per la dimensione eventualmente prevista negli elaborati grafici di Piano.

Art. 67. Zona B.C.1. Residenziale di Nuovo Impianto

Obiettivi:

Organizzazione delle aree libere dall'edificazione mediante un progetto urbanistico.

Interventi:

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona.

1. ATTUAZIONE:

- Indiretta;
- Attuazione diretta per il comparto "B.C.1." di via Goetta.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 2.000 m²/ettaro;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:

- altezza massima ml. 7,50 (piani fuori terra: 1+P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5,00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 20 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

5.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.1." di via Arbisuolis.

L'intervento oltre alla regolamentazione del processo edificatorio deve porsi l'obiettivo di pervenire alla formazione di un'area verde attrezzata a gioco a servizio delle aree contermini di almeno m² 800. In questo senso deve strutturarsi a partire dal vicino Piano Attuativo vigente e permettere l'accessibilità ai servizi da via Arbisuolis e dalla viabilità prevista dal Piano adiacente.

5.2. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.2." tra via Einaudi e Via San Quirino.

Il Piano Attuativo deve regolamentare il processo edificatorio e deve porsi l'obiettivo di pervenire ad una adeguata sistemazione del raccordo tra le vie San Quirino e via Einaudi curando particolarmente il rapporto tra spazio pubblico e lo spazio privato.

5.3. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.3." via Stradelle - via De Santis.

Il Piano Attuativo deve prevedere l'assetto dell'area e dovrà reperire almeno m² 2.500 di verde per integrare il vecchio nucleo esistente e assicurare la connessione pedonale - ciclabile tra via Stradelle e via Don Mazzolari.

5.4. ELIMINATO

5.5. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.5." di via delle Acque, Compensazione ().**

Le aree a verde attrezzato sono vincolanti in quanto dovranno essere individuate prospicienti al rio valorizzando gli aspetti paesaggistici.

5.6. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.6." di via Musil.

Il Piano può prevedere attività compatibili con la residenza per una superficie non superiore a m² 500 di superficie utile.

5.7. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.7." di via Braida Foenis, e Compensazione ().**

Il Piano può prevedere attività compatibili con la residenza per una superficie non superiore a m² 500 di superficie utile. Deve essere ceduta gratuitamente al Comune l'area del Parco Urbano Fluviale.

5.8. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.8." di via Bellasio.

Le aree a verde attrezzato dovranno essere individuate prospicienti al corso d'acqua valorizzando gli aspetti paesaggistici.

5.9. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.1.9." di via della Cartiera.

L'assetto dell'area dovrà prevedere il completamento dell'edificato verso l'asse viabile di nuovo impianto e assicurare almeno m² 3.700 da destinare a viabilità e relative barriere verdi di protezione, le quali comunque non potranno essere inferiori a m. 6,00. L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare la tipologia dell'innesto tra nuova viabilità di Piano Attuativo e via della Cartiera e via Pasch.

Art. 68. Zona Omogenea "B.C.2." Residenziale Mista

Obiettivi:

Organizzazione delle aree libere dall'edificazione mediante un progetto urbanistico.

Interventi:

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona.

1. ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI:

- Indiretta.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 3.000 m²/ettaro;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:

- altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2+P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 20 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

5.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.2.1." di via del Monè.

Il Piano Attuativo deve prevedere l'allargamento stradale e può essere consentita l'edificazione di attività compatibili con la residenza fino ad un massimo di 1.000 m²/ettaro.

5.2. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.2.2." di piazza Donatori, e Compensazione ().**

Il Piano Attuativo deve governare la riorganizzazione degli spazi oggi adibiti ad attività produttiva. Particolare cura dovrà essere usata nel definire le relazioni istituibili tra area edificata e Parco Urbano con il recupero dei corsi d'acqua e delle emergenze ambientali eventualmente presenti. Dovrà essere ceduta gratuitamente l'area di pertinenza del Parco Urbano.

5.3. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.2.3." di via Vial di Romans.

Il Piano Attuativo dovrà porsi l'obiettivo di completare l'attuale PRPC in fase di realizzazione ricomprendendone l'area ed eventualmente specificandone i contenuti, le relazioni, gli spazi. Fermo restando l'assetto dimensionale dettato dal Piano Vigente (volumetria complessiva e funzioni previste) il progetto di Piano dovrà prevedere per la sola area aggiuntiva i parametri della presente zona omogenea.

Art. 69. Zona Omogenea “B.C.3.” Semintensiva

Obiettivi:

Organizzazione delle aree libere dall’edificazione mediante un progetto urbanistico.

Interventi:

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona.

1. ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI:

- Indiretta.

2. DESTINAZIONE D’USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 4.000 m²/ettaro;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l’alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2+P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell’edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell’esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 30 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d’uso dell’intervento.

5. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

5.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.3.1." di via Romans, via Verdi, via Vial di Romans e Perequazione (*)**

Il Piano prevede tre ambiti distinti che possono attuarsi singolarmente o, in alternativa, unitariamente con Piano di Recupero. Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare il tessuto insediativo destrutturato, con l'obiettivo di ridisegnare il fronte edificato su via Romans riorganizzando anche i rapporti tra strada ed edifici, curando particolarmente gli spazi pubblici, la dislocazione dei parcheggi, la viabilità sia meccanica sia ciclo - pedonale. Il Piano Attuativo potrà prevedere una maggiore capacità edificatoria residenziale fino ad un massimo del 25% in più dell'attuale (che riguarda 7,5 alloggi/ettaro in aggiunta ai 30 alloggi/ettaro previsti nell'ambito), attraverso la Perequazione, concordata nelle forme previste dal Piano con il Comune (trasferimento di volume dal VPUF).

5.2. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.3.2." di via Romans, via Braida D'Andrea, via Australia e Perequazione (*)**

Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare il tessuto insediativo destrutturato, con l'obiettivo di ridisegnare il fronte edificato su via Romans riorganizzando anche i rapporti tra strada ed edifici, curando particolarmente gli spazi pubblici, la dislocazione dei parcheggi, la viabilità sia meccanica sia ciclo - pedonale. Il Piano Attuativo potrà prevedere una maggiore capacità edificatoria residenziale fino ad un massimo del 25% in più dell'attuale (che riguarda 7,5 alloggi/ettaro in aggiunta ai 30 alloggi/ettaro previsti nell'ambito), attraverso la Perequazione, concordata nelle forme previste dal Piano con il Comune (trasferimento di volume dal VPUF).

5.3. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.C.3.3." di via Romans, via Vial di Romans, via Australia.

Il Piano prevede due ambiti distinti che possono attuarsi singolarmente o, in alternativa, unitariamente con Piano di Recupero. Il Piano Attuativo dovrà recuperare gli edifici di interesse storico architettonico presenti su via Vial di Romans, e riorganizzare il tessuto insediativo, con l'obiettivo di ridisegnare il fronte su via Romans e i rapporti tra strada ed edifici, curando particolarmente gli spazi pubblici, la dislocazione dei parcheggi, la viabilità sia meccanica sia ciclo - pedonale

CAPO QUINTO ZONA "C." DI ESPANSIONE

Art. 70. Zona Omogenea "C"

Obiettivi:

Il Piano individua le aree denominate come Zona Omogenea "C" comprendente le parti di territorio prevalentemente destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Interventi:

Il Piano propone l'attuazione mediante un intervento preventivo per dare ordine e assetto ad aree prive di opere di urbanizzazione.

1. La disciplina di tale zona è diversificata, in rapporto alle caratteristiche strategie definite nei confronti del carico urbanistico esistente, delle destinazioni d'uso e delle funzioni che le aree dovranno svolgere rispetto al territorio circostante.

2. Il Piano ha classificato queste aree nelle seguenti sottozone:

C.0. – Residenziale con Piani Attuativi Vigenti;

C.1. – Residenziale di Nuova Edificazione.

3. ATTUAZIONE:

- Indiretta;
- Diretta, per i Piani Attuativi vigenti.

Art. 71. Zona Omogenea "C.0." dei Piani Attuativi Vigenti

Obiettivi:

Riguarda le aree interessate da Pianificazione Attuativa Vigente.

Interventi:

Sino a quando non intervenga un formale provvedimento di revoca, per le zone comprese all'interno dei Piani Attuativi vigenti o decaduti, si applicano le previsioni e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite dai Piani stessi. Nel caso venissero apportate variazioni ai suddetti Piani Attuativi, e/o variazioni alla convenzione, devono essere redatti nel rispetto della normativa del PRGC, del Regolamento Edilizio e della legislazione vigenti.

Per gli edifici esistenti all'interno di P.R.P.C. in applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di m² 30, di superficie utile, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano Attuativo. Per gli edifici multialloggio questi ampliamenti sono consentiti per ogni abitazione, a condizione però, che la superficie utile dell'abitazione stessa non superi con l'ampliamento la dimensione di m²150. Sono consentiti gli interventi riguardanti l'Attività Edilizia Libera con esclusioni di opere riguardanti il deposito temporaneo di merci o di materiali a cielo aperto o di opere che possono portare ad alterare in

modo rilevante i luoghi. Sono compresi in questa categoria di Pianificazione preventiva anche le aree soggette a Piani di Recupero, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e altri vigenti.

1. ATTUAZIONE:

- Diretta.
- Indiretta, nel caso di Varianti ai Piani Vigenti;

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 2.000 m²/ettaro e se consentite dal Piano Attuativo;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:

- quelli del Piano Attuativo Vigente, o, per i Piani decaduti e **“formalmente revocati”** nel caso di Varianti, quelli della Zona “C.1.”.

Le varianti ai Piani Attuativi sono ammissibili solo per i Piani Efficaci.

72. Zona Omogenea “C.1.” di Nuova Edificazione

Obiettivi:

Organizzazione delle aree libere dall'edificazione mediante un progetto urbanistico.

Interventi:

Il Piano propone il completamento e la riqualificazione della zona.

1. ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI:

- Indiretta.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- residenza;
- attività compatibili con la residenza, secondo la definizione del Piano, fino ad un massimo di 2.000 m²/ettaro;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:

- altezza massima ml. 7,50 (piani fuori terra: 1+P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5,00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura massimo i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente da mantenere;
- numero massimo alloggi/ettaro 15 alloggi/ha.
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.
- volumetria massima costruibile: la volumetria edificabile non potrà comunque superare un indice di cubatura territoriale "i.t." massimo di m^3/m^2 1,5.

4.1. DISTANZA DALLE STRADE E DA OPERE PUBBLICHE

La distanza minima dei fabbricati dal confine di strade, percorsi ciclo-pedonali, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione è la seguente: - m. 5,00 per aree pubbliche e per strade esistenti e/o di previsione.

5. STANDARDS:

Parcheggi di Relazione:

3,5 $m^2/100 m^3$ di volume a destinazione esclusivamente residenziale;

Parcheggi di Relazione-Stanziali:

80 $m^2/100 m^2$ di Superficie Utile per tutte le destinazioni d'uso non residenziali compatibili con la residenza;

Nucleo Elementare di Verde:

Solo per la dimensione eventualmente prevista negli elaborati grafici di Piano.

6. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

6.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "C.1.1." di via Maestra e via Matteotti – via del Monè, soggetto a Perequazione (*) e soggetto a Compensazione (**).**

Il Piano Attuativo deve prevedere l'organizzazione dell'area a verde in modo coordinato fra le diverse funzioni che dovranno essere svolte dall'ambito territoriale: residenza e attività compatibili con la residenza. Se necessario, per migliorare la progettazione, si potrà individuare l'area a verde secondo un disegno che qualifica l'insediamento anche rispetto al contesto esterno, non dovrà risultare frazionato ma dovrà comunque essere un continuum che consente un utilizzo plurimo di funzioni per lo svago e il tempo libero, dove la Pubblica Amministrazione può eventualmente riservarsi di programmare l'insediamento di servizi necessari agli abitanti della zona. Col Piano Attuativo dovranno essere concordati gli accessi su via Maestra per le attività economiche/residenziali e previsti in modo "protetto" per evitare intasamenti o pericoli al traffico, la residenza dovrà avere accesso dalle strade laterali di via del Monè e via Matteotti, con i relativi allargamenti previsti. Dovranno essere assicurate, inoltre, le connessioni pedonali e ciclabili con le aree poste ad Est e con gli ambiti posti a Sud utilizzando anche gli spazi a verde. Il PRGC prevede un tracciato viario non vincolante che deve essere verificato in sede Attuativa, bisogna comunque assicurare una continuità tra via Matteotti e via del Monè.

Le attività compatibili con la residenza non dovranno risultare maggiori di m² 3.000 per ettaro, mentre per la residenza è prevista una edificabilità massima di 20 abitazioni per ettaro (che riguarda 5 alloggi/ettaro in aggiunta ai 15 alloggi/ettaro previste dalla Zona), la dimensione incrementata con la presente Variante Urbanistica dovrà essere consentita solo attraverso l'istituto della Perequazione, concordata nelle forme previste dal Piano con il Comune (trasferimento di volume dal VPUF).

6.2. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "C.1.2." di via Braida Foenis, soggetto a Compensazione ().**

Il Piano Attuativo deve prevedere edifici con altezza non superiore a 2 piani +P.T..

Deve essere prevista la viabilità di connessione tra via Sclavons e via San Mauro per poi proseguire fino a via Braida Foenis, deve essere prevista l'area a verde di connettivo del Parco Urbano Fluviale del Noncello e la viabilità pedonale e ciclabile che costeggia il corso d'acqua fino a innestarsi sul percorso previsto da via Braida Foenis. Non sono consentiti nuovi accessi carrai su via Braida Foenis, ma, eventualmente, solo accessi pedonali e ciclabili, in modo da utilizzare l'accesso (in sicurezza) previsto con la nuova viabilità. Lungo la fascia di verde prevista a confine con la Zona "E.6.1.1." dovrà essere realizzata una fitta cortina di alberature e arbusti che funzioni da filtro di protezione nei confronti dell'allevamento ittico esistente, inoltre non potranno essere scaricate le acque piovane della viabilità direttamente sul terreno ma dovranno essere convogliate nella rete di fognatura e opportunamente depurate. Gli stessi lavori di cantiere dovranno essere programmati in funzione e con la dovuta attenzione nei confronti della risorgiva che alimenta l'attività economica e nei confronti della stessa attività ittica.

Nella convenzione dovrà essere riportato l'impegno dei proprietari a salvaguardare le caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sarà il Comune a svolgere una funzione di coordinamento fra i comparti di Zona "C.1.3." di Zona "C.1.2." e di "B.7.7." per la realizzazione dell'incrocio con rotatoria.

6.3. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "C.1.3." di via Braida Foenis soggetto a Compensazione ().**

Il Piano Attuativo deve prevedere edifici con altezza non superiore a 2 piani +P.T..

Deve essere previsto un coordinamento progettuale con il comparto adiacente in modo da definire meglio la sistemazione delle quote di area a verde di connettivo del Parco Urbano Fluviale del Noncello e la viabilità carraia che deve obbligatoriamente innestarsi su via Braida Foenis e la viabilità pedonale e ciclabile che costeggia il corso d'acqua.

Lungo la fascia di verde prevista nelle vicinanze della Zona "E.6.1.1." e corrispondente al Parco Urbano Fluviale dovrà essere realizzata una fitta cortina di alberature e arbusti che funzioni da filtro di protezione nei confronti dell'allevamento ittico esistente, inoltre non potranno essere scaricate le acque piovane della viabilità direttamente sul terreno ma dovranno essere convogliate nella rete di fognatura e opportunamente depurate. Gli stessi lavori di cantiere dovranno essere programmati in funzione e con la dovuta attenzione nei confronti della risorgiva che alimenta l'attività economica e nei confronti della stessa attività ittica.

Nella convenzione dovrà essere riportato l'impegno dei proprietari a salvaguardare le caratteristiche dell'ambiente circostante.

Per l'accessibilità carraia all'ambito è prevista la cessione da parte del comparto "B.7.7." di parte di area necessaria per la realizzazione dell'incrocio previsto dal Piano. Sarà il Comune a svolgere una funzione di coordinamento fra i comparti di Zona "C.1.3." di Zona "C.1.2." e di "B.7.7." per la realizzazione dell'incrocio con rotatoria

6.4. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "C.1.4." di via Braida Foenis soggetto a Compensazione ().**

Il Piano Attuativo deve prevedere edifici con altezza non superiore a 2 piani +P.T..

Deve essere previsto un coordinamento progettuale con il comparto adiacente in modo da definire meglio la sistemazione delle quote di area a verde di connettivo del Parco Urbano Fluviale del Noncello e la viabilità carraia che deve obbligatoriamente innestarsi su via Braida Foenis e la viabilità pedonale e ciclabile che costeggia il corso d'acqua.

Lungo la fascia di verde corrispondente al Parco Urbano Fluviale dovrà essere realizzata una fitta cortina di alberature e arbusti che funzioni da filtro di protezione nei confronti dell'allevamento ittico esistente, inoltre non potranno essere scaricate le acque piovane della viabilità direttamente sul terreno ma dovranno essere convogliate nella rete di fognatura e opportunamente depurate. Gli stessi lavori di cantiere dovranno essere programmati in funzione e con la dovuta attenzione nei confronti della risorgiva che alimenta l'attività economica e nei confronti della stessa attività ittica.

Nella convenzione dovrà essere riportato l'impegno dei proprietari a salvaguardare le caratteristiche dell'ambiente circostante.

6.4.1. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "C.1.4.1" di via Noncello soggetto a Perequazione (*).

Il Piano Attuativo deve prevedere edifici con altezza non superiore a 2 piani +P.T..

Deve essere previsto un coordinamento progettuale con il comparto adiacente in modo da definire meglio la connessione viaria prevista dal PRGC. La potenzialità edificatoria prevista dal Piano, dovrà avvenire solo attraverso l'istituzione della Perequazione, attraverso la cessione gratuita al Comune del 10% delle aree interessate dall'ambito (con un minimo assoluto di m²500) che può essere anche monetizzato, concordata con il Comune in sede di convenzione.

6.5. PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "C.1.5." - "C.1.6."di via Musil e via delle Fornaci, soggetto a Compensazione ().**

Il Piano prevede l'edificazione del comparto a ricucitura di aree compromesse dallo sviluppo degli insediamenti economici e del completamento dell'abitato detto del "Bellasio". Il Piano Attuativo dovrà definire lo spazio di verde, da cedere gratuitamente al Comune, sia nelle composizioni arboree e arbustive sia nelle definizioni dei percorsi e delle attrezzature. L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i due piani fuori terra e la capacità insediativa residenziale è prevista in 15 abitazioni per ettaro.

CAPO SESTO

ZONA "D." CENTRO ARTIGIANALE ED AREE PRODUTTIVE

Art. 73. Zone "D", Norme Generali

Obiettivi:

Incentivare lo sviluppo economico del Comune attraverso forme organizzate e pianificate di insediamento edilizio.

Interventi:

Sono comprese nella zona territoriale omogenea D le parti di territorio, anche parzialmente o totalmente edificate, destinate a insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale. Il Piano propone il completamento e la riqualificazione delle aree già insediate, l'individuazione di nuove aree e la riqualificazione delle attività esistenti poste in zone diffuse sul territorio.

La disciplina di tale zona è diversificata, in rapporto alle diverse destinazioni prevalenti dalle diverse strategie nei confronti del carico urbanistico esistente, secondo le seguenti articolazioni normative:

- D.2.** CENTRO ARTIGIANALE, parti della Zona "D." corrispondenti alle zone industriali/artigianali, di scala comunale e comprensoriale, soggette a politiche di consolidamento degli insediamenti;
- D.3.** Le parti della Zona "D." corrispondenti alle zone industriali/artigianali singoli esistenti anche collocati nel territorio extraurbano soggetti a conferma o a politiche di trasferimento in Zona Organizzata Comunale;
- D.4.** Aree dedicate all'esercizio di attività estrattive;
- D.5.** Aree dedicate all'esercizio dell'attività di discarica;

Art. 74. Norme Preventive Contro gli Inquinamenti

1. Per i nuovi edifici e per le attività esistenti che intendono eseguire interventi, è fatto obbligo di adeguarsi alle vigenti leggi Nazionali e/o Regionali nonché ai regolamenti Edilizio e d'Igiene e alle presenti norme.

2. In particolare per quanto attiene:

- a) alle norme contro l'inquinamento idrico;
- b) alle norme contro l'inquinamento atmosferico (limiti massimi di accessibilità delle concentrazioni e di esposizione relativi ad inquinamenti dell'aria nell'ambiente esterno);
- c) alle norme contro l'inquinamento acustico;
- d) alle norme del Codice Civile e Penale artt. 650, 659, 674 e Testo unico delle leggi Sanitarie articoli 216 e 217.

3. Nell'ambito di queste zone gli interventi interessanti complessi edilizi per attività economiche che comportino lo scarico di sostanze liquide, solide e gassose, oltre la documentazione prevista dalla legislazione vigente in materia, in ottemperanza alla legge

10.05.76 n. 319 con speciale riferimento a quanto previsto al Titolo IV e tabella A - B e C, in sede di convenzione deve essere precisata l'impegnativa con la quale il proprietario dell'area o altro avente diritto su di essa, si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi ed assume ogni responsabilità in ordine alla idoneità delle opere progettate e dalla conformità ad esse di quelle eseguite. Nell'impegnativa medesima dovrà essere specificato oltre all'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento:

- a. per fumi ed esalazioni, il loro tipo, quantità e tipo di depurazione previsto;
- b. per le acque di lavaggio, scarico di sostanze chimiche, ecc. le loro caratteristiche, l'eventuale depurazione e le loro caratteristiche all'atto dell'immissione nella fognatura;
- c. per rifiuti solidi, quali scorie e simili, lo scarico dovrà avvenire su territorio preventivamente indicato dall'Amministrazione Comunale;
- d. il prelievo idrico dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni in materia in modo da non alterare l'equilibrio delle falde; per il ciclo produttivo non si dovrà utilizzare acqua di falde profonde, ovvero quelle falde separate dalle acque superficiali da strati impermeabili.

4. Nel caso di attività economiche che procurano rumori, esalazioni di odori nocivi, il richiedente il Permesso di Costruire, dovrà preventivamente concordare con il Comune le distanze di sicurezza dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite dal presente Piano al fine di garantire la quiete e l'igiene dei cittadini.

5. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti può disporre più restrittivi interventi per questioni relative agli usi potabili delle acque ed alla salute pubblica. Quando possono essere perseguite modalità di smaltimento più opportune e più sicure di quelle previste dal richiedente o quando i residui industriali, tossici o comunque inquinanti possono essere riutilizzati nel ciclo produttivo o sottoposti ad una migliore depurazione, il sindaco può negare l'autorizzazione richiesta e ordinare la realizzazione delle opere secondo le modalità che riterrà più opportune.

6. Nei progetti dovrà essere prevista una quota minima di superficie permeabile pari al 30% della superficie fondiaria scoperta, per la quale è vietata l'edificazione anche in sottosuolo, al fine di disporre di una superficie colante per favorire il rimpinguamento della falda idrica.

7. PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI NATURALI: nelle Zone "D.2." e "D.3." sono consentiti gli impianti che riguardano la produzione di energia elettrica ottenuta dallo sfruttamento della luce solare o da fonti energetiche naturali, che costituiscono una energia disponibile a costo zero: Fotovoltaico, Biomassa, Biocombustibili, Biogas, Geotermia, e simili. Gli Impianti dovranno risultare compatibili con la zona e non dovranno arrecare disturbo. Quando l'energia viene prodotta per essere venduta a terzi, il progetto deve prevedere la dimostrazione del rispetto delle Leggi vigenti in materia, deve essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento, e la dimostrazione della effettiva riduzione di emissione di CO².

Art. 75. Norme Generali sul Controllo dell'Inserimento Ambientale

1. L'esistenza di un'attività non attribuisce ai locali ed agli spazi esterni in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai Regolamenti Comunale e d'Igiene e dalle leggi sulla prevenzione degli incendi e degli infortuni sul lavoro, pertanto per ogni intervento si dovrà dare preminenza all'adeguamento della situazione esistente prima di procedere all'insediamento dell'attività e/o ai nuovi ampliamenti.

2. AREE ESTERNE

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici esistenti o in progetto dovranno essere organizzate in modo decoroso. Tali aree potranno essere utilizzate per ricavare:

- a) parcheggi e/o spazi manovra e di carico e scarico materiali;
- b) aree a verde;
- c) recinzioni di proprietà;
- d) deposito di materiali di lavoro, di rottami o altro;
- e) vani tecnici e quant'altro nel rispetto delle presenti norme;
- f) difesa degli impluvi;
- g) parcheggio al servizio degli autotrasportatori;
- h) deposito di materiali di lavoro, di rottami e simili.

2.a. PARCHEGGI, SPAZI DI MANOVRA PER AUTOMEZZI, CARICO E SCARICO MATERIALI

Le quantità minime previste devono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di intervento e devono essere opportunamente arredate con verde arbustaceo o ad alto fusto con almeno il 50% di sempreverdi.

2.b. Tettoie Aperte

ELIMINATO

2.c. AREE A VERDE

Ogni intervento deve prevedere una quantità minima di spazi a verde e di messa a dimora di alberature, il progetto deve essere corredato da un elaborato grafico con il rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui non si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni. In sede di convenzione il proprietario si impegna ad eseguire tutte le opere di manutenzione delle aree a verde e alberate, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura da malattie che possono colpire le piante ecc., secondo metodi e tecniche indicate dalla Amministrazione Comunale sentito il parere di tecnici esperti in materia scelti tra quelli in servizio presso enti competenti nel settore. Gli uffici competenti possono chiedere parere del tipo collaborativo alla Commissione Paesaggistica per disporre per talune attività la realizzazione di una particolare schermatura con verde, nel perimetro dei confini di proprietà, al fine di creare un effetto mimetico dell'attività produttiva nei confronti del paesaggio circostante, urbano o agricolo, di migliore inserimento ambientale, e/o per ridurre gli effetti negativi nel caso di attività rumorose.

2.d. RECINZIONI DI PROPRIETÀ

Oltre a quanto previsto dalle norme del Regolamento Edilizio, la tipologia delle recinzioni va studiata in relazione al tipo di attività produttiva esercitata all'interno del lotto. Gli uffici competenti possono disporre arretramenti dai confini di proprietà prospicienti strade, quando lo richiedono motivi di sicurezza e/o di allineamenti precostituiti dai lotti vicini. Ogni accesso al lotto dovrà essere fornito di uno spazio minimo, pari alla sosta di un automezzo (delle dimensioni minime di m. 10.00 di lunghezza e di m. 5.00 di profondità), in modo da non costituire intralcio al traffico stradale durante le manovre di ingresso e di uscita dal lotto.

2.e. DEPOSITO DI MATERIALI DI LAVORO, DI ROTTAMI O ALTRO

Quando, per lo svolgimento dell'attività, è indispensabile occupare parte dell'area per il deposito di materiali non a carattere molesto, nocivo o inquinante, in sede di convenzione il proprietario dell'area o altro avente titolo su di essa si obbliga ad osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere poste ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3,00 e ad una distanza dalle strade non inferiore a m. 10,00;
- deve essere garantita in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
- alla fine dell'attività o dell'utilizzo dell'area dovrà essere ripristinato il terreno alle caratteristiche originarie;
- dovrà essere evitato qualsiasi danneggiamento ad alberature esistenti;
- provvederà a costituire una congrua schermatura visiva di verde, a perimentazione del materiale di deposito, costituita da filari di alberi e sottostante siepe; o anche perimetrazione con muretto di altezza max. m. 1,50 e filari di alberi ecc.
- l'immagazzinamento di rottami deve essere consentito in proporzione alla effettiva demolizione e/o rimozione in modo da garantire lo svuotamento di ogni parco rottami con un ciclo non superiore ai sei mesi.

2.f. VANI TECNICI E QUANT'ALTRO NEL RISPETTO DELLE PRESENTI NORME

E' consentita la realizzazione dei vani tecnici, in deroga ai parametri urbanistici della zona, quali:

- Cabine ENEL, SIP, centrali termiche, vani tecnologici, serbatoi e vani per la realizzazione di impianti antincendio, silos, ecc.; a distanze inferiori dal confine di proprietà e/o a confine, e secondo le norme del Codice Civile e nel rispetto delle norme antisismiche, purché non arrechino disturbo ai confinanti. Tali manufatti edilizi dovranno essere costruiti nel rispetto degli elementi architettonici presenti nella zona e non devono deturpare il paesaggio circostante.

2.g. DIFESA DEGLI IMPLUVI

Tutte le nuove costruzioni devono essere posti a non meno di 20 metri dal bordo dei rii o rughi o degli impluvi limitrofi.

Le recinzioni in muratura possono essere costruite ad una distanza minima di 10 metri dal bordo dei rii o rughi.

2.h. PARCHEGGIO AL SERVIZIO DEGLI AUTOTRASPORTATORI

All'interno delle Zone "D" il Piano consente l'insediamento di strutture al servizio degli autotrasportatori.

Per queste attività è consentita la costruzione di un edificio per il ricovero e la manutenzione degli automezzi, con relativi servizi.

E' consentita la realizzazione, accorpata all'attività, dell'abitazione del custode o del proprietario, della dimensione massima di mq. 100 di superficie utile, maggiorata del 50% per garage, cantina e centrale termica.

I percorsi di viabilità carraia e le superfici a parcheggio dovranno essere realizzati utilizzando materiali che consentono una superficie permeabile maggiore o uguale al 50% dell'area interessata dagli stessi.

Deve essere presentata una relazione che specifica il numero di automezzi in sosta, la dimostrazione di una facile accessibilità all'area, che il carico di automezzi non arreca disturbo alle zone limitrofe.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- su tale area il rapporto di copertura non potrà superare il 30%;
- una quota non inferiore al 20% della superficie del lotto dovrà essere interessata da piantumazione di alberi;
- la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml.5.00;
- la distanza degli automezzi dal confine non deve essere inferiore ai m.3,00;
- la distanza minima dell'edificio dal ciglio della strada è di ml. 20.00;
- l'altezza massima consentita per la costruzione è di ml. 8.50.

2.i. DEPOSITO DI MATERIALE DI LAVORO, DI ROTTAMIE SIMILI

2.i.1. All'interno delle Zone "D2" il Piano consente l'insediamento di attività di deposito di materiali di lavoro, di rottami di auto-moto e simili, mostre permanenti all'aperto di beni. Sono consentite inoltre: - l'esposizione di auto - intermediazione e vendita, compresi relativi ricambi e accessori, e vendita autocarri e roulotte, a condizione che sia dimostrato, nello stato di fatto, di avere ottemperato alle prescrizioni e vincoli posti dal presente piano per la zona in argomento. Le prescrizioni e i vincoli dovranno essere compresi e citati nella Convenzione Urbanistica. Per i Generi non Alimentari a basso impatto non sono ammesse superfici di vendita al dettaglio superiori alla media distribuzione, cioè gli esercizi di grande struttura maggiori di m² 1.500 di superficie di vendita e maggiori di m² 5.000 di superficie complessiva coperta sia a livello di singolo esercizio, sia all'interno di ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa nei quali la sommatoria delle superfici di vendita non può eccedere il limite oltre il quale si dà la grande struttura.

2.i.2. Per lo svolgimento dell'attività, essendo indispensabile occupare parte dell'area per il deposito di materiali non a carattere molesto, nocivo o inquinante, in sede di Convenzione i proprietari dell'area o altri avente diritto su di essa si obbligano ad osservare le seguenti prescrizioni e le leggi vigenti in materia:

- il deposito dei materiali dovrà avvenire ad una distanza dai confini non inferiore a m. 3,00 e ad una distanza dalle strade di m. 10,00;
- deve essere garantita in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;

- alla fine dell'attività o dell'utilizzo dell'area dovrà essere ripristinato il terreno alle caratteristiche originarie;
- dovrà essere evitato qualsiasi danneggiamento ad alberature esistenti di particolare pregio (il Progetto dovrà allegare il rilievo dell'area comprendente le alberature esistenti);
- provvederanno a costituire una congrua schermatura visiva di verde, a perimetrazione del materiale di deposito, costituita da filari di alberi e sottostante siepe;
- l'immagazzinamento di rottami deve essere consentito in proporzione alla effettiva demolizione e/o rimozione in modo da garantire lo svuotamento di ogni parco rottami con un ciclo non superiore ai sei mesi;
- nel caso di mostre permanenti all'aperto, dovendo il materiale restare alla vista del pubblico, dovrà alternarsi al verde a prato con piante basse, il verde con gruppi di piante ad alto fusto.

2.i.3. Per integrare la destinazione d'uso attuale dell'area con altre consentite dal Piano è fatto obbligo di allegare al progetto:

- lo stato di fatto dei luoghi con la dimostrazione della ottemperanza alle prescrizioni e vincoli posti dalle presenti norme;
- la previsione delle opere eventualmente necessarie per l'adeguamento e il rispetto delle norme di Piano;
- la progettazione della organizzazione degli spazi e dei volumi esistenti e previsti, secondo i parametri edilizi ed urbanistici delle presenti norme, prevedendo e dimostrando attraverso quali elementi progettuali sarà resa la compatibilità fra le diverse funzioni svolte dall'attività, in particolare dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti necessari per separare il deposito dei materiali di rottamazione rispetto agli spazi utilizzati per la vendita al pubblico dei beni mobili consentiti.

2.i.4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI:

- superficie coperta: per edifici per uso di servizio e accessori all'attività, m² 10 per ogni 100 m² di superficie fondiaria;
- parcheggi: un posto auto per addetto; e comunque non inferiore a 10 posti auto per attività;
- accessi ai lotti: ogni accesso al lotto dovrà essere fornito di uno spazio minimo, pari allo spazio occupato per la sosta di un automezzo, in modo da non costituire intralcio al traffico stradale durante le manovre di ingresso e di uscita al lotto;
- altezza massima edifici: un piano fuori terra e comunque non oltre m. 7,50;
- distanze dai confini per gli edifici: non inferiore a m. 5,00.

Art. 76. Zona D.2. "Centro Artigianale"

Obiettivi:

La zona, denominata "**CENTRO ARTIGIANALE**" è, nello stato di fatto, caratterizzata da un primo comparto con presenza di volumi edificati e dalla dotazione di opere di urbanizzazione; un secondo comparto caratterizzato dall'assenza di volumi edificati, con la presenza di un Piano Attuativo vigente in fase di urbanizzazione e da una destinazione d'uso del suolo attuale agricolo o incolto; e una serie di comparti di completamento. La zona sud del territorio comunale rappresenta lo sviluppo con specializzazione economica della città

Interventi:

Sino a quando non intervenga un formale provvedimento di revoca, per le zone comprese all'interno dei Piani Attuativi vigenti o decaduti, si applicano le previsioni e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite dai Piani stessi. Nel caso venissero apportate variazioni ai suddetti Piani Attuativi, devono essere redatti nel rispetto della normativa del PRGC, del Regolamento Edilizio e della legislazione vigenti.

Per gli edifici esistenti all'interno di P.R.P.C. vigenti e o decaduti, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di m³150, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano Attuativo, senza bisogno di modificare il Piano Attuativo, ai sensi dell'articolo 60 della L.R. 19/2009, allo stesso modo sono consentiti anche gli interventi ricadenti nella disciplina dell'Attività Edilizia Libera.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche per la zona D.2. di via Musil:

La zona ricade in parte in area P1 e in parte in area P2. Anche vista la conformazione dell'area, allungata e confinante con la nuova viabilità e all'interno della relativa fascia di rispetto, la realizzazione di nuovi edifici sarà limitata all'area P1 con le prescrizioni contenute nella normativa.

1. ATTUAZIONE:

- Diretta, per gli ambiti con Piano Attuativo vigente;
- Indiretta.

2. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- Residenza per la custodia dell'attività;
- Servizi e attrezzature collettive;
- Alberghiera, per visitatori ed addetti;
- Ricettivo – complementare, per visitatori ed addetti;
- Commerciale all'ingrosso, dei prodotti delle attività insediate;
- Artigianale e Industriale;
- Artigianale agricola,
- Commerciale agricola, dei prodotti delle attività insediate;
- Attrezzature al servizio dell'attività del Comune (Depositi, Magazzini e uffici relativi ecc.);
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

3. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;

- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

4. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- rapporto di copertura massimo (Q) non potrà superare il 55% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima ml.10,00 (piani fuori terra: 1+P.T.), le altezze possono essere derogate nel caso di comprovate esigenze tecnologiche legate al ciclo produttivo che portano alla necessità di un'altezza interna sotto trave maggiore;
- distanza tra fabbricati ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione (con la stessa destinazione d'uso) a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- distanza dalla strada gli edifici devono mantenere una distanza minima dal ciglio delle strade di servizio di ml. 10,00; e di ml. 20,00 dal ciglio della strada principale;
- distanza dai corsi d'acqua pubblici e dalle sorgenti gli edifici devono rispettare una distanza dalle sponde non minore di metri 20,00;
- numero massimo alloggi per la custodia un alloggio per attività, per attività avente superficie utile minima di m² 1.000;
- superficie minima permeabile nell'ambito di ogni singolo lotto una quota non inferiore al 15% dovrà essere interessata da piantumazione di alberi e verde prativo permeabile;
- verde pubblico: il Piano Attuativo dovrà ricavare uno spazio minimo di m² 7,5 ogni m² 100 di

superficie territoriale percolante da destinare a verde con siepi e alberature.

- parcheggi:

secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

Art. 77. Zona D.2.1. “Parco Solare”

Definizione e Obiettivi:

Il Parco Solare rappresenta un ambito di ampia dimensione dove la luce del sole viene trasformata direttamente in energia elettrica ed è considerato uno degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili fra i più ecologici. In confronto al mix convenzionale di fonti energetiche utilizzato, ciascun Kilo-watt/ora prodotto rilascia circa 0,62 kg di CO₂ in meno nell'atmosfera. Con il Parco Solare si vuole favorire l'espansione di impianti, producendo localmente quantitativi di energia da immettere nella rete rappresentando così una significativa “variabile controllabile” per la gestione in combinazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili del futuro. In base alla dimensione, all'esposizione e all'accessibilità della fonte di energia dell'impianto si possono raggiungere ottimi vantaggi.

Interventi:

Viene prevista un'area, posta a ridosso della Zona Artigianale (in fase di realizzazione), attualmente agricola ma priva di colture di particolare pregio, dove è possibile eseguire l'installazione degli impianti necessari alla produzione di energia.

Non serve ricorrere all'utilizzo di fertilizzanti o di pesticidi nel terreno interessato dall'intervento, le fondamenta, per le strutture inferiori degli impianti, possono essere realizzate senza l'uso della cementificazione del suolo, e sono particolarmente compatibili con l'agricoltura. Come fondamenta possono essere utilizzati sistemi a vite che vengono semplicemente fissate nel terreno e possono essere rimosse altrettanto facilmente. Il vantaggio di questo sistema è che durante il funzionamento non si produce alcun tipo di emissioni, nessun rumore, nessun gas di scarico, nessun effetto negativo per il terreno, e nessun problema di smaltimento.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

La zona ricade in area P1, ma l'intervento è compatibile con la normativa.

1. L'area dovrà essere recintata per motivi di sicurezza, non sono previsti, in quanto non necessitano, edifici, tranne quelli minimi di servizio per i controllori alle manutenzioni e al funzionamento e la cabina di trasformazione, mentre le linee di distribuzione, dell'ente gestore, dovranno essere obbligatoriamente interrate.

2. Il Piano consente queste attività con l'obbligo di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di intervento privato deve essere dimostrato l'uso personale, mentre nel caso di attività di produzione di energia per fini commerciali, è fatto obbligo la localizzazione in Zona individuata riconosciuta dal Piano. L'attività non deve arrecare disturbo alla zona Residenziale, e deve risultare comunque compatibile con essa.

3. Dovrà essere assicurata la tutela del territorio agricolo attraverso: - il divieto dell'uso di diserbanti; - la stipula di apposito atto unilaterale riguardante le modalità per la messa in pristino dei luoghi alla fine dell'utilizzo degli impianti; - la presentazione di idonee fideiussioni a favore del Comune.

4. Il progetto dovrà salvaguardare le parti del territorio aventi caratteristiche ambientali che meritano di essere conservate allo stato naturale (Torbe), eseguendo gli interventi minimi necessari ad eliminare ogni forma di degrado e di alterazione provocate dall'abbandono e dall'uso improprio (discariche o altro).

Art. 78. Zone "D3" delle Attività Esistenti

1. Il presente articolo disciplina gli edifici situati a gruppi o isolatamente in territori extraurbano, non destinati all'attività agricola, suscettibili di destinazione per funzioni produttive.

2. In tali aree si possono eseguire tutti gli interventi necessari per il miglioramento dell'attività da svolgere, anche per adeguamento edilizio volto a consolidare e ad ampliare le attuali condizioni di lavoro e del livello tecnologico produttivo, purché l'attività non rientri in quelle nocive di prima classe e le lavorazioni e gli impianti diano garanzia in materia di rumorosità, inquinamento, scarichi liquidi e gassosi.

3. Questi ultimi ampliamenti potranno essere consentiti soltanto se soddisfano le seguenti condizioni:

- presentazione del progetto tecnico dettagliato a dimostrazione dello stato di necessità e della impossibilità di operare il trasferimento nella zona del "Centro Artigianale" esistente nel Piano;
- non si superi il rapporto di copertura (Q) massimo del 50%, comprensivo dell'esistente;
- l'altezza massima ammessa è di un piano più piano terra fino ad un massimo di m. 10,00 e limitatamente alle parti tecnologiche degli impianti: secondo necessità e comunque non oltre i m.18.

4. ELIMINATO

5. ATTUAZIONE:

- Diretta;
- Indiretta.

6. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- Residenza per la custodia dell'attività;
- Servizi e attrezzature collettive;
- Ricettivo – complementare, per visitatori ed addetti;
- Artigianale;
- Artigianale agricola;
- Attrezzature al servizio dell'attività del Comune (Depositi, Magazzini e uffici relativi ecc.);

- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

7. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica,
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

8. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 8,50 (piani fuori terra: 1+P.T.), le altezze possono essere derogate nel caso di comprovate esigenze tecnologiche legate al ciclo produttivo;
- distanza tra fabbricati ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione (con la stessa destinazione d'uso) a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente;
- distanza dai corsi d'acqua pubblici e dalle sorgenti gli edifici devono rispettare una distanza dalle sponde non minore di metri 20,00;
- numero massimo alloggi per la custodia un alloggio per attività, per attività avente superficie utile minima di m² 1.000;
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

9. Nell'ambito dei singoli lotti una quota non inferiore al 15% deve essere interessata da piantumazione con alberature e siepi; e si deve inoltre prevedere un posto macchina ogni 500 mq. di superficie fondiaria, con un minimo di un posto auto ogni due addetti.

10. Gli interventi di ampliamento dovranno risultare inseriti nell'ambiente naturale e costruito circostante, il Comune potrà pronunciarsi su altezze, rivestimenti esterni e ogni altro elemento dell'edificio al fine di rendere compatibile l'intervento stesso.

11. PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI POSTI IN VICINANZA AI CORSI D'ACQUA:

11.1. Sono soggette a particolari prescrizioni gli insediamenti industriali ed artigianali singoli esistenti a margine dell'area del Parco Urbano del Noncello e in vicinanza di corsi d'acqua.

11.2. Debbono essere messe in atto tutte le misure, sia relative al ciclo di lavorazione che nella organizzazione dell'area di pertinenza, per ridurre l'impatto ambientale, con particolare riferimento alla qualità degli affluenti liquidi e gassosi, agli odori, ai rumori nonché alla cura degli elementi di impatto sul paesaggio.

11.3. Nelle aree inedificate si dovranno costituire fasce verdi con le modalità previste nelle presenti norme per le zone verdi soggette ad interventi di ripristino ambientale. L'Amministrazione Comunale potrà adottare misure volte a:

- promuovere e incentivare la utilizzazione dei manufatti come contenitori per particolari funzioni, coerenti con le caratteristiche tipologiche ordinarie, privilegiando le funzioni produttive, artigianali - industriali, commerciali e direzionali;
- tenere nel massimo conto, ai fini della destinazione d'uso, della grande flessibilità interna che tali manufatti presentano, ciò che consente loro di assumere nuove funzioni, anche diverse da quelle originali; il riuso può prevedere anche la integrazione delle parti più antiche con nuovi manufatti e la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

11.4. Si dovrà tenere conto della presenza degli apparati produttivi ospitati negli edifici (forni e camini, turbine di centraline elettriche, macchine per la regolazione delle portate d'acqua, ecc.) da salvaguardarsi, di norma, insieme agli edifici o provvedendo a integrare i progetti esecutivi e le relative concessioni con specifiche normative relative ai criteri di salvaguardia (mantenimento in loco, recupero entro sistemi museali, ecc.).

11.5. Fanno parte integrante dei complessi suddetti quegli elementi che ne costituiscono gli originari prolungamenti nelle aree circostanti (rogge per l'alimentazione di macchine, strade di accesso, ecc.).

12. PRESCRIZIONI per l'ambito "D.3.1" di via San Michele, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

L'assetto dell'area, in caso di ampliamento con aumento del carico urbanistico, dovrà essere definito in sede di progettazione e Permesso di Costruire Convenzionato, che dovrà provvedere alla realizzazione dell'area produttiva assicurando un corretto rapporto con l'adiacente Parco Urbano del Noncello comunque prevedendo una fascia di rispetto da cedere gratuitamente al Comune di almeno m.20,00.

In particolare dovranno essere mantenuti, se esistenti, ovvero ripristinati gli elementi tipici di paesaggio fluviale, quali le alberature ad alto fusto, le siepi sul prospetto dei percorsi pubblici sia pedonali/ciclabili sia carrabili. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a m.8,00; la capacità edificatoria massima non dovrà superare il rapporto di copertura del 50% della superficie di pertinenza; le destinazioni d'uso, oltre a quelle consentite per le Zone D.3., sono anche quelle comprese fra le attività compatibili con la residenza definite dal Piano.

13. PRESCRIZIONI per l'ambito "D.3.2" di via Pasch, soggetto a Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo deve prevedere gli interventi di trasformazione attraverso un assetto dell'ambito compatibile con le valenze ambientali del sito. In particolare vanno protette le zone di ripa e costituita una adeguata cortina di verde di protezione per le zone residenziali poste nelle immediate vicinanze.

Al Piano Attuativo dovrà essere allegato un Programma di Sviluppo Aziendale nel quale sia evidenziato il lay-out produttivo e le specifiche necessità dell'azienda in rapporto al contesto esistente ed alla sua valorizzazione.

Il Piano Attuativo potrà essere redatto includendo almeno il 75% dell'area destinata a Zona D3 e dovrà individuare gli edifici o parte di essi per i quali è necessaria la conservazione in riferimento alle valenze storico architettoniche.

Il Piano Attuativo può prevedere anche uno spazio per la vendita al minuto (spaccio) dei prodotti dell'azienda con una superficie massima di vendita di m² 350.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

L'ampliamento presso la Cartiera ricade in zona P1 – area a bassa pericolosità idraulica; ciò non pregiudica la possibilità edificatoria e nella normativa vengono prescritte le misure atte a mitigare il rischio.

14. PRESCRIZIONI per l'ambito "D.3.3" di via Cesare Battisti, soggetto a Piano Attuativo, degli impianti di lavorazione ghiaie esistente.

Obiettivi:

Riguarda le parti di territorio destinate, per quanto compatibile, allo sviluppo dell'attività di lavorazione del materiale di escavazione ghiaia, limitando al loro interno le superfici da definire per attrezzature ed impianti di prima lavorazione (vagliatura) di materiali provenienti dalle cave circostanti tuttora in esercizio e autorizzate e poste in connessione con la presente zona.

Interventi:

Il Piano Attuativo dovrà prevedere una organizzazione delle aree attraverso il recupero ambientale coordinato alle fasi di lavorazione del materiale con sistemi che consentono di:

- avviare un processo di ricomposizione e progettazione ambientale, secondo un quadro generale di razionalizzazione d'uso degli spazi e della viabilità, di riassetto morfologico, idraulico, pedologico e vegetazionale, finalizzato alla ricomposizione del paesaggio.

Gli usi consentiti sono: la creazione di una viabilità interna, gli spazi per gli impianti, le attrezzature e i manufatti a carattere provvisorio strettamente funzionali all'attività ivi compresi gli uffici, da rimuovere alla cessazione della stessa, le attrezzature ed impianti per il trasporto e la vagliatura del materiale di cava, spazi per il deposito, ricovero attrezzature. L'ambito è soggetto a Piano Attuativo che dovrà organizzare e disciplinare le principali funzioni interne alla zona quali accessibilità e mobilità, parcheggi, aree e strutture di servizio, elementi di mitigazione nei confronti del contesto, distanze minime da rispettare nel deposito e accumulo dei materiali della lavorazione, che non potrà essere inferiore a m.10,00 dalla viabilità esistente, dovrà essere realizzata ogni soluzione ritenuta indispensabile dal progetto acustico contro l'inquinamento da rumore, congrua barriera di verde con alberature e siepi e quanto altro occorrente per non arrecare disturbo alle popolazioni vicine.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

L'attività di lavorazione inerti ricade in zona P2 – area a media pericolosità idraulica; non sono previsti edifici di alcun tipo né altri interventi comportanti incremento del carico urbanistico (come definito dalla normativa del PAUL), ma esclusivamente il deposito di materiali inerti (in cui non sono presenti sostanze pericolose in quantità superiori a quelle indicate nell'allagato I del D. L.gs. 17 agosto 1999, n. 334) e uno spazio di manovra. Non si prevede l'ampliamento dei quantitativi lavorati, ma una migliore organizzazione dell'intera area.

Art. 79. Zona “D.4.” Disciplina delle Attività Estrattive

Obiettivi:

Riguarda le aree esistenti e di nuovo impianto delle attività economiche del Comune, con conseguenti ricadute economiche ed ambientali sul territorio in riferimento: all’occupazione, alle attività produttive di filiera industriale, e per il recupero ambientale.

Interventi:

Il Piano Attuativo dovrà prevedere una organizzazione delle aree attraverso lo sfruttamento delle risorse naturali esistenti seguendo il principio che la crescita economica per rendere un servizio alla comunità deve arrecare il minimo impatto all’ambiente circostante e non superare la soglia di saturazione.

1. Il Piano individua le zone per l'esercizio di attività estrattive nell'ambito del territorio comunale, e classificate come “D.4.”.

Queste zone sono quelle soggette alla disciplina e alle prescrizioni contenute nelle presenti norme in ordine alle modalità di escavazione e alla sistemazione e recupero ambientale come previsto dalla LR 35/86 e successive modifiche ed integrazioni.

2. ATTUAZIONE:

- Indiretta.

3. DESTINAZIONE D’USO CONSENTITA:

3.1. Nella zona omogenea “D.4.” potrà essere esercitata l'attività estrattiva intesa come modificazione dello stato fisico dei siti finalizzate ad estrarre, commercializzare, lavorazione del materiale, e/o utilizzare economicamente come materiale di cava le risorse naturali presenti, limitando al loro interno il mantenimento, per quanto compatibile, di area di superficie definita per attrezzature ed impianti di prima lavorazione (vagliatura) di materiali da cava.

3.2. Le attività che si possono esercitare nell'ambito delle zone sono:

- a coltivazione di cave ghiaiose e sabbiose e trasformazione dei prodotti;
- b sistemazione provvisoria per la difesa dai rumori, per la viabilità di servizio, per la realizzazione di piazzali di manovra, di sosta e di carico, per la recinzione di cantieri;
- c interventi per opere connesse alla realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di edifici atti al ricovero degli automezzi per la movimentazione ed il trasporto degli inerti, alla formazione di uffici per la commercializzazione del prodotto e la direzione dei cantieri e alla formazione di officine aziendali per la riparazione dei mezzi strumentali a disposizione;
- d interventi ed opere connesse con l'adduzione di servizi a rete ivi comprese le cabine elettriche, le vasche di decantazione e l'eventuale perforazione di pozzi.

4. ELABORATI INDISPENSABILI PER LA VALUTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO:

4.1. La documentazione a corredo del Piano Attuativo dovrà essere così composta:

- a relazione generale con programma, fasi e tempi di attuazione dell'intervento, e il progetto di recupero dell'area alla fine della coltivazione;
- b Planimetria catastale con indicati i limiti di proprietà, ubicazione dei capisaldi fissi, viabilità;
- c relazione geologica e tecnica accompagnata da idonei elaborati tecnici e grafici contenenti le indicazioni delle qualità dei materiali disponibili e di quelli estraibili nell'arco di validità della convenzione;
- d l'individuazione dei lotti di scavo di durata annuale;
- e la zonizzazione con indicazione delle opere infrastrutturali da costruire, spazi di manovra, piazzali e quanto occorrente per le funzionalità delle attività di cava;
- f le linee progettuali ed orientamenti per il recupero ambientale accompagnato da adeguati elaborati grafici;
- g valutazione di impatto ambientale, rapporto ambientale (VAS), quanto previsto dalla normativa vigente.

4.2. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima metri 8,50 (piani fuori terra: 1+P.T.);
- distanza tra fabbricati metri 10,00;
- distanza dai confini metri 10,00;
- distanza dalle strade di qualsiasi categoria metri 20,00;
Per l'attività estrattiva di Santa Fosca la distanza è vincolante per i soli edifici, mentre per l'attività di scavo deve essere rispettata la distanza minima di m.10,00.

4.3. PRESCRIZIONI

Nella formazione dei Piani Attuativi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a. Il terreno vegetale dovrà essere conservato in cava o nelle immediate vicinanze. Il sito destinato allo stoccaggio dovrà essere indicato negli elaborati progettuali. Tale materiale sarà riutilizzato per la copertura finale dell'area alla quota topografica prevista;
- b. Il limite di profondità dello scavo è fissato dalla Regione e verificato dal Piano Attuativo e dovrà garantire un adeguato franco di difesa della falda freatica;
- c. le rampe di accesso non devono interessare le aree di franco e devono risultare all'interno dell'invaso di scavo, il quale a sua volta deve rispettare i franchi e le pendenze della scarpata di finitura;
- d. nelle aree dovranno essere installati almeno due (o più) pozzi piezometrici per il controllo della qualità delle acque sotterranee durante la coltivazione;

- e. al fine di un veloce controllo da parte dei funzionari preposti, la cava dovrà essere dotata di una rete di punti quotati e fissati in modo inamovibile nel terreno. Le nuove costruzioni dovranno inoltre osservare, nei confronti della viabilità, degli edifici ed altre costruzioni, nonché di limiti diversi, le distanze minime indicate dalle presenti norme e/o indicate graficamente dal Piano; tali distanze non si applicano all'ampliamento di edifici destinati ad abitazioni e/o a servizi rustici aziendali;
- f. specificatamente per l'attività di nuovo impianto si dovrà provvedere alla esecuzione di un manto bituminoso sulla strada di accesso detta Santa Fosca dall'impianto fino alla provinciale Cordenons - San Quirino.

5. Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

Le attività esistenti ricadono in area P2 – pericolosità idraulica media, ma sono comunque consentiti dalla normativa del PAIL. Per l'ottenimento dell'autorizzazione dovranno essere verificate le condizioni previste dalla stessa normativa, in merito alla compatibilità con le condizioni di pericolo riscontrate in modo che non provochino un peggioramento delle stesse.

Art. 80. Zone “D.5.” dell'attività di Discarica

Obiettivi:

Riguarda le aree esistenti e di nuovo impianto delle attività di discarica del Comune.

Interventi:

Il Piano prevede nei prossimi anni l'inversione di tendenza con programmi d'azione che si prefiggono una trasformazione della crescita dei rifiuti prodotti senza intaccare i processi di crescita economica, attraverso l'aumento della raccolta differenziata e successivo trattamento, riciclo e recupero dei rifiuti selezionati.

In attesa che il sistema si attesti ai livelli di soglia prefissata, il Piano conferma nella loro funzione le aree adibite a discarica.

Viene prescritto che in materia di smaltimento dei rifiuti trovano comunque applicazione le disposizioni della LR 30/1987 e del relativo Regolamento approvato con DPGR n. 01/Pres. del 02.01.1998.

1. ATTUAZIONE:

- Indiretta.

2. AMPLIAMENTI:

Eventuali ampliamenti o riperimetrazioni potranno essere concessi previo presentazione di specifico Piano Attuativo in conformità alla legislazione vigente in materia e contenente un preventivo studio di valutazione sulla compatibilità ambientale dell'intervento.

CAPO SESTO BIS

ZONE "E" PER L'AGRICOLTURA E LA ZOOTECNIA

Art. 81. Zona Territoriale Omogenea "E"

1. La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti di territorio extraurbano destinate ad usi agricoli, come individuate negli elaborati grafici.

2. La disciplina di tale zona é diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:

- ZONA E4 corrispondente alle zone agricole e forestali E ricadenti negli "ambiti di preminente interesse agricolo - paesaggistico";
- ZONA E5 corrispondente alle zone agricole e forestali E ricadenti negli "ambiti di preminente interesse agricolo";
- ZONA E6 corrispondente alle zone agricole e forestali E ricadenti negli "ambiti di interesse agricolo";
- ZONA E6/1 corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli "ambiti di interesse agricolo periurbano". Comprendono porzioni del territorio aventi ancora residuali potenzialità agricole nei quali sono necessarie ulteriori precauzioni a tutela delle esigenze indotte dalla prossimità e dallo sviluppo dell'area urbana.

3. Nelle Zone interessate dalla gestione del Consorzio Cellina Meduna, in applicazione dell'art.100 della L.R. 9/2005, viene posta una particolare attenzione alla salvaguardia dei Prati Stabili Naturali affinché sia evitata ogni forma di inquinamento delle falde acquifere provocato dall'attività agraria essendo in fase di progettazione da parte del Consorzio l'interramento delle canalette irrigue. E' opportuno che gli spazi siano recuperati per costruire delle chiusure dei campi con siepi a ceduo o segnati da piccoli boschetti coltivati a fustaia in modo da formare delle connessioni ecologiche che riportano il paesaggio agrario ad una visione più coerente a quello naturale.

4. DESTINAZIONI D'USO EDILIZIO AMMESSE

Per ogni Zona e Sottozona omogenea individuata dal Piano, sono state definite le destinazioni d'uso ammesse e le caratteristiche dei soggetti autorizzati alla loro realizzazione:

1. Residenziale Agricola;
2. Residenziale nel caso di recupero di fabbricati esistenti;
3. Agricola relativamente alle Strutture Produttive Aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici);
4. Commerciale e Artigianale Agricola, per edifici adibiti alla Conservazione, prima Trasformazione e Commercializzazione dei Prodotti Agricoli e Forestali;
5. Edifici per Allevamenti zootecnici a carattere industriale;
6. Serre Intensive;
7. Agriturismo;
8. "Bed and Breakfast" e similari;
9. Fattorie Didattiche
10. Impianti di Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili, da parte degli imprenditori agricoli

Art. 82. Residenza Agricola

1. Sono edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.lgs. n.99/2004).

2. Per il rilascio del Permesso a Costruire dovrà essere dimostrata la presenza delle opere di urbanizzazione necessarie all'accessibilità del lotto e alla corretta funzionalità degli immobili da realizzare al servizio dell'attività imprenditoriale agricola.

Il Progetto dovrà essere corredato da una "Relazione sulla struttura dell'Azienda Agricola", dalla quale risultino i terreni che l'Azienda coltiva e quant'altro utile a giustificare la necessità e il fabbisogno di edilizia abitativa in zona agricola in diretto rapporto con la funzionalità della Struttura Aziendale Agricola.

Per "Struttura Aziendale Agricola" si intende l'insieme dei terreni ricadenti in Zona Agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, collegati tra loro con nesso funzionale tecnico – economico.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E ARCHITETTONICHE:

3.1. L'edificio deve essere dotato di un lotto minimo di superficie pertinenziale di m² 10.000, deve essere in proprietà e la volumetria massima consentita è di m³ 500, con l'esclusione di porticati ed autorimesse la cui superficie coperta non potrà superare i m² 60. Nel caso di azienda già insediata è consentito derogare dal limite minimo di superficie territoriale di m²10.000.

3.2. Ai fini del calcolo della volumetria concorrono tutti i terreni presenti nelle varie sottozone agricole di proprietà e nella disponibilità della Struttura Aziendale Agricola, anche non contigui, ai quali viene attribuito un indice volumetrico di mc/mq.0,03, purché per gli stessi venga costituito un vincolo.

3.3. La tipologia edilizia proposta dal Piano è la realizzazione di edifici a uno e/o due piani con altezza massima di metri 7,50 e distanza dai confini non inferiore a mt.5,00.

3.4. Il progetto edilizio ed architettonico delle nuove costruzioni dovrà avvenire essere redatto nel rispetto dell'ambiente rurale circostante.

3.5. Tinteggiature esterne degli edifici: quando sono previste facciate intonacate, per le tinteggiature si dovranno adottare i colori armonizzati con il contesto tipico storico-agricolo. Particolare attenzione deve essere prestata alla collocazione di alberature ed alla sistemazione dell'area di pertinenza, con particolare riferimento al perimetro del lotto pertinenziale.

3.6. Il progetto di costruzione deve dimostrare graficamente che la nuova residenza non si trova a distanza inferiore da quella prevista dal Piano rispetto a edifici esistenti o previsti destinati ad uso stalle per il ricovero di animali (per allevamenti zootecnici a carattere industriale o non industriale).

3.7. Gli impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica, nonché relativi alla distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, possono essere ubicati anche all'esterno del lotto di pertinenza degli edifici ad uso residenza agricola.

3.8. Gli edifici ad uso produttivo agricolo e le residenze agricole costituiscono Unità Immobiliari Inscindibili e pertanto:

- non può essere consentita la realizzazione della sola residenza agricola, in assenza di edifici ad uso produttivo agricolo, ai quali la residenza deve essere funzionalmente connessa anche se gli stessi sono localizzati in lotti non contigui con quello della residenza agricola.

4. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli ampliamenti da realizzare in prossimità di strade comunali e vicinali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a m.20,00.

Art. 83. Edifici Esistenti ad uso residenza agricola

Per gli edifici ad uso residenza agricola, preesistenti alla data di approvazione della Variante 38, in zona agricola, si applicano le disposizioni previste nell'art.36 della L.R. 19/2009.

Per gli edifici ad uso residenza agricola sono consentiti interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente "una tantum", da realizzare anche in più interventi successivi, fino ad un massimo di m³ 150 nel rispetto delle distanze e delle altezze previste per la relativa sottozona. Nelle suddette condizioni è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi. L'eventuale realizzazione di porticati ed autorimesse è consentita nella misura non eccedente mq.60 di superficie coperta e nel rispetto delle distanze e delle altezze previste per la relativa sottozona;

Quando gli edifici sono posti ad una distanza dai confini o dalle strade non conforme alle norme previste dal Piano e/o dalle vigenti normative in materia, si applicano le disposizioni previste nell'art.35, comma 2, 3, 4, e 5 della L.R. 19/2009.

Per gli edifici preesistenti alla data di approvazione della Variante n.38 ad uso residenza agricola, è consentito l'intervento di ampliamento, fino ad un massimo di m³ 500 (comprensivi di eventuali volumetrie già concesse in applicazione del precedente comma), finalizzato alla realizzazione di una nuova unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale purché:

- la nuova unità immobiliare sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado del proprietario dell'immobile da ampliare e sussistano per tali soggetti comprovate esigenze abitative;
- i soggetti beneficiari dei nuovi alloggi non siano già proprietari a qualsiasi titolo di altra abitazione ubicata nel territorio comunale e non abbiano la disponibilità di terreno edificabile all'interno del territorio comunale;
- sia istituito un vincolo decennale registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari concernente il divieto di alienazione o locazione della nuova unità immobiliare, nonché di cessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di essi;
- ai fini del calcolo del volume in ampliamento dovranno essere computati i terreni di proprietà non ancora vincolati con il parametro di m³/m² 0,03 anche se localizzati in altra sottozona agricola del territorio comunale.

Il volume residenziale in ampliamento, sommato al volume della singola unità immobiliare del proprietario insediato alla data della richiesta del titolo abilitativo, non dovrà in alcun caso superare i m³ 900 complessivi.

L'intervento di ampliamento dovrà essere eseguito nelle adiacenze del fabbricato principale esistente a cui dovrà essere collegato funzionalmente al fine di ottenere, dopo l'intervento, un unico manufatto edilizio dal punto di vista estetico-formale.

Tale ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze di mt. 5.00 dai confini e delle altezze previste dalla relativa sottozona.

Nell'utilizzo del suddetto volume di m³ 500 è richiesto prioritariamente il riutilizzo di fabbricati rurali esistenti a fini residenziali, mantenendo e/o recuperando la tipologia rurale d'impianto dei fabbricati stessi, ed è ammessa la ristrutturazione edilizia con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

Qualora il recupero degli annessi o fabbricati rurali esistenti non risulti possibile per ragioni di convenienza tecnico-economica, la realizzazione di nuovi alloggi potrà avvenire solo con contestuale demolizione degli edifici non recuperabili.

Art. 84. Edifici Esistenti in zona agricola, regolarmente autorizzati ma non conformi allo strumento urbanistico

Per gli edifici esistenti nella sola Zona E5 alla data di approvazione della Variante n.38, regolarmente autorizzati anche se non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico in zona agricola, si applicano le disposizioni previste nell'art.36 della L.R. 19/2009.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume esistente "una tantum", da realizzare anche in più interventi successivi, fino ad un massimo di 150 m³ nel rispetto delle distanze e delle altezze previste per la Zona E5.

Nelle suddette condizioni è inoltre consentita la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi. L'eventuale realizzazione di porticati e/o autorimesse è ammessa nella misura non eccedente mq.60 di superficie coperta e nel rispetto delle distanze e delle altezze previste per la relativa sottozona;

Per gli edifici residenziali esistenti di proprietà di soggetti che non possiedono i requisiti di imprenditori agricoli professionali, ivi residenti da almeno cinque anni, è consentito l'intervento di ampliamento fino ad un massimo di m³ 400 (comprensivi di eventuali volumetrie già concesse in applicazione del precedente comma) finalizzato alla realizzazione di una nuova unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale purché:

- la nuova unità immobiliare sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado del proprietario dell'immobile da ampliare e sussistano per tali soggetti comprovate esigenze abitative;
- i soggetti beneficiari dei nuovi alloggi non siano già proprietari a qualsiasi titolo di altra abitazione ubicata nel territorio comunale e non abbiano la disponibilità di terreno edificabile all'interno del territorio comunale;
- sia istituito un vincolo decennale registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari concernente il divieto di alienazione o locazione della nuova unità immobiliare, nonché di cessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di essi;

- ai fini del calcolo del volume in ampliamento dovranno essere computati i terreni di proprietà non ancora vincolati con il parametro di mc/mq. 0,03 anche se localizzati in altra sottozona agricola del territorio comunale.

Il volume residenziale in ampliamento, sommato al volume della singola unità immobiliare del proprietario insediato alla data della richiesta del titolo abilitativo, non dovrà in alcun caso superare i m³ 700 complessivi.

L'intervento di ampliamento dovrà essere eseguito nelle adiacenze del fabbricato principale esistente a cui dovrà essere collegato funzionalmente al fine di ottenere, dopo l'intervento, un unico manufatto edilizio dal punto di vista estetico-formale.

Nell'utilizzo del suddetto volume di m³ 400 è richiesto prioritariamente il riutilizzo di fabbricati rurali esistenti a fini residenziali, mantenendo e/o recuperando la tipologia rurale d'impianto dei fabbricati stessi, ed è ammessa la ristrutturazione edilizia con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

Qualora il recupero degli annessi o fabbricati rurali esistenti non risulti possibile per ragioni di convenienza tecnico-economica, la realizzazione di nuovi alloggi potrà avvenire solo con contestuale demolizione degli edifici non recuperabili.

Gli interventi edilizi previsti dal presente articolo sono espressamente vietati nelle Zone E4, E6 ed E.6.1 del vigente P.R.G.C.

Per gli edifici esistenti nelle Zona E4, E6 ed E6.1 alla data di approvazione della Variante n.38, regolarmente autorizzati anche se non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico in zona agricola, sono consentiti i soli interventi di demolizione, di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo senza ampliamento del volume esistente.

Art. 85. Edifici Agricoli Relativi ai Servizi e alle Strutture Produttive Aziendali (Stalle, Magazzini ed Annessi Rustici)

1. Per la costruzione di questi edifici necessita la condizione di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale da parte del richiedente il Permesso di Costruire (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.L.gs. n.99/2004).

Per gli Imprenditori Agricoli a titolo non principale, che esercitano l'attività agricola come seconda attività, è consentita la realizzazione di piccole strutture secondo i parametri sotto specificati.

2. Ogni intervento dovrà essere eseguito tenendo conto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali dell'edilizia tradizionale e, per i manti di copertura, dovranno essere riproposte le stesse caratteristiche formali e colorimetriche di quelle tradizionali. Per i nuovi edifici si dovrà tendere ad una localizzazione confacente con l'uso da svolgere.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero edilizio e funzionale, nonché l'adeguamento alle presenti norme. Gli edifici dovranno integrarsi con l'ambiente circostante; l'attività zootecnica dovrà mimetizzarsi con l'ambiente, utilizzando barriere di verde alberato e arbustivo per ridurre l'impatto dell'attività contro l'inquinamento acustico e dell'aria.

4. La tipologia edilizia ed architettonica delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni: prevedere coperture a una o più falde e/o a padiglione. Le facciate potranno essere intonacate e/o rivestite in parte in legno o con paramenti lavorati a faccia vista in sasso o laterizio.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

5. PER LE STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI (magazzini ed annessi rustici con esclusione dei ricoveri di animali):

5.1. Soggetti interessati: Sono soggetti interessati alle presenti strutture sia gli Imprenditori Agricoli a Titolo Principale, (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs. n°99/2004), sia gli Imprenditori Agricoli non a titolo principale (che svolgono l'attività agricola come seconda attività).

5.2. Connessione fra edifici e Struttura Aziendale Agricola: gli edifici per le strutture produttive aziendali devono essere connessi con la superficie aziendale complessiva e riconducibili al normale uso del suolo agricolo. La superficie aziendale complessiva deve avere una superficie non inferiore al "lotto minimo" richiesto.

5.3. Lotto minimo: il lotto minimo dove si intende insediare la struttura edilizia non dovrà essere inferiore a m² 10.000.

5.4. Rapporto di copertura massimo: all'interno del lotto che si intende edificare, la superficie coperta massima non dovrà superare il 30% del lotto stesso con l'esclusione della superficie di eventuali abitazioni.

Ai fini del calcolo della superficie coperta realizzabile possono concorrere anche i terreni di proprietà situati in altra sottozona agricola, purché per gli stessi venga istituito un vincolo.

Per gli Imprenditori Agricoli non a Titolo Principale (che svolgono l'attività agricola come seconda attività) la nuova costruzione non dovrà avere una superficie coperta superiore a m² 50 che dovrà essere sviluppata solo al piano terra.

5.5. Distanza dai confini: minimo mt.10,00.

5.6. Distanza dalle strade comunali interne e vicinali: Fatte salve le norme del Codice della Strada mt.20,00.

5.7. Distanza dalle strade Provinciali: Fatte salve le norme del Codice della Strada mt.20,00.

5.8. Distanza dagli edifici residenziali: minimo mt. 20,00. Quando gli edifici residenziali sono interni allo stesso lotto di proprietà la distanza potrà essere di mt. 10,00, o in aderenza.

5.9. Altezze degli edifici: non superiore a mt.10,00.

5.10. Tipologia Copertura: a una o più falde e/o a padiglione.

5.11. Tettoie e Porticati: Le tettoie e i porticati sono considerati accessori ad un fabbricato principale esistente o di progetto.

Non possono avere una superficie maggiore del 30% della superficie coperta del fabbricato principale che ne giustifica la realizzazione. È consentita comunque la realizzazione degli interventi disciplinati dall'art.16, comma 1, lett. j) della L.R. 19/2009 relativi all'Attività Edilizia Libera.

Per quanto riguarda le distanze e le altezze delle costruzioni valgono i parametri edilizi delle singole zone e sottozone agricole.

Dovranno essere costruite con materiali che si armonizzano con l'ambiente agricolo circostante.

6. PER LE STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI (ricoveri per allevamenti zootecnici non a carattere industriale)

6.1. Soggetti interessati: Sono soggetti interessati alle presenti strutture i soli Imprenditori Agricoli a Titolo Principale (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.L.gs. n°99/2004).

6.2. Connessione fra edifici e conduzione del fondo: gli edifici per allevamenti zootecnici devono essere connessi con la superficie aziendale complessiva e riconducibili al normale uso del suolo agricolo, affinché la produzione di questo soddisfi almeno il 30% del fabbisogno alimentare dell'allevamento.

6.3. Lotto minimo: il lotto minimo dove si intende insediare la struttura edilizia non dovrà essere inferiore a mq.15.000.

6.4. Superficie Coperta Massima: non è consentito un rapporto di superficie coperta maggiore del 30% della superficie del lotto, compreso dei depositi e con l'esclusione di un'eventuale abitazione.

Ai fini del calcolo della superficie coperta realizzabile possono concorrere anche i terreni di proprietà situati in altra sottozona agricola, purché per gli stessi venga istituito un vincolo.

6.5. Allevamenti all'aperto: questo tipo di allevamento viene previsto al fine di favorire una vita secondo le condizioni della natura. L'allevamento di animali all'aperto è consentito nel rispetto delle presenti norme e con il limite massimo di esemplari prescritti.

6.6. Numero Massimo di capi allevati: per BOVINI ed EQUINI non è consentito superare il rapporto di 40 quintali di peso vivo per ettaro, fino ad un massimo di 20 capi (si calcola una media di Kg.600 per esemplare); per OVINI e CAPRINI non è consentito superare il rapporto di 25 quintali di peso vivo per ettaro, fino ad un massimo di 40 capi (si calcola una media di Kg.25 per esemplare); per SUINI non è consentito superare il rapporto di 10 quintali di peso vivo per ettaro, fino ad un massimo di 10 capi (si calcola una media di Kg.100 per esemplare) tale limite si applica anche alla suinicoltura all'aperto; per AVICUNICOLTURA, VOLATILI e ANIMALI DA CORTILE non è consentito superare il rapporto di quintali 5 di peso vivo per ettaro, fino ad un massimo di 300 capi (si calcola una media di Kg.1,2 per esemplare).

6.7. Distanza dai confini: minimo mt.20,00. Per suini e concimaie la distanza non dovrà essere inferiore a mt. 50,00.

6.8. Distanza dalle strade: minimo mt.30,00. Per suini e concimaie la distanza non dovrà essere inferiore a mt.50,00.

6.9. Distanza dalle strade Provinciali: minimo mt.200,00.

6.10. Distanza dagli edifici residenziali: interni allo stesso lotto di proprietà mt.20,00. Per gli edifici residenziali esterni al lotto la distanza non dovrà essere inferiore a mt. 50,00, mentre per suini e concimaie la distanza non dovrà essere inferiore a mt.100,00.

6.11. Distanza dal centro edificato: minimo mt. 200,00 comprese le concimaie. Per suini minimo mt. 300,00.

6.12. Altezza degli Edifici: non superiore a mt.10,00.

6.13. Tettoie e Porticati: Le tettoie e i porticati sono considerati accessori ad un fabbricato principale esistente o di progetto non possono avere una superficie maggiore del 30% della superficie coperta del fabbricato principale che ne giustifica la realizzazione. È consentita comunque la realizzazione degli interventi disciplinati dall'art.16, comma 1, lett. j) della L.R. 19/2009 relativi all'Attività Edilizia Libera. Dovranno essere costruite con materiali che si armonizzano con l'ambiente agricolo circostante.

6.14. Edifici Esistenti: Per gli edifici esistenti sono consentiti gli ampliamenti necessari per adeguare le strutture alle norme di igiene e per migliorare l'attività economica. Sia per gli imprenditori agricoli a titolo principale sia per gli imprenditori agricoli che non possiedono le caratteristiche di legge previste dal D.L.gs. n°99/2004, gli ampliamenti sono consentiti solo nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dalle presenti norme.

6.15. Compatibilità Ambientale: I ricoveri dei BOVINI (stalle) dovranno essere costruite con gli accorgimenti utili ad ottenere le migliori condizioni ambientali, con particolare riguardo alla temperatura (senza brusche variazioni), all'illuminazione, all'umidità relativa e alla purezza dell'aria.

Il terreno sottostante dovrà risultare asciutto e permeabile mentre il pavimento dei locali dovrà risultare impermeabile facilmente lavabile, di poco al di sopra della quota del livello di campagna. I ricoveri degli OVINI e CAPRINI (ovili) devono risultare sufficientemente ampi e aerati. I ricoveri dei SUINI (porcili) dovranno essere costruiti rispondendo ai requisiti di igiene, al fine di assicurare un ambiente sano, luminoso, non umido, con facilità di ricambio d'aria e di rinfrescamento nella stagione calda.

Il pavimento non dovrà essere sdruciolevole e freddo, dovrà avere una leggera pendenza per consentire la raccolta delle orine e del lavaggio.

I ricoveri di animali per l'AVICUNICOLTURA, VOLATILI, da CORTILE, i CONIGLI ecc. devono risultare sufficientemente ampi (con minimo di mq. 1,00 per ogni soggetto) con finestre per facilitare il ricambio dell'aria. L'edificio dovrà essere costruito in modo da riparare i soggetti dal freddo e gli ambienti dovranno essere asciutti e puliti.

Prima dell'esecuzione delle opere edili dovrà essere stipulata la convenzione dove il proprietario si impegna alla esecuzione delle opere necessarie al corretto inserimento ambientale della struttura, e precisamente:

- realizzazione di filari di siepi vive sempreverdi lungo tutto il perimetro del lotto della dimensione dell'altezza di impianto minima di metri 1,50;
- gli arbusti dovranno essere distanziati fra di loro non oltre m.1,50;
- la superficie a verde alberato misto ad arbustivo non dovrà risultare inferiore al 20% della superficie del lotto dove viene insediata la struttura edilizia. La sua organizzazione dovrà avvenire in modo tale da rappresentare una schermatura al fabbricato e un filtro di essenze contro l'inquinamento dell'aria;
- alla fine dello svolgimento dell'attività l'edificio non dovrà essere utilizzato per attività diverse da quelle agricole;
- alla fine dello svolgimento dell'attività l'edificio, se non potrà essere riutilizzato per attività compatibili con quella agricola, il proprietario si deve impegnare alla demolizione senza ricostruzione del volume demolito e alla messa in pristino del territorio secondo le caratteristiche ambientali preesistenti;
- le tipologie delle piante consigliate sono: ACERO (Acer Campestre L. o Acer platanoides), CARPINO (Carpinus betulus L.), NOCE (Junglans regia L.), TIGLIO (Tilia platyphyllos Scop.-Tillia cordata Mill.). Fra gli arbusti: CILIEGIO (Prunus padus L.), NOCCIOLO (Corylus avellana L.), LAUROCERASO (Prunus laurocerasus), BOSSO (Buxus sempervirens), LIGUSTRO (Ligustrum japonicum), PIOPPO CIPRESSINO, CIPRESSO (Cupressus cipro lauladi), BIANCOSPINO (crataegus piracanto o Crataegus laevigata), CARPINO BIANCO (Carpinus betulus), ALLORO (laurus nobilis).

6.16. Norme particolari per gli allevamenti di Equini

Per gli allevamenti di equini che, all'attività propriamente zootecnica, accomunano attività di tipo turistico, con finalità a favore dell'escursionismo e della conoscenza del paesaggio e dell'ambiente naturale del territorio di Cordenons, il presente Piano prescrive che nel progetto dovranno essere precisati i sentieri che si intendono percorrere per lo svolgimento dell'attività e i luoghi di sosta esterni al lotto di proprietà.

Fino a cinque capi, possono essere localizzati nelle vicinanze delle Zone residenziali o all'interno di queste, o nelle aree previste per attrezzature e servizi, o nell'area del Parco Urbano Fluviale del Noncello, o nelle Zone "Di/H", purché rispettino la distanza dagli edifici residenziali di m.30,00, calcolati dal perimetro dell'area del lotto di pertinenza.

Devono essere rispettate tutte le vigenti norme di igiene e sanità in materia, comprese quelle per garantire condizioni ottimali di vivibilità degli animali.

Per le strutture interessate da queste norme non necessita la condizione di conduttore agricolo professionale ai sensi del D.L.gs. n.99/2004, ma la condizione di imprenditore agricolo a titolo secondario.

Il Progetto deve prevedere il programma di sviluppo turistico, gli itinerari e i percorsi per le escursioni, i punti tappa necessari per gli animali e per gli utenti del servizio, l'inserimento della segnaletica stradale per avvisare del passaggio di animali guidati

Art. 86. Edifici Commerciali Agricoli e Artigianali Agricoli, adibiti alla Conservazione, Prima Trasformazione e Commercializzazione dei Prodotti Agricoli

1. Per la costruzione di questi edifici è richiesta la condizione di Imprenditore Agricolo a Titolo

Principale.

2. Sono compresi i fabbricati relativi alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli quali, ad esempio, caseifici, cantine, celle frigorifere, ecc. nonché edifici adibiti al deposito ed alla commercializzazione di materiali e prodotti vari connessi con l'agricoltura, e attività per l'assistenza alle macchine agricole.

3. Per questi interventi è fatto obbligo procedere attraverso Piani Attuativi nel rispetto della legislazione vigente.

4. Ogni Piano Attuativo deve prevedere la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con tipo e consistenza delle alberature in particolare nelle fasce di arretramento dai confini e dalle strade. Nell'ambito del lotto oggetto dell'intervento una quota non inferiore al 10% dell'area dovrà essere interessata da piantumazioni con alberi di alto fusto caratteristici della zona al fine di attenuare i rumori provocati dagli impianti ed in modo da migliorare, anche visivamente, l'inserimento di queste strutture nell'ambiente.

5. Debbono inoltre essere riportate le aree a parcheggio nel rispetto degli standard fissati dalle presenti norme tecniche di attuazione, nonché tutte le attrezzature tecniche atte ad eliminare eventuali fonti di inquinamento.

6. In ogni caso il certificato di agibilità della nuova struttura è subordinato al completamento di tutte le opere di cui sopra.

7. Nella relazione allegata al Piano Attuativo deve essere inoltre prevista l'indicazione delle quantità e qualità di materie prime in ingresso o prodotti in arrivo, dei cicli di trasformazione previsti, dei prodotti finiti o semilavorati in uscita, delle quantità e qualità dei prodotti solidi, liquidi o gassosi necessari alle esigenze dei cicli di trasformazione, delle quantità e qualità degli effluenti solidi, liquidi o gassosi da considerarsi come scarichi finali dei cicli di trasformazione, nonché delle qualità e quantità dei flussi energetici necessari agli stessi.

8. Per gli edifici da insediare in prossimità di strade provinciali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a m. 50.

9. La tipologia edilizia ed architettonica delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni: prevedere coperture a una o più falde e/o a padiglione.

Le facciate potranno essere intonacate e/o rivestite in parte in legno o con paramenti lavorati a faccia vista in sasso o laterizio.

10. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI:

- Lotto minimo:

La superficie minima del lotto interessato dall'edificazione dovrà essere pari a m² 5.000;

- Altezza massima degli edifici:

Per queste strutture è consentita una

- altezza massima di mt. 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici;
- Rapporto di copertura massimo: Per queste strutture è consentito un rapporto di copertura massimo del 20% della superficie fondiaria del lotto;
 - Distanza dai confini di proprietà: Per queste strutture la distanza minima dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a mt. 20,00.
 - Distanza dalle strade: Fatte salve le norme del Codice della Strada mt.20,00.

11. ATTIVITA' ESISTENTI

Nel caso di presenza di attività esistenti, sono consentiti ampliamenti previa presentazione di un Piano Attuativo, con l'osservanza dei seguenti limiti e parametri:

- Superficie minima del lotto: appoderamento in atto, come da stato di fatto catastale alla data di Approvazione della Variante n.38;
- Superficie Coperta: incremento massimo del 20% della Superficie Coperta esistente alla data di Approvazione della Variante n.38 e fino a raggiungere e non superare il rapporto di copertura del 40%;
- Altezza massima: mt.10,00.
- Distanza dai confini di proprietà: La distanza minima dai confini di proprietà della parte in ampliamento non dovrà essere inferiore a mt. 20,00;
- Distanza dalle strade: Fatte salve le norme del Codice della Strada mt.20,00.

12. PRESCRIZIONI DA ATTUARSI ALLA CONCLUSIONE DELL'ATTIVITA'

La convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo deve contenere l'obbligo che, alla fine dello svolgimento dell'attività, l'edificio se non potrà essere riutilizzato per attività compatibili con quella agricola il proprietario si deve impegnare alla demolizione senza ricostruzione del volume demolito e alla messa in pristino del territorio secondo le caratteristiche ambientali preesistenti.

Art. 87. Edifici per Allevamenti Zootecnici a Carattere Industriale

1. Sono compresi i fabbricati necessari al ricovero degli animali per allevamenti di carattere industriale.
2. Per la realizzazione di tali fabbricati è richiesta la condizione di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale.
3. I ricoveri degli animali sono consentiti esclusivamente nelle Zone Omogenee Urbanistiche "E.5." nelle condizioni e prescrizioni previste dal presente Piano.
4. Vengono considerati allevamenti zootecnici a carattere industriale e, pertanto, equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
 - a) L'alimentazione del bestiame non avvenga mediante razioni alimentari prodotte dall'azienda (ovvero con unità foraggiere o alimentare prodotte dall'azienda inferiore al 30%);
 - b) L'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale mano d'opera agricola familiare o aziendale;
 - c) Non sussiste un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame;
 - d) Quando l'allevamento ha un elevato numero di capi di bestiame superiore ai seguenti parametri: per BOVINI ed EQUINI quando viene superato il rapporto di 40 quintali di peso vivo per ettaro; per OVINI e CAPRINI quando viene superato il rapporto di 30 quintali di peso vivo per ettaro.

5. OBBLIGO DEL PIANO ATTUATIVO

5.1. Per questi interventi è fatto obbligo procedere attraverso Piani Attuativi nel rispetto della legislazione vigente.

5.2. È ammesso l'eventuale alloggio per il custode in ragione di uno per allevamento, per un massimo di superficie utile di mq. 95, con altezza massima di mt.7,50, più mq. 60 per garage, centrale termica e cantina, e solo nel caso in cui si dimostri di allevare un numero tale di capi da giustificare l'impiego di idoneo personale di custodia in prossimità dell'allevamento, si considera come parametro di base l'allevamento di almeno un numero di capi pari a 300 per BOVINI ed EQUINI e un numero di capi pari a 1000 per OVINI e CAPRINI.

Per questi edifici la distanza dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a mt. 5,0.

5.3. Ogni Piano Attuativo deve prevedere la sistemazione delle aree inedificate con tipo e consistenza delle alberature, in particolare nelle fasce di arretramento dai confini e dalle strade.

5.4. Devono inoltre essere riportate le aree a parcheggio privato di uso pubblico nel rispetto degli standard fissati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nonché tutte le attrezzature atte ad eliminare eventuali fonti di inquinamento.

5.5. In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità della nuova struttura è subordinato al completamento di tutte le opere di cui sopra.

5.6. Nella relazione allegata al Piano Attuativo deve, inoltre, essere riportato il numero massimo di capi che si intendono allevare, nonché le qualità e quantità degli effluenti solidi e liquidi da considerarsi come scarichi finali degli allevamenti e la quantità dei flussi energetici necessari agli stessi.

6. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

6.1. Lotto minimo: il lotto minimo dove si intende insediare la struttura edilizia non dovrà essere inferiore a m² 30.000.

6.2. Superficie Coperta Massima: non è consentito un rapporto di superficie coperta maggiore del 15% della superficie del lotto, compreso dei depositi e con l'esclusione dell'eventuale abitazione e comunque non dovrà essere superata la superficie coperta massima di m² 5.000.

Ai fini del calcolo della superficie coperta realizzabile possono concorrere anche i terreni di proprietà situati in altra sottozona agricola, purché per gli stessi venga istituito un vincolo.

6.3. Distanza dai confini: minimo mt. 30,00.

6.4. Distanza dalle strade: minimo mt. 50,00.

6.5. Distanza dalle strade Provinciali: minimo mt. 500,00.

6.6. Distanza dagli edifici residenziali isolati: interni allo stesso lotto di proprietà mt. 20,00. Per gli edifici residenziali esterni al lotto la distanza non dovrà essere inferiore a mt. 50,00.

6.7. Distanza dal centro edificato: minimo mt. 300,00 comprese le concimaie.

6.8. Altezza degli Edifici: non superiore mt.10,00

6.9. Tettoie e Porticati: Le tettoie e i porticati sono considerati accessori ad un fabbricato principale esistente o di progetto.

Non possono avere una superficie maggiore del 50% della superficie coperta del fabbricato principale che ne giustifica la realizzazione, è consentito comunque la realizzazione degli interventi disciplinati dalla L.R. 19/2009 relativi all'Attività Edilizia Libera.

Dovranno essere costruite con materiali che si intonano con l'ambiente agricolo circostante

6.10. Allevamenti all'aperto: questo tipo di allevamento viene previsto al fine di favorire una vita secondo le condizioni della natura. L'allevamento di animali all'aperto è consentito nel rispetto delle presenti norme, ivi compreso il lotto minimo di pertinenza dell'attività, e con un limite massimo di 200 esemplari.

6.11. Compatibilità Ambientale: I ricoveri dei BOVINI (stalle) dovranno essere costruite con gli accorgimenti utili ad ottenere le migliori condizioni ambientali, con particolare riguardo alla temperatura (senza brusche variazioni), all'illuminazione, all'umidità relativa e alla purezza dell'aria. Il terreno sottostante dovrà risultare asciutto e permeabile mentre il pavimento dei locali dovrà risultare impermeabile facilmente lavabile, di poco al di sopra della quota del livello di campagna. I ricoveri degli OVINI e CAPRINI (ovili) devono risultare sufficientemente ampi e aerati.

Prima dell'esecuzione delle opere edili dovrà essere stipulata la convenzione, allegato indispensabile del Piano Attuativo, dove il proprietario si impegna, fra l'altro, alla esecuzione delle opere necessarie al corretto inserimento ambientale della struttura, e precisamente:

- a) realizzazione di filari di siepi vive sempreverdi lungo tutto il perimetro del lotto della dimensione dell'altezza di impianto minima di metri 1,50, gli arbusti dovranno essere compatti, con fogliame pieno, in modo da ottenere una barriera di verde;
- b) la superficie a verde alberato misto ad arbustivo non dovrà risultare inferiore al 20% della superficie del lotto dove viene insediata la struttura edilizia. La sua organizzazione dovrà avvenire in modo tale da rappresentare una schermatura al fabbricato e un filtro di essenze contro l'inquinamento dell'aria. Gli alberi di alto fusto dovranno avere una altezza di primo impianto non inferiore a m. 2,00 e dovranno essere di numero non inferiore a 10 esemplari per ettaro di superficie;
- c) alla fine dello svolgimento dell'attività l'edificio non dovrà essere utilizzato per attività diverse da quelle agricole;
- d) alla fine dello svolgimento dell'attività l'edificio se non potrà essere riutilizzato per attività compatibili con quella agricola il proprietario si deve impegnare alla demolizione senza ricostruzione del volume demolito e alla messa in pristino del territorio secondo le caratteristiche ambientali preesistenti;
- e) le tipologie delle piante consigliate sono: ACERO (*Acer Campestre L.* o *Acer platanoides*), CARPINO (*Carpinus betulus L.*), NOCE (*Junglans regia L.*), TIGLIO (*Tilia platyphyllos Scop.*-*Tilia cordata Mill.*). Fra gli arbusti: CILIEGIO (*Prunus padus L.*), NOCCIOLO (*Corylus avellana L.*), LAUROCERASO (*Prunus laurocerasus*), BOSSO (*Buxus sempervirens*), LIGUSTRO (*Ligustrum japonicum*), CIPRESSO (*Cupressus cipro lauladi*), BIANCOSPINO (*crataegus piracanto* o *Crataegus laevigata*), CARPINO BIANCO (*Carpinus betulus*), ALLORO (*laurus nobilis*), PIOPPO CIPRESSINO.

7. Non sono consentiti allevamenti zootecnici a carattere industriale di animali diversi dai bovini, equini, ovini e caprini.

Art. 88. Costruzione di Serre Intensive

1. È considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, ovvero con l'ausilio di impianti tecnologici, per l'esercizio di colture agricole pregiate (orticole e floristiche) e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse, comprese le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche o di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

2. Per la costruzione di serre intensive è richiesta la condizione di Imprenditore agricolo a titolo principale (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.L.gs. n.99/2004).

3. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

- a) Lotto minimo: è richiesta una superficie territoriale minima di m² 10.000;
- b) Lotto massimo: non può essere utilizzata una superficie territoriale maggiore di m² 50.000;
- c) Rapporto di copertura massimo: il rapporto di copertura massimo per le serre, esclusa l'eventuale residenza per l'Imprenditore Agricolo a Titolo Principale, non dovrà superare il 50% della superficie del lotto.
- d) Altezza massima: l'altezza massima delle serre, misurata al colmo della copertura, non dovrà superare mt. 6,00
- e) Distanza dai confini di proprietà e dalle strade: per queste strutture la distanza dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a mt. 10,00, mentre dalle strade non dovrà essere inferiore a mt. 20,00.

4. La costruzione di serre intensive è consentita solo nelle Zone Omogenee E.5. - E.6.

5. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla costituzione di un vincolo decennale d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese della Ditta sui registri immobiliari. Tale vincolo decade a seguito di variazione dello strumento urbanistico.

6. Le serre mobili con struttura leggera a teli, volte alla protezione e forzatura della coltura, aventi un'altezza massima, al colmo, inferiore a mt. 3,50, potranno essere installate sempre nel rispetto dei parametri dimensionali del lotto e del rapporto di copertura, nonché nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

Art. 89. Agriturismo

1. E' consentita l'attività Agrituristica su tutto il territorio comunale ai sensi ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della L.R. n.17/2006.

2. E' consentita l'attività Agrituristica solo con il recupero di edifici esistenti ed il loro eventuale ampliamento computando i terreni di proprietà non ancora vincolati con il parametro di m³/m². 0,03 anche se localizzati in altra sottozona agricola del territorio comunale.

3. E' consentita, a servizio dell'attività Agrituristica, la realizzazione di pertinenze scoperte (piscine, campi da tennis, maneggi etc.).

4. E' consentita la realizzazione di porticati ed autorimesse fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.

5. Il fabbricato in ampliamento non potrà avere un'altezza superiore a mt.7,50.

6. La distanza dai confini del fabbricato in ampliamento non potrà essere inferiore a mt.10,00;
7. La distanza dalle strade del fabbricato in ampliamento non potrà essere inferiore a mt.20,00;
8. Il progetto architettonico di ristrutturazione ed ampliamento dovrà essere redatto nel rispetto dell'ambiente rurale circostante.

Art. 90. Attività “Bed and Breakfast” e similari (di cui alla L.R. 2/2002 e succ. mod. e integraz.)

1. Sono consentite le attività di “Bed and Breakfast, Albergo Diffuso, Country House e affittacamere”, conformi alle vigenti normative di settore ed alla L.R. 19/2009, solo nei casi di recupero degli edifici esistenti, con la categoria di intervento della ristrutturazione e adeguamento e ampliamento igienico-funzionale necessario al corretto funzionamento dell'attività.
2. Al fine di favorire lo sviluppo turistico e l'escursionismo delle zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale, il Piano prevede l'insediamento di strutture di servizio di piccole dimensioni, comprese anche le strutture di appoggio per l'Ecomuseo. Queste strutture, in caso di nuova edificazione, devono avere carattere transitorio e non possono superare i m² 20 di superficie coperta, l'altezza di mt. 3,00, e devono avere una distanza minima dai confini di proprietà di mt. 10,00.
3. Tali strutture possono anche essere utilizzate per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola locale per favorire le attività economiche che adottano la politica della vendita a “Km. 0”.

Art. 91. Fattorie Didattiche (di cui all'art. 2 comma 8/d “organizzazione di attività didattiche” L.R.25/1996 e succ. mod. e integraz.)

1. Le Fattorie Didattiche sono intese come quelle attività riguardanti la “organizzazione di attività didattiche” di cui all'art. 2 comma 8/d della L.R.25/1996 e succ. mod. e integrazioni. Per queste attività il fine è di favorire lo sviluppo turistico e l'escursionismo ambientale e rurale delle zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale in linea con la creazione dell'Ecomuseo. Il Piano prevede incentivi a favore degli imprenditori agricoli a titolo principale (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.L.gs. n°99/2004) per l'utilizzo dell'azienda per l'insegnamento, lo studio e la ricerca al fine di favorire la conoscenza dell'agricoltura biologica, e i sistemi ecosostenibili a studenti e/o persone giovani e meno giovani interessate alla conoscenza della natura e delle risorse agricole del territorio locale.

Art. 92. Recinzioni

Sono ammesse recinzioni se realizzate esclusivamente in siepe viva o paletti e rete metallica nelle parti fisse di altezza massima m.2,00 a protezione dei fabbricati e dei prodotti; le piazzole di sosta, gli accessi carrai e pedonali potranno essere contenuti da murature con altezza non superiore a ml. 2.00 a formare esclusivamente gli elementi di supporto dei cancelli e una minima parte di muratura per formare l'invito all'ingresso.

Le recinzioni sono consentite in tutte le Zone Omogenee Agricole presenti sul territorio comunale ma la loro realizzazione deve tenere conto dei pregi ambientali e paesaggistici in cui vengono inserite, favorendo sempre elementi semplici e poco impattanti. Quando la recinzione è necessaria per contenere il terreno (per dislivelli di quote altimetriche tra proprietà confinanti o anche per motivi di sicurezza) è consentita la realizzazione di muri pieni dell'altezza necessaria all'utilizzo e fino al massimo di m. 1,50 calcolati dal livello di terreno posto a quota altimetrica maggiore. Anche per motivi sanitari o di mitigazione "visiva o acustica o olfattiva", se derivano da richieste vincolanti dell'Azienda Sanitaria o da esiti di Giudizi del Tribunale, possono essere consentiti muri o barriere di altezza adeguata alle prescrizioni impartite, poste ad una distanza dal confine di m.5,00 di materiale adeguato allo scopo. Nel caso di ambiti di interesse paesaggistico il progetto deve risultare compatibile con il sito e deve utilizzare, se necessario, materiali di rivestimento naturali come la pietra o il legno per attenuare l'impatto del manufatto rispetto all'ambiente circostante.

Art. 93. Impianti di Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili

1. Il Piano consente la realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili riguardanti: la trasformazione dei prodotti vegetali o deiezioni animali tutti i materiali di origine organica, animale o vegetale, che non hanno subito alcun processo di fossilizzazione (con tassativa esclusione dei rifiuti solidi urbani); biomassa (pellet, cippato, scarti di lavorazione di legno vergine).

2. La fornitura del materiale utilizzato per ricavare energia per l'impianto a Biomassa dovrà provenire dall'azienda agricola del titolare, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, e potrà considerare anche i fondi non contigui, posti in altro Comune, costituenti la stessa azienda, collegati tra loro con nesso funzionale tecnico – economico, è consentito acquisire una parte del materiale, non superiore al 40%, da altre aziende agricole locali.

3. Attuazione: attraverso Piano Attuativo.

4. Prescrizioni e Parametri:

- Per l'impianto che utilizza i rifiuti vegetali o deiezioni animali è fatto obbligo rispettare una distanza dalla viabilità di m.40,00; la distanza dal lotto di proprietà non dovrà essere inferiore a m.20,00; la distanza dagli insediamenti residenziali singoli non dovrà essere inferiore a m.300,00; la distanza dai centri e dai nuclei abitati non dovrà essere inferiore a m.500,00; la distanza dal SIC, dal ZPS e dagli Ambiti di Tutela Ambientale, definiti dal Piano

dovrà essere non inferiore a m.500,00; lo stoccaggio e la movimentazione della Biomassa e lo stesso impianto dovranno prevedere tutti gli accorgimenti necessari a eliminare ogni fonte di inquinamento da odori molesti; dovrà essere costruita una fascia di verde alberato lungo tutto il perimetro dell'area interessata avente una profondità minima di m.5,00 con interposti arbusti sempreverdi della tipologia di piante consigliate dall'Amministrazione Comunale fra quelle autoctone o che meglio si adattano alle finalità di ambientazioni e paesaggio.

5. Impianti di Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili attraverso il fotovoltaico da parte degli Imprenditori Agricoli a Titolo Principale, sono consentiti solo nelle Zone Agricole E5 ed E6 purché abbiano una potenza inferiore a 20 kWp e rispettino le seguenti condizioni:

1. l'impianto sia al servizio della Struttura Produttiva Agricola;
2. l'impianto abbia una distanza minima da un altro impianto simile sul terreno almeno metri 2.000;
3. non sia destinato all'installazione dell'impianto più del 10% della superficie del terreno agricolo nella disponibilità del proponente;
4. le opere non investano aree allagabili come risultanti dallo studio geologico-idraulico allegato al PRG;
5. le opere non alterino lo stato di corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico e loro sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, aree boschive e siti archeologici;
6. le opere devono essere realizzate ad almeno metri 100 di distanza da qualsiasi edificio non in proprietà dal proponente e da qualsiasi viabilità pubblica;
7. le opere non comportino riduzione della superficie vincolata o coltivata per produzioni agricole certificate, tutelate o definite tradizionali o tipiche mediante norme di settore;
8. il suolo non trasformato per opere indispensabili sia mantenuto a verde naturale;
9. i pannelli, le cabine e gli edifici eventuali non superino l'altezza di metri 4;
10. le opere siano schermate verso l'esterno mediante barriere di verde arboreo ed arbustivo autoctono dello spessore di almeno metri 10 a densità colma;
11. la recinzione sia realizzata in rete colorata verde scuro;
12. i pannelli siano posti su pali infissi nel terreno senza opere di calcestruzzo o con opere di calcestruzzo facilmente rimovibili;
13. sia garantito mediante fideiussione il ripristino del terreno entro sei mesi dalla dismissione.

Art. 94. Zona E.4. degli Ambiti di Preminente Interesse Agricolo - Paesaggistico

Obiettivi:

Riguarda il territorio posto a protezione e a contorno dei corsi d'acqua, delle Risorgive e degli ambiti di Tutela Ambientale, pur essendo aree con coltivazioni, presenta connotati di particolare valore paesaggistico per la presenza di una vegetazione ripariale ancora integra.

Interventi:

Il Piano prevede la salvaguardia dei caratteri paesaggistici più significativi e propone interventi per la valorizzazione del territorio attraverso le opportunità favorite dalla vicinanza dei sistemi ecologici per uno sviluppo economico ecocompatibile.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a. Residenziale Agricola;
- b. Residenziale nel caso di recupero di fabbricati esistenti;
- c. Agricola per Strutture Produttive Aziendali;
- d. Serre Intensive;
- e. Agriturismo;
- f. "Bed and Breakfast" e similari;
- g. Fattorie Didattiche;

1. Essendo la zona di maggiore valore ambientale che caratterizza gli stessi insediamenti esistenti, si pone una particolare attenzione nel mantenimento dei connotati paesaggistici. Pertanto in questa zona è espressamente vietato:

- a) l'alterazione e l'abbattimento dei connotati floristici, nonché degli alberi ad alto fusto e indebolimento delle rispettive capacità vegetative, compresa l'estirpazione delle ceppaie esistenti ad eccezione degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento preesistenti, ove sono previsti programmi di reimpianto nelle aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica;
- b) tutti gli interventi in grado di limitare l'uso collettivo dei beni naturali come, ad esempio, la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua, se non con siepi verdi o simili;
- c) discariche di rifiuti solidi urbani ed industriali, compresi quelli tossici;
- d) lo scavo di vasche e canali e ogni modificazione ambientale ed idraulica della zona, comprese le alterazioni morfologiche dei corsi d'acqua presenti, se non espressamente necessarie per opere di difesa idraulica; ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni tali da produrre una modificazione all'attuale aspetto ambientale, morfologico ed idraulico della zona;
- e) autorizzazioni di opere connesse all'apertura di nuove cave;
- e) modifiche morfologiche.

2. All'interno di questa zona omogenea è consentito:

- a) la ceduzione, compatibilmente alle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (P.M.P.F.) di cui al D.R.G.R. n. 0174/Pres. del 11.04.1989;
- b) il mantenimento degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento preesistenti;
- c) il mantenimento dell'attività agricola esistente nell'assoluto rispetto dell'ambiente circostante;

Art. 95. Zona E.5 degli Ambiti di Preminente Interesse Agricolo

Obiettivi:

È costituita dai territori nell'ambito dei quali gli usi agricoli dovranno essere salvaguardati e potenziati rispetto ogni altra utilizzazione del suolo, in quanto in essi preesistono condizioni organizzative e caratteristiche ambientali tali da costituire il presupposto per lo sviluppo di un'agricoltura competitiva.

Interventi:

Il Piano prevede le trasformazioni fondiarie necessarie con il completamento delle infrastrutture e i possibili commassamenti e riordini fondiari funzionali per uno sviluppo economico della pratica

agricola secondo le caratteristiche paesaggistiche del luogo.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a. Residenziale Agricola;
- b. Residenziale nel caso di recupero di fabbricati esistenti;
- c. Agricola per Strutture Produttive Aziendali;
- d. Commerciale ed Artigianale Agricola per edifici adibiti alla Conservazione, prima Trasformazione e Commercializzazione dei Prodotti Agricoli e Forestali;
- e. Allevamenti zootecnici a carattere industriale;
- f. Serre Intensive;
- g. Agriturismo;
- h. "Bed and Breakfast" e similari;
- i. Fattorie Didattiche;
- l. Impianti di Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili, da parte degli imprenditori agricoli.

1. Per gli edifici residenziali compresi in questo ambito territoriale, nonché per gli edifici per le attrezzature agricole come di seguito specificato, dovranno preferibilmente essere ubicate in modo da recare il minimo di compromissione e di alterazione del suolo orientandole verso le zone già edificate al fine di non disperdere e depauperare il patrimonio infrastrutturale preesistente.

2. Ogni intervento dovrà essere preceduto da uno studio geomorfologico che individua i collettori storici della acque di sgrondo naturali al fine di mantenere i lineamenti del paesaggio. Questo studio dovrà fornire le direttrici dei collettori principali per l'irrigazione. Dovrà essere prevista una perimetrazione delle proprietà secondo le tipologie caratteristiche del luogo: - filari di siepi, alberature. Negli interventi che prevedono un "Piano di Riordino" deve considerarsi a tutti gli effetti e quindi deve essere redatto e approvato come Piano Attuativo dell'ambito considerato.

3. Sono consentiti gli interventi di modificazione e alterazione del suolo necessari per lo svolgimento delle attività agricole purché non alteri completamente i connotati dell'aspetto territoriale esistente della zona, mentre sono vietate le opere connesse all'apertura e coltivazione di nuove cave.

Art. 96. Zona E.6 degli Ambiti di Interesse Agricolo

Obiettivi:

Gli ambiti di interesse agricolo sono costituiti dai territori nell'ambito dei quali sono riscontrabili condizioni organizzative, orografiche e pedologiche tali da conferire una generale suscettibilità allo sviluppo agricolo nel medio periodo. Per la loro ubicazione, vicine al centro urbano e adiacente ai corsi d'acqua si pone come cuscinetto di protezione tra i sistemi ambientale costruito e ambientale naturale.

Interventi:

Il Piano prevede la salvaguardia delle caratteristiche del paesaggio rurale tipico del luogo anche attraverso la ricomposizione ambientale nelle parti che hanno subito gravi alterazioni nel tempo.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a. Residenziale Agricola;
- b. Residenziale nel caso di recupero di fabbricati esistenti;
- c. Agricola per Strutture Produttive Aziendali;
- d. Commerciale ed Artigianale Agricola per edifici adibiti alla Conservazione, prima Trasformazione e Commercializzazione dei Prodotti Agricoli e Forestali;
- e. Serre Intensive;
- f. Agriturismo;
- g. "Bed and Breakfast" e similari;
- h. Fattorie Didattiche;
- i. Impianti di Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili, da parte degli imprenditori agricoli.

1. Per i corsi d'acqua pubblici esistenti all'interno dell'ambito e per una fascia da ambo i lati pari almeno alla larghezza degli stessi e comunque non inferiore a mt. 10, è di norma vietato:

- a. l'alterazione morfologica;
- b. la costruzione di argini in calcestruzzo;
- c. di procedere alla riduzione della superficie boscata, fatta eccezione per quella presente in alveo;
- d. trasformare in coltivo terreni attualmente ricoperti da vegetazione spontanee.

2. Nel caso di interventi di nuova viabilità o di ristrutturazione di quella esistente e della realizzazione di ponti o passerelle ciclopedonali ecc., dovranno essere realizzati tenendo in debito conto delle peculiarità paesaggistiche e ambientali della zona, mentre sono vietate le opere connesse all'apertura e coltivazione di nuove cave.

Art. 97. Zona E.6.1. degli Ambiti di Interesse Agricolo Periurbano

Obiettivi:

Questi ambiti di interesse agricolo si differenziano dai precedenti in quanto sono adiacenti al centro urbano ed hanno una funzione di protezione dalla zona agricola prettamente produttiva ed intensiva ma anche per favorire una immagine di paesaggio di verde a contorno dello sviluppo edilizio.

Interventi:

Il Piano prevede la salvaguardia delle caratteristiche del paesaggio rurale tipico del luogo disincentivando le nuove costruzioni rurali anche attraverso il trasferimento della cubatura costruibile verso gli ambiti più favorevoli e compatibili.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- a. Residenziale Agricola;
- b. Residenziale nel caso di recupero di fabbricati esistenti;
- c. Agriturismo;
- d. "Bed and Breakfast" e similari;
- e. Fattorie Didattiche;

1. PRESCRIZIONI per l'ambito "E.6.1/1" soggetto a Piano Attuativo di via Braida Foenis. Impianto di Allevamento Ittico su Ambito di Parco Urbano Fluviale del Noncello.

Obiettivi:

Su questo ambito è presente un'attività di allevamento ittico a carattere industriale. Il Piano conferma l'insediamento esistente e, in attesa della dismissione dell'Impianto e il recupero ambientale e paesaggistico dei luoghi, prevede interventi per migliorare l'impatto della struttura rispetto al centro urbano adiacente e all'ambiente fluviale che in definitiva, in tutti questi anni, ha perso i suoi connotati storici.

Interventi:

Il Piano si propone il mantenimento delle aree e delle strutture esistenti, con interventi edilizi minimi ma incentivando gli interventi di mitigazione e miglioramento igienico - sanitario, ambientale e paesaggistico e la realizzazione di impianti e infrastrutture per il trattamento e la depurazione degli scarichi idrici nel rispetto della legislazione vigente in materia.

1.1. L'assetto dell'area dovrà prevedere la quantità e la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo dell'azienda secondo le indicazioni qui espresse:

- il Piano dovrà avere validità settennale. Decorso tale termine decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di intervento per opere previste nel Piano decaduto è subordinata alla approvazione di un nuovo Piano Attuativo;
- l'attuazione delle aree previste dal Piano potrà avvenire per stralci attuativi, a condizione che questi possiedano l'intrinseca complementarietà e autonomia funzionale finalizzati nell'ambito degli obiettivi del Piano;
- documentazione sulla compatibilità ambientale in rapporto alle modifiche proposte;
- dovrà essere garantito sempre e comunque il libero accesso al fiume Noncello;
- dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree esterne al centro aziendale al fine di assicurare la continuità delle connessioni, garantire il completamento dell'ambito del Parco Urbano anche in ordine alla formazione di attrezzature e servizi per attività del tempo libero con particolare riferimento agli sport acquatici, all'equitazione ed in genere a quegli sport che comportano elevati impegni di superficie;
- dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area a nord del centro aziendale, posto sul fondo di via San Mauro, in quanto interessato alla formazione della Strada Parco; (questo solo nel caso di nuovi interventi di trasformazione aziendale e territoriale, non è richiesto nei casi di interventi ricadenti nelle categorie della manutenzione o restauro o ristrutturazione delle opere e immobili esistenti);
- nella definizione degli interventi dovrà essere particolarmente curato il rapporto con il paesaggio sia attraverso l'uso dei materiali sia attraverso la sistemazione a verde; in particolare dovranno essere mantenuti, se esistenti, ovvero ripristinati gli elementi tipici del paesaggio fluviale, quali le alberature di alto fusto, le siepi sul prospetto dei percorsi pubblici siano esse ciclopedonali che carrabili.

1.2. Nell'ambito del perimetro aziendale è consentito:

- la realizzazione di due abitazioni di custodia da realizzarsi in via prioritaria in un unico ambito, in via subordinata e nel solo caso che non esista altra possibilità di costruire contiguamente con corpi separati, purché contenuti nel perimetro del centro aziendale;
- la costruzione di nuovi corpi edilizi devono comunque essere realizzati in adiacenza a

complessi edificati, salvo casi di provata ed evidente diversa esigenza funzionale. In particolare eventuali uffici e/o strutture simili devono essere realizzati in ampliamento all'esistente e se spostati inglobati in altri volumi come le abitazioni di custodia, magazzini e/o altro. Tali nuove edificazioni sommate a quelle esistenti non potranno comunque superare i m² 3.000 di superficie coperta;

- eventuali infrastrutture particolari quali la regimazione idrica, le reti di distribuzione e le relative centraline di acqua, gas e energia elettrica potranno essere ubicate anche esterne al centro aziendale e/o su area destinata al Parco urbano. In questo caso andrà preventivamente verificata, in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale, la compatibilità di tali opere con l'organizzazione generale del Parco Urbano.

1.3. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

- a. Indice di fabbricabilità fondiario massimo: m³/m² 0,01.
- b. Volumetria massima: la volumetria massima consentita per l'edificio residenziale non dovrà superare m³300;
- c. Altezza massima degli edifici: per questa zona omogenea è consentita una altezza massima di mt. 4,50;
- d. Distanza tra fabbricati: gli edifici ad uso residenziale se non sono fra loro congiunti devono osservare una distanza dagli altri edifici residenziali preesistenti non inferiore a mt. 10,00;
- e. Distanza dai confini di proprietà: per i nuovi edifici residenziali la distanza minima dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a mt. 5.

2. PRESCRIZIONI per l'ambito "E.6.1/2" soggetto a Piano Attuativo di via Braida Foenis. Impianto di Allevamento Volatili .

Obiettivi:

Su questo ambito il Piano riconosce l'attività di allevamento volatili su un area adiacente al Parco Urbano Fluviale del Noncello, confermando la situazione insediativa, in attesa della dismissione e/o trasferimento in un'area ritenuta più idonea, auspicando un recupero ambientale e paesaggistico dei luoghi. Prevede interventi per migliorare l'impatto della struttura rispetto al centro urbano adiacente e all'ambiente fluviale.

Interventi:

Il Piano propone gli interventi di sistemazione dell'area e dell'attività in modo renderla meno impattante e più rispettosa dell'ambiente. Prevede la presenza di una sola unità abitativa di altezza un Piano + Piano Terra e una capacità insediativa per l'attività produttiva non superiore a m²300. L'intervento dovrà garantire e dimostrare la sicurezza e l'igiene dell'area, non dovrà arrecare disturbo alle zone residenziali adiacenti, non dovrà produrre inquinamento al suolo, alla risorsa fluviale, e all'aria, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere studi più approfonditi se ritenuti necessari per salvaguardare l'ambiente e la salute dei cittadini.

CAPO SETTIMO ZONA "F" AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 98. Zona "F" Ambiti di Tutela Ambientale

Obiettivi:

Sono costituiti dai territori che presentano contenuti naturalistici ed ambientali dove prevalgono cospicui caratteri di bellezza e singolarità naturale, infatti per essi si devono adottare i più approfonditi interventi di salvaguardia e di valorizzazione ambientale attraverso un controllo delle funzioni ammesse e compatibili.

Interventi:

Gli interventi dovranno perseguire i fini del più generale equilibrio ecologico del territorio comunale, rendendo gli ambiti naturali nel contempo fruibili per fini "sociali e culturali" mediante la specificazione, definizione e localizzazione di quell'insieme di opere necessarie sia alla conservazione dell'ambiente che alla sua accessibilità secondo modi che potranno essere regolati permanentemente per esigenze forestali, vegetazionali, faunistiche. Il Piano prevede la salvaguardia delle caratteristiche del paesaggio rurale tipico del luogo anche attraverso la ricomposizione ambientale nelle parti che hanno subito gravi alterazioni nel tempo.

1. Su questi territori sono compresi:

- le aree di tutela definite come "AREE DI REPERIMENTO" costituite dai territori denominati "dei Magredi del Cellina" e "Risorgive del Vinchiaruzzo, di cui alle Norme di Salvaguardia dell'articolo 69 comma 1 e comma 2 lettere a)-b) della Legge Regionale 42/1996;
- le aree interessate i "MAGREDI DEL CELLINA", SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA S.I.C. – IT 3310009, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e del D.P.R. 357/1997, in conformità alla Delibera della Giunta Regionale 18.07.2002, n.2600, indirizzi applicativi in materia di Valutazione d'Incidenza;
- le aree di tutela definite come "RISORGIVE DEL VINCHIARUZZO", SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA S.I.C. – IT 3310010;
- le aree di tutela definite come "MAGREDI DI PORDENONE"; (ZONA di PROTEZIONE SPECIALE Z.P.S. – IT 3311001,) ai sensi della Direttiva 79/409/CEE.

2. Per questi ambiti devono essere applicati gli indirizzi previsti dalla direttiva 21/05/1992, 43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, e della flora e della fauna selvatica, nonché la direttiva 79/409/CEE.

3. Ogni intervento di tipo edilizio ed infrastrutturale è soggetto a Pianificazione Attuativa, ad esclusione degli interventi previsti dall'ente pubblico riguardante il "*Programma di Interventi per la Valorizzazione di percorsi naturalistici dei Magredi del Cellina*".

4. È fatto obbligo al Comune di provvedere direttamente, se di competenza o a segnalare ai competenti uffici, eventuali occlusioni dei corsi d'acqua o copertura di Olle di risorgiva e degli impluvi avvenuti per trasporto solido in occasione di eventi meteorici particolari o avvenuti lentamente nel tempo passato, e, di conseguenza, eseguire gli interventi di ripristino necessari.

5. Nelle zone corrispondenti agli ambiti di tutela ambientale viene perseguito:

- Il mantenimento e la salvaguardia del sistema idrico superficiale;
- la conservazione delle aree di elevato pregio ambientale;
- la riconversione allo stato naturale e/o prossimo al naturale di aree soggette o già soggette ad utilizzazione agricola;
- limitare gradualmente l'estensione delle aree oggetto di utilizzazione agricole intensive;
- il rimboschimento con latifoglie autoctone e, comunque, l'incremento della quota parte di suolo a copertura vegetale permanente;
- il mantenimento e l'incremento, per parti limitate, di boschetti ripariali costituiti esclusivamente da latifoglie autoctone per la salvaguardia delle sponde dall'erosione e il miglioramento delle caratteristiche di naturalità;
- la promozione di attività scientifiche, di ricerca, didattiche;
- l'ottimizzazione dell'equilibrio ambientale.

6. All'interno dei perimetri di Tutela Ambientale sono proposte le seguenti limitazioni d'uso:

- è vietata qualsiasi alterazione dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico, di procedere a spianamenti, terrazzamenti e ogni altra alterazione morfologica dei suoli;
- è fatto divieto di chiudere o di colmare canali, fossati e scoline, senza un progetto che dimostri che le opere vengono realizzate per migliorare l'assetto della regimazione delle portate e il drenaggio dei suoli;
- è vietata l'abbattimento di latifoglie autoctone ad alto fusto (quercus, robur, populus tremula, populus nigra, ulmus minor ecc.);
- è vietato il taglio a raso dei boschi cedui, anche ripariali;
- non è ammesso l'incremento delle superfici a culture intensive (erbacee ed arboree);
- di procedere alla costruzione di nuovi edifici per abitazioni e per altre funzioni rurali;
- apertura di cave;
- qualsiasi tipo di discariche;
- è vietata la recinzione di fondi, fatta eccezione per le siepi arboreo arbustive da realizzarsi esclusivamente con essenze autoctone.

7. Sono parimenti consentiti i seguenti interventi:

- effettuare rilevazioni a carattere scientifico;
- attivare sistemi di monitoraggio per rilevare in tempo reale, eventuali inquinamenti del terreno, delle acque, dell'aria;
- realizzare interventi di ripristino e restauro ambientale;
- provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere infrastrutturali esistenti;
- la continuazione delle operazioni agricole limitatamente ai fondi ove sono già in atto, e subordinatamente alla progressiva applicazione delle direttive comunitarie in materia di

eco compatibilità;

- il cambio di coltura purché congruente con le finalità generali di orientamento dell'evoluzione dell'ambiente;
- la ceduzione del bosco in conformità alle vigenti disposizioni;
- la cura e la pulizia di siepi, capezzagne, fossi e scoline, la ceduzione periodica delle specie vegetanti lungo i corsi d'acqua al fine di mantenere la loro vitalità nel tempo;
- qualsiasi tipo di scarico se non depurato;
- la salvaguardia del sistema idrico superficiale può interessare anche il potenziamento della rete regimante delle scoline e il corretto funzionamento del drenaggio delle acque purché il nuovo assetto non determini riduzioni della portata complessiva e non provochi scompensi nei canali capofosso.
- la riserva di popolamento vegetale ed animale.

8. In merito alla finalità escursionistica, dovranno essere individuate e regolamentate le seguenti infrastrutture, anche in assenza di Piano Attuativo:

- rete sentieristica finalizzata a valorizzare i migliori aspetti qualitativi di detti ambiti;
- realizzazione del circuito paesaggistico ciclopedonale che dal centro urbano percorre l'Ambito di Tutela Ambientale delle "Risorgive del Vinchiaruzzo" fino all'Ambito di Tutela Ambientale del conoide alluvionale del Cellina Meduna "Magredi del Cellina", delle dimensioni tali da consentire la percorribilità ambodirezionale, dovranno essere utilizzati materiali di pavimentazione di tipo naturale, sono consentiti anche gli spazi di sosta di interscambio come limiti all'accesso carrabile oltre al quale si può accedere o a piedi o in bicicletta o a cavallo, le aree di sosta attrezzate, le aree di sosta per i cavalli, la realizzazione di Punti Informativi, Birdwatching;
- restauro ed adattamento dei fabbricati esistenti per ricavare laboratori ai fini naturalistici, eventualmente anche rifugi e servizi per l'alloggiamento ed il pernottamento di un limitato numero di escursionisti, studenti, studiosi, naturalisti ecc.;
- opere di sistemazione idrogeologiche, di regimazione idrica, di protezione faunistica, e di salvaguardia degli affioramenti di interesse paleontologico, ecc.

CAPO OTTAVO
ZONA “F.1”
AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE

Art. 99. Zona “F.1.”, Ambiti di Interesse Ambientale e Tutela dell'Ambiente

Obiettivi:

Gli obiettivi delle disposizioni a tutela della qualità dell'ambiente possono essere così sintetizzati:

1. L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche, è di interesse pubblico.
2. Il Piano Regolatore concorre ad assicurare in un quadro organico la promozione, la conservazione ed il recupero delle condizioni ambientali conformi agli interessi della collettività ed alla qualità della vita, nonché la conservazione del patrimonio naturale e la difesa delle risorse naturali dal degrado e dall'inquinamento.
3. A tal fine il Piano Regolatore disciplina l'uso del territorio, in relazione alle esigenze di risanamento, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, regolamentando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e dell'uso.
4. La disciplina di Piano Regolatore si raccorda inoltre al Regolamento comunale di igiene, al Regolamento Edilizio ed al Regolamento di Polizia Municipale che, mediante il nulla-osta all'esercizio di attività specifiche, regolano l'insediamento o la modificazione di attività antropiche cui siano connessi impatti oggettivamente quantificabili, ovvero potenziali, in grado di causare apprezzabile depauperamento delle risorse naturali o della vita della collettività anche in ambito areale circoscritto.

Interventi:

Oltre a quelle specificatamente perimetrate come Zona F degli Ambiti SIC, MAGREDI DEL CELLINA e RISORGIVE DEL VINCHIARUZZO, e ZPS, precedentemente definite dalle presenti norme, il Piano individua e definisce le Zone di Rispetto e Salvaguardia Ambientale come quelle interessate da particolari protezioni e interventi che abbisognano di specifica disciplina:

- a. le aree di protezione delle captazioni acquedottistiche comprese nei campi acquiferi oggetto di sfruttamento a fini idropotabili;
- b. le fasce di recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali e dei corsi d'acqua.

Art. 100. Zona “F.1.”, dei Prati Stabili Naturali

Definizione e Obiettivi:

Le superfici individuate come Prati Stabili Naturali rappresentano le formazioni appartenenti alle

alleanze di vegetazione *Phragmition communis*, *Magnocaricion elatae* e *Arrhenatherion elatioris*, suddivise in tipologie in funzione della composizione floristica del cotico erbaceo, nonché le formazioni erbacee definite dalla direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche.

Il Piano si prefigge di garantire la conservazione dell'identità biologica del territorio e la biodiversità degli habitat e delle specie floristiche e faunistiche, promuovendo la tutela dei Prati Stabili Naturali delle aree individuate dall'Amministrazione Regionale, secondo le modalità previste dalla legge regionale 29 aprile 2005 n.9.

Interventi:

1. Ferme restando le disposizioni di cui alla legge regionale 7 settembre 1990, n. 43 (Ordinamento nella Regione Friuli-Venezia Giulia della valutazione di impatto ambientale), nonché del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), e successive modifiche, sui Prati Stabili Naturali individuati, non è ammesso procedere a:
 - a) riduzione di superficie;
 - b) qualsiasi operazione diretta alla trasformazione colturale, alla modificazione del suolo e al livellamento del terreno, ivi compresi scavi, riporti o depositi di materiale di qualsiasi natura ed entità;
 - c) dissodamento di terreni saldi, alterazione del cotico o semina di specie non appartenenti all'associazione vegetale interessata;
 - d) piantagione di specie arboree o arbustive;
 - e) operazioni di irrigazione limitatamente alle aree occupate da cenosi erbacei naturali delle tipologie di prati asciutti.
2. La concimazione è ammessa in applicazione delle modalità indicate dalla stessa legge regionale.
3. Al fine di garantire la conservazione dei prati stabili naturali ed evitare la colonizzazione da parte di specie infestanti, è prescritta l'estirpazione del novellame di specie arboree e dei rovi almeno una volta ogni tre anni.
4. È ammessa l'attività di pascolo, purché non causi degrado o alterazione della tipologia di prato stabile naturale.
5. Le deroghe alle prescrizioni di legge sono consentite previa autorizzazione rilasciata dal competente Servizio della Direzione centrale risorse agricole naturali, forestali e montagna.

Art. 101. Zona "F.1.", delle Aree di Tutela dei Corsi d'Acqua e Difesa dei Caratteri Naturali e Ambientali

1. Il Piano perimetra ambiti di territorio in vicinanza a fiumi, polle di risorgiva e corsi d'acqua minori entro cui sviluppare interventi volti alla riqualificazione o ricostruzione di un ambiente a

dominante naturale, sia al fine di accrescere la qualità ambientale, sia di consentire lo sviluppo di attività del tempo libero.

2. All'interno di questi perimetri sono consentite esclusivamente interventi di modifica dello stato dei luoghi, limitatamente a quelli relativi a:

- a. regimazione idraulica sulla base dei programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
- b. risagomatura delle sponde, aree golenali e più in generale delle aree vincolate a sensi del presente articolo, rivolti alla ricostruzione di un più valido rapporto fra corso d'acqua e aree circostanti;
- c. cura e intensificazione della compagine vegetazionale esistente;
- d. risistemazione e costruzione di percorsi ed aree di sosta finalizzate ad una migliore fruizione per attività del tempo libero. Gli interventi sopra elencati debbono essere progettati sulla base di specifico studio di impatto ambientale.

3. L'attività estrattiva ivi eventualmente consentita da norme sovracomunali costituirà elemento per ricondurre i riusi delle aree in linea con tali obiettivi.

4. Le aree perimetrare andranno a sommarsi alle prescrizioni già impartite dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia.

5. ELIMINATO

6. Le aree di valorizzazione e recupero dei corsi d'acqua sono individuate in cartografia in relazione alla loro specifica destinazione, come aree di tutela e difesa dei caratteri ambientali; e come aree per attrezzature connesse agli ambiti del Parco Urbano del Noncello.

7. All'interno del perimetro sono inoltre consentite nuove costruzioni esclusivamente relative alla difesa del suolo, alla difesa idraulica e simili, ovvero ad impianti idrici e servizi tecnologici non diversamente collocabili. Sono inoltre consentiti interventi di cura e intensificazione delle aree boscate.

8. Non sono ammesse in particolare modificazioni allo stato dei luoghi nelle aree demaniali finalizzate al riuso agricolo (compresi orti e pioppicoltura), a deposito od altro.

9. La disciplina dettagliata dei progetti finalizzati alla presente Normativa potrà definire altri tipi di intervento, quali ad esempio capanni e/o torrette per osservazioni naturalistiche, da realizzare con strutture in legno e ferro (facilmente rimovibili) che risultino eseguite in sicurezza nei confronti delle aree di pericolosità idrogeologica, e compatibili con l'ambiente circostante.

10. I corpi idrici superficiali devono essere mantenuti scoperti anche nelle zone urbanizzate, salvo che non siano recepiti come fognature dall'apposito Regolamento dei Servizi di fognatura e/o da specifico Piano di settore adottato in conformità al Piano di risanamento della rete fognaria urbana ed extraurbana. In tale fattispecie il progetto delle opere dovrà essere preceduto da specifico studio di compatibilità ambientale, nel quale sia evidenziato, fra l'altro, il mantenimento dei

caratteri ambientali presenti.

11. In caso di modifica dello stato dei luoghi dovrà essere previsto il mantenimento e/o il ripristino o la costruzione di siepe di bordo, alberi in filare o a macchia.

12. Le essenze da utilizzare dovranno essere costituite per almeno due terzi da quelle forestali tipiche della pianura Cordenonese.

13. Ai fini dell'edificazione è consentito utilizzare le aree di proprietà ricadenti su questi ambiti attraverso il trasporto o trasferimento della cubatura verso le Zone Agricole idonee ad accoglierle. I parametri urbanistici da utilizzare sono quelli della Zona agricola più adiacente.

Art. 102. Valorizzazione e Recupero dei Corsi d'Acqua Minori anche non individuati dal Piano

1. Tutti i corsi d'acqua e le polle di risorgiva, anche se non compresi nei perimetri prima definiti, non possono essere interessati da insediamenti fissi, in essi deve essere garantita l'accessibilità per ispezioni, manutenzioni e opere di interesse pubblico.

2. I progetti di regimazione idraulica devono essere redatti sulla base di preventivo studio di compatibilità ambientale.

3. E' vietata qualsiasi alterazione della vegetazione di sponda qualora questa risulti essere prato, bosco, macchia.

Art. 103. Valutazione di Compatibilità Ambientale

1. Le fattispecie per le quali a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le attività estrattive e la realizzazione di opere infrastrutturali, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi, sono previste dalle specifiche norme di zona ovvero dalle disposizioni normative annesse ai regolamenti comunali e/o eventuali piani di settore, che specificano altresì le relative modalità di presentazione.

2. Oggetto di individuazione, valutazione e verifica della compatibilità con l'ambiente sono i seguenti elementi:

- a. effetti di degrado qualitativo delle acque sotterranee in relazione alle condizioni di vulnerabilità intrinseca del contesto territoriale interessato;
- b. effetti di degrado quantitativo in relazione alle potenzialità degli acquiferi sotterranei ovvero alle ripercussioni sul fenomeno di subsidenza del suolo;
- c. effetti di degrado qualitativo dei corpi idrici di superficie;
- d. effetti di squilibrio sugli ecosistemi e di depauperamento del patrimonio della flora e

della fauna;

- e. ripercussioni sulle condizioni di carico idraulico dei bacini interessati;
- f. effetti di inquinamento atmosferico generale e locale derivanti da emissioni od esalazioni odorigene;
- g. effetti di inquinamento acustico derivanti da lavorazioni, impianti tecnologici attività umane, movimentazioni di merci e spostamento mezzi;
- h. effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare;
- i. effetti di degrado del territorio ed inquinamento del suolo da deposito di rifiuti.

3. Per ciascuno degli impatti evidenziati dovranno essere infine descritti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e documentati i risultati attesi.

CAPO NONO

ZONA "G." PER INSEDIAMENTI ED ATTREZZATURE TURISTICHE

Art. 104. Zona Omogenea "G"

Obiettivi:

Sono costituiti da parti di territorio parzialmente o totalmente edificate interessate dalla presenza di strutture che il Piano intende confermare e/o consolidare e ha individuato e classificato come attività ricettive al fine di favorire lo sviluppo turistico legato alle risorse ambientali e storico culturali presenti sul territorio.

Interventi:

Essendo tali previsioni localizzate sia nel centro urbano sia in aree di particolare interesse ambientale si dovrà avere la massima cura e rispetto delle preesistenze paesaggistiche, a non alterare il delicato equilibrio idrogeologico, e ad un inserimento insediativo che tenga conto dei caratteri storici del luogo.

Al fine di consentire lo sviluppo economico e turistico (oltre a quanto consentito dalla vigente normativa sull'Agriturismo) si propongono la presenza maggiore di strutture per lo sport e il tempo libero nonché per favorire l'ammmodernamento l'ampliamento delle attività esistenti viene prevista dal Piano una progettazione complessiva delle aree nel rispetto delle presenti prescrizioni e vincoli. In queste zone sono anche consentite le piccole strutture provvisorie per la commercializzazione dei prodotti agricoli (a Km. 0) utilizzando gli stessi parametri previsti per la zona agricola. E' fatto comunque divieto di realizzare interventi di residenza turistica (secondo case).

Al fine di incentivare lo sviluppo economico e turistico sarà possibile, previa variante allo strumento urbanistico generale, localizzare aree destinate alla balneazione in conformità alle vigenti disposizioni normative in materia.

1. PRESCRIZIONI per l'ambito "G.1." soggetto a Piano Attuativo di via Garibaldi.

1.1. Il Piano Attuativo deve prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti e riorganizzare gli spazi confermando le attività compatibili con il Parco Urbano Fluviale quali l'allevamento di uccelli acquatici e il maneggio. In particolare si dovranno ricercare le necessarie intese con il Comune al fine di:

- definire gli usi dell'area oggetto di Piano che dovrà essere comunque inserita all'interno del Parco Urbano del Noncello;
- organizzare le attività di maneggio e/o di altri sport compatibili con l'ambito fluviale e che potranno interessare l'intero Parco Urbano del Noncello;
- organizzare per l'attività canoistica il raccordo tra il centro sportivo di base ed il campo di gara;
- definire le quote volumetriche necessarie per le attività di supporto, comunque di tipo provvisorio;
- con la demolizione del fabbricato esistente, permettere l'allargamento di via Garibaldi al fine

della razionalizzazione della strada stessa.

1.2. Il Piano, infine, dovrà contenere uno specifico studio ambientale al fine di garantire la massima salvaguardia dell'ambiente. Nella definizione degli interventi dovrà essere particolarmente curato il rapporto con il paesaggio sia attraverso l'uso dei materiali sia attraverso la sistemazione a verde. In particolare dovranno essere mantenuti, se esistenti, ovvero ripristinati gli elementi tipici del paesaggio fluviale, quali le alberature di alto fusto, le siepi sul prospetto dei percorsi pubblici siano essi ciclopedonali che carrabili.

1.3. Nel caso in cui non si intende recuperare l'area ai fini turistici, senza nuove costruzioni per motivi idrogeologici, come sopra indicato, viene consentito un equo scambio dell'area con il Comune in cambio di una volumetria da costruire in altra area edificabile. In questo caso si applica una capacità insediativa massima edificabile con un indice di edificabilità territoriale di m^3/m^2 0,10 da trasferire in zona edificabile, a condizione che venga ceduta gratuitamente al Comune l'area del Parco. Le destinazioni d'uso delle volumetrie consentite sono quelle residenziali e anche quelle non residenziali compatibili con la residenza definite dal PRGC.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

La zona ricade entro l'alveo del F. Noncello, per cui ogni intervento è subordinato al rispetto della normativa di PAIL.

2. ELIMINATO

3. PRESCRIZIONI per l'ambito "G.3."

3.1. Al fine di favorire lo sviluppo turistico e l'escursionismo delle zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale, il Piano prevede l'insediamento di strutture di servizio di piccole dimensioni.

Tali strutture possono anche essere utilizzate per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola locale per favorire le attività economiche che adottano la politica della vendita a "Km. 0".

Vengono previste in vicinanza del progettato circuito paesaggistico ciclopedonale che dal centro urbano percorre l'Ambito di Tutela Ambientale delle "Risorgive del Vinchiaruzzo" fino all'Ambito di Tutela Ambientale del conoide alluvionale del Cellina Meduna "Magredi".

Questi insediamenti sono stati posizionati sul territorio e possono essere realizzati dagli stessi proprietari delle aree, ma possono trovare ulteriore collocazione altri insediamenti della stessa dimensione, nelle zone agricole, da parte degli imprenditori agricoli a titolo principale (conduttore agricolo professionale ai sensi del D.L.gs. n.99/2004).

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

Dal momento che le aree ricadono nella zona di pertinenza fluviale, tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa del PAIL.

3.2. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

- a) La superficie del lotto da edificare non dovrà essere inferiore a m^2 500;
- b) Per questa struttura è consentito un rapporto di copertura massimo del 10% della superficie fondiaria;
- c) L'altezza massima degli edifici è di un solo piano fuori terra; Le altezze utili dei vani degli edifici esistenti possono essere adeguate ai sensi delle legislazioni vigenti;

- d) La distanza dalle strade non dovrà essere inferiore a m.20,00;
- e) La distanza dai fabbricati non dovrà essere inferiore a m.10,00;
- f) La tipologia edilizia dovrà essere rispettosa dell'ambiente circostante;
- g) Gli edifici esistenti ad uso residenziale possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

3.3. Sono consentite le destinazioni d'uso turistico e residenziale se presente, compresa la commercializzazione dei prodotti tipici locali, organizzare spazi destinati alle attività per lo sport, spettacoli sportivi, allevamento di equini finalizzato all'attività turistica; la superficie utile massima dell'ampliamento non dovrà superare i m² 200 comprensivi dell'esistente. Gli edifici esistenti residenziali possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso per adeguarsi alle presenti norme.

3.4. Norme particolari per le attività turistiche con allevamenti di Equini

Per le attività che si insediano su queste zone, in particolare nella "ex Colonia Elioterapica", che intendono svolgere attività di tipo turistico, con finalità a favore dell'escursionismo e della conoscenza del paesaggio e dell'ambiente naturale del territorio di Cordenons, il presente Piano consente, di ricavare gli spazi necessari alla sosta dei cavalli, inoltre potrà essere previsto lo spazio per servizi igienici e per la custodia e il noleggio delle biciclette, da concordare con il Comune in fase di progettazione architettonica dell'organizzazione dell'area. Il numero massimo di cavalli non dovrà superare i 12 capi.

Deve essere previsto uno spazio per la sosta delle auto, in modo da consentire agli utenti di scegliere i sentieri da percorrere o a cavallo o in bicicletta.

4. PRESCRIZIONI per l'ambito "G.4." di via Prà, via Musil (Discoteca).

Su quest'area è consentita l'attuazione diretta attraverso un progetto riguardante l'intero ambito considerato dal Piano. Viene confermata la destinazione d'uso esistente e si consente il cambio di destinazione d'uso totale o parziale per ricavare solo attraverso un Piano Attuativo per realizzare le seguenti attività:

- ricettivo – complementare;
- direzionale della tipologia "ricreativa" prevista dal presente PRGC;
- commerciale al dettaglio;
- commerciale all'ingrosso;
- commerciale agricolo;
- servizi e attrezzature collettive.

E' ammesso un ampliamento massimo di **m² 40** di superficie utile per motivi igienico - funzionali all'attività e sempre assoggettato al Piano Attuativo. Il progetto dovrà dimostrare la compatibilità ambientale dell'intervento e garantire la sicurezza idraulica dell'ambito. Non sono ammesse superfici di vendita al dettaglio superiori alla Media Distribuzione, cioè gli esercizi di grande struttura maggiori di m² 1.500 di superficie di vendita e maggiori di m² 5.000 di superficie complessiva coperta sia a livello di singolo esercizio, sia all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa nei quali la sommatoria delle superfici di vendita non può eccedere il limite oltre il quale si dà la grande struttura.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

L'ambito si trova in parte in area P2 ed in parte in area di pertinenza fluviale, per cui si applicheranno i rispettivi articoli della normativa di PAUL. In particolare il punto 2 bis dell'art.

11 delle NTA del PAIL consente la realizzazione di interventi a carico di edifici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone solo se costituenti ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti.

5. PRESCRIZIONI per l'ambito "G.5." di via Ponte Meduna (Bar).

Su quest'area è consentita l'attuazione diretta attraverso un progetto che potrà prevedere, oltre alla conferma della destinazione d'uso esistente, il cambio di destinazione d'uso totale o parziale per ricavare le seguenti attività:

- ricettivo – complementare;
- direzionale della tipologia "ricreativa" prevista dal presente PRGC;
- commerciale al dettaglio;
- servizi e attrezzature collettive.

E' ammesso un ampliamento massimo di **m² 40** di superficie utile per motivi igienico - funzionali all'attività. Il progetto dovrà dimostrare la compatibilità ambientale dell'intervento, garantire la sicurezza idraulica dell'ambito e il reperimento della superficie minima per Parcheggi prevista dal Piano per le attività considerate. Non sono ammesse superfici di vendita al dettaglio superiori alla Media Distribuzione, cioè gli esercizi di grande struttura maggiori di m²1.500 di superficie di vendita e maggiori di m²5.000 di superficie complessiva coperta sia a livello di singolo esercizio, sia all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa nei quali la sommatoria delle superfici di vendita non può eccedere il limite oltre il quale si dà la grande struttura.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

La zona ricade in area P2, per cui si applicherà il relativo articolo della normativa di PAIL. In particolare il punto 2 bis dell'art. 11 delle NTA del PAIL consente la realizzazione di interventi a carico di edifici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone solo se costituenti ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti.

CAPO DECIMO

ZONA "Di./H." MISTE PLURIFUNZIONALI

Art. 105. Zone "Di./H." Miste Plurifunzionali

Obiettivi:

Sono costituiti da parti di territorio parzialmente o totalmente edificate interessate dalla presenza di strutture di varia dimensione già destinati ad attività con funzioni eterogenee con prevalenza di attività commerciali, o attività artigianali da recuperare ad altre funzioni più compatibili con l'ambiente circostante, o attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, attività per il tempo libero, o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre finzioni residenziali e dove, attraverso un controllo delle funzioni ammesse e compatibili, il Piano prevede il suo sviluppo e completamento per riqualificare il centro urbano e migliorare l'offerta di beni e cose al servizio della comunità.

Interventi:

Il Piano riconosce un ruolo anche di tipo strategico per queste aree. Considera l'evoluzione delle specifiche domande della popolazione di servizi urbani di nuova generazione. Questi ambiti sono inseriti nel centro urbano e sono posti in posizione paesaggistica di particolare interesse. Il Piano propone di favorire la ricomposizione urbanistica con la struttura urbana esistente per dare una immagine ambientale che contestualizzi gli interventi e propone gli incentivi necessari per eseguire le opere rispetto alle aree ancora da saturare. Particolare importanza riveste l'aspetto dell'accessibilità e della viabilità che deve raccordarsi con quella di scala territoriale per favorire l'utilizzo di questi servizi ad una utenza territoriale più ampia. Inoltre, sono state individuate nuove aree adiacenti a zone artigianali e zone residenziali, come attività di saldatura tra funzioni diverse che possono portare ad una nuova organizzazione e a nuove opportunità di sviluppo economico del territorio. La minima dimensione prevista ad uso dell'attività residenziale deve inserirsi in modo armonico per formare tipologie insediative di nuova generazione, ecosostenibili, architetture libere di spaziare tra volumi commerciali e attrezzature collettive.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione delle attività compatibili con la residenza in via prioritaria mentre successivamente potranno essere realizzate le unità residenziali nella quantità previste dal Piano. I Parametri Urbanistici riferiti alle abitazioni per ettaro calcolate sulla superficie fondiaria (ab/ha per la residenza) e all'indice di utilizzazione fondiaria (m²/ettaro riferiti al non residenziale) non possono essere calcolati sulla stessa superficie territoriale. Il Piano Attuativo dopo aver scelto e definito le quote per i due

gruppi di destinazione d'uso, determineranno per ognuno di essi la potenzialità edificatoria relativa. E' consentita l'attuazione per stralci funzionali, su progetto generale complessivo, purché l'ambito dove aderiscono tutti i proprietari abbia una dimensione minima di un ettaro e sia dimostrato che non venga preclusa la possibilità alla restante parte di essere attuata.

1. La capacità insediativa massima per funzioni non residenziali, compatibili con la residenza, come definiti dal PRGC, è di 4.000 m²/ettaro. La residenza deve essere presente per una capacità insediativa massima del 30% della superficie territoriale, applicando un parametro urbanistico di n.15 abitazioni per ettaro mentre l'attività non residenziale può essere presente per coprire un minimo dell'70% o l'intera superficie territoriale. La perequazione viene applicata attraverso una

quota minima pari al 10% della superficie territoriale che deve essere ceduta gratuitamente al Comune o monetizzata al fine di costituire patrimonio disponibile del Comune per gli interventi di edilizia convenzionata o edilizia economica e popolare o per attrezzature e servizi.

2. ATTUAZIONE:

- Diretta;
- Indiretta, per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo e per gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica come definiti nell'art. 4, co. 1, lett. d) della LR 19/2010.

3. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- Residenza;
- Attività compatibili con la residenza;
- Ricettivo – complementare;
- Direzionale con le sue diverse tipologie:
 - 1) Ricreativa;
 - 2) Sanitaria e Assistenziale; Istruzione; Ricerca Tecnico Scientifica;
- Commerciale all'ingrosso;
- Commerciale al dettaglio: **“Non sono ammesse superficie di vendita al dettaglio superiori alla Media Distribuzione, cioè già esercizi di grande struttura maggiori di m²1.500 di superficie di vendita e maggiori di m²5.000 di superficie complessiva coperta sia a livello di singolo esercizio, sia all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa nei quali la sommatoria delle superfici di vendita non può eccedere il limite oltre il quale si dà la grande struttura”;**
- Servizi ed Attrezzature Collettive;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

4. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Demolizione con o senza ricostruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

5. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2 +P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00;
- rapporto di copertura rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie del lotto considerato;

- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

6. STANDARDS per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo:

Parcheggi di Relazione:

3,5 m²/100 m³ di volume a destinazione esclusivamente residenziale;

Parcheggi Stanziali:

Vedi normativa specifica delle superfici minime di parcheggio per tipo di destinazione d'uso;

Fasce di Verde fronte strada:

Il Piano individua una fascia di verde (da cedere gratuitamente al Comune) della dimensione di m.5,00 dove dovranno essere collocati i percorsi pedonali (marciapiedi), la pista ciclabile e le alberature del viale; gli ambiti posti in adiacenza alle Zone Artigianali devono prevedere una fascia di **verde privato alberato e/o arbustivo** di m. 5,00 lungo tutto il confine.

7. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:

7.1. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.1." di via Bellasio e via del Benessere, soggetto a Piano Attuativo.

L'intervento dovrà operare il recupero salvaguardando la struttura morfologica dell'impianto esistente.

7.2. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.2." di via Bellasio e via del Benessere soggetta a Piano Attuativo.

Il Piano prevede gli interventi necessari a favorire lo sviluppo delle attività esistenti anche attraverso l'integrazione con nuove e diverse attività.

In aggiunta alle destinazioni d'uso e alle funzioni esercitate attualmente, il Piano prevede la possibilità di costruire una struttura ricettiva alberghiera con una capacità insediativa di un numero di stanze pari a 80, completa delle attività a questa connesse, come sale riunioni, piccole attività commerciali, ristorazione. Inoltre sono ammessi interventi di adeguamento funzionale delle strutture sportive esistenti. La capacità insediativa complessiva per il non residenziale deve rispettare il limite di 4.000 m²/ettaro, con riferimento alla superficie dell'intera area. Inoltre, sono ammessi interventi di adeguamento delle attuali strutture sportive, quali la copertura dei campi.

La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

7.3. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.3." di via del Benessere, soggetto a Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area per il completamento dell'intera Zona, che dovranno essere sinergiche e di supporto alle funzioni già insediate. In particolare si dovrà prevedere:

- alla verifica delle relazioni possibili con l'adiacente zona residenziale del Pasch con un'adeguata area verde e con la definizione di adeguati percorsi;
- alla verifica di compatibilità tra le funzioni ed i manufatti esistenti e quelle ricettive di supporto alla formazione dell'impianto Termale;
- alla formazione di Impianto Termale;
- alla formazione di eventuali strutture commerciali con un limite massimo di m² 400 di superficie per ciascun punto vendita;
- alla relazione con il Parco Urbano sul Noncello.

I nuovi edifici da costruire potranno avere una altezza massima di m.12,50.

La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro. Prescrizioni per il Verde: - dovrà essere in quantità minima di 20 m²/100 m² di superficie territoriale da riservare a verde piantumato, di libero accesso al pubblico ed accorpata. La collocazione dell'area a Verde dovrà essere tale da relazionarsi con l'area del Pasch. Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

7.4. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.4." di via Bellasio, soggetto a Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area, deve garantire la connessione con la zona residenziale adiacente. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

7.5. PRESCRIZIONI per gli ambiti "Di./H.5." di via Melonera Fornat, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (*).

Il Piano prevede i nuovi insediamenti con la prescrizione di garantire la connessione con la Zona "Di./H." esistente, dovrà essere migliorata la viabilità esistente e quella prevista.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

Ricade in zona esondabile, dal momento che la classe di pericolosità idraulica è P1 – area a bassa pericolosità, ciò non pregiudica la possibilità edificatoria e nella normativa vengono prescritte le misure atte a mitigare il rischio.

7.6. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.6." di via Maestra e via Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (*).

Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare l'ambito escludendo o includendo gli edifici esistenti, deve realizzare la viabilità di progetto in modo da connettere i vari comparti fra di loro.

7.7. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.7." di via Maestra e via Amedeo Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (*).

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area che deve garantire la connessione con le zone Residenziali adiacenti e con l'area Urbana. Obbligo della viabilità di innesto con la Via Maestra, lasciando uno spazio a servizio dell'area "P" ad Asilo attraverso lo scambio di parte di area per realizzare la viabilità di previsione di Piano.

7.8. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.8." di via Maestra e via Morandi e via Mantegna, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (*).

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area che

deve garantire la connessione con le zone Residenziali adiacenti e con l'area Urbana. Obbligo della viabilità di innesto con la Via Maestra e il collegamento tra via Moranti e via Mantegna.

7.9. ELIMINATO

7.10. PRESCRIZIONI per gli ambiti “Di./H.10.” di via Melonera Fornat e via Braida Foenis, soggetti a Piano Attuativo e perequazione (*).

La zona a sud della città viene prevista con una alta specializzazione economica caratterizzata dalle zone per l'artigianato e da queste zone “Di./H.” miste fra residenza e attività terziarie. L'assetto dell'area, dovrà essere definita con più comparti soggetti a Piano Attuativo. Si dovrà provvedere al recupero urbanistico, con le necessarie infrastrutture e servizi, dell'intero comprensorio insediativo della zona in modo da rappresentare uno spazio di riqualificazione territoriale strategico per la città. Il Piano Attuativo dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente ed i nuovi percorsi pedonali - ciclabili previsti in relazione alla realizzazione delle Aree Artigianali e con le aree ed i servizi pubblici cittadini. Gli edifici a destinazione residenziale dovranno risultare a bassa densità edilizia e accorpati o nucleati in modo da rappresentare delle entità architettoniche di particolare interesse ambientale. Gli edifici per attività terziarie, specie quelli da realizzare sul fronte di via Braida Foenis, dovranno essere progettati scegliendo materiali e rifiniture che possono migliorare gli aspetti estetici dell'architettura.

Nei comparti previsti lungo via Braida Foenis che confinano con la zona D2 la funzione abitativa non è ammessa.

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

Ricade in zona esondabile, dal momento che la classe di pericolosità idraulica è P1 – area a bassa pericolosità, ciò non pregiudica la possibilità edificatoria e nella normativa vengono prescritte le misure atte a mitigare il rischio.

7.11. PRESCRIZIONI per l'ambito “Di./H.11.” di via Maestra (distributore carburanti), soggetto a Piano Attuativo.

L'assetto dell'area, in caso di ampliamento, dovrà essere definito in sede di Piano Attuativo, che dovrà provvedere alla realizzazione degli interventi per il miglioramento dell'attività di stazione di rifornimento carburante con annesso autolavaggio e servizi, alloggio ad uso esclusivo del gestore. Tali impianti dovranno comunque essere conformi alle prescrizioni impartite dalla vigente legislazione in materia e in particolare del Piano di Programmazione e Razionalizzazione della rete di Distribuzione dei carburanti (approvato con D.P.Reg. n. 0394/Pres. del 06.12.2002) e delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

L'abitazione non dovrà avere una dimensione superiore a m² 100 di superficie utile, con una altezza massima di un piano più piano terra e comunque non superiore a m. 7,50. Per le funzioni dell'attività viene prevista una capacità edificatoria massima di m² 4.000 per ettaro.

Le superfici pavimentate devono essere realizzate in quantità minima e in corrispondenza dei percorsi carrai. Deve essere organizzata l'area con verde a siepi e alberature per una superficie minima pari al 30% della superficie totale. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

CAPO UNDICESIMO

ZONA "P" SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Art. 106. Zona Territoriale Omogenea "P"

1. ASPETTI GENERALI E ATTUAZIONE

La zona territoriale omogenea "P" comprende le parti di territorio prevalentemente destinate all'insediamento di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, nonché all'insediamento di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano e territoriale.

2. Ulteriori quote di aree con questa destinazione sono comprese all'interno delle zone territoriali omogenee residenziali e miste e nelle zone per attività produttive artigianali, nelle quantità indicate dalla Normativa delle zone stesse.

3. ELIMINATO

4. Tutti gli edifici residenziali e non residenziali devono rispettare una distanza minima dalle zone per servizi ed attrezzature individuate dal piano di mt. 5.00.

5. ATTUAZIONE:

- Diretta
- Indiretta per le aree richieste specificatamente dal Piano.

6. SOGGETTI ATTUATORI:

Possono attuare le previsioni di Piano sia il Comune o altri Enti Pubblici competenti sia soggetti privati. Quando i privati intendono realizzare le opere, devono eseguirle in conformità del PRGC e rispettando le seguenti condizioni:

- a. realizzare le opere nel rispetto delle normative specifiche vigenti per il tipo di attrezzatura e /o servizio;
- b. garantire l'uso pubblico, senza impedimenti per persone inabili;
- c. garantire gli spazi per parcheggi necessari alla tipologia del servizio;
- d. creare una facile accessibilità per pedoni, cicli e moto e auto;
- e. non arrecare disturbo alla quiete delle zone residenziali adiacenti;
- f. rendere l'attrezzatura o il servizio in stato decoroso garantendone la manutenzione necessaria;
- g. regolare l'uso pubblico degli impianti e dei servizi, se possibile anche in coordinamento con altri impianti e servizi pubblici, e definire il regime degli immobili alla scadenza prevista;
- h. il 50% della superficie fondiaria deve essere adibito alle destinazioni funzionali di verde, parco o giardino, salvo diversa indicazione impartita dall'Amministrazione Comunale;
- i. le distanze dai confini non dovranno essere inferiori a m.5,00, salvo diversa indicazione impartita dall'Amministrazione Comunale;

- j. le altezze dei fabbricati dovranno uniformarsi alle costruzioni vicine, e comunque non dovranno avere altezza superiore a due piani fuori terra con un massimo di m.10,00, salvo altezze maggiori dovute alla particolarità del servizio o attrezzatura.
- k. per l'area con destinazione CCS in località Villa D'Arco lungo la via Grizzo, dovranno essere ricavati parcheggi all'esterno della recinzione in misura non inferiore a 10 posti auto ed all'interno del lotto i parcheggi dovranno rispettare lo standard di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

7. CATEGORIA DEGLI INTERVENTI CONSENTITI

- demolizione
- risanamento, manutenzione;
- ristrutturazione con o senza demolizione con ricostruzione;
- ampliamento;
- nuova costruzione.

Art. 107. Zona per Servizi ed Attrezzature Collettive

Obiettivi:

Il Piano individua le attrezzature e i servizi esistenti e prevede il loro completamento e la loro espansione al fine di dotare il territorio delle giuste connessioni e quantità minime previste dalla legislazione vigente in materia e per garantire una migliore condizione di vivibilità del territorio progredendo così l'offerta di beni per la comunità.

Interventi:

Il P.R.G. delimita le aree prevedendo le seguenti attrezzature, servizi ed impianti d'interesse comune:

- 1. la Viabilità ed i Trasporti;**
- 2. Il Culto e la Vita Associativa;**
- 3. L'Istruzione;**
- 4. L'Assistenza e la Sanità;**
- 5. Lo Spettacolo, la Ricreazione e il Verde;**
- 6. Il Commercio e la Distribuzione;**
- 7. Servizi Tecnologici;**
- 8. Alberature e Arbusti.**

Il P.R.G.C. ha previsto, per tipologia dell'attrezzatura e nelle aree di pertinenza delle attrezzature ovvero in prossimità delle stesse, adeguati spazi per parcheggi, che soddisfano gli standard urbanistici. In ogni caso nelle aree di pertinenza delle attrezzature collettive di cui sopra, ovvero in prossimità delle stesse devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore a quella stabilita dal DPGR 126/1995 per ogni categoria di servizi ed attrezzature collettive specificata.

1. VIABILITÀ E TRASPORTI

Il Piano prevede aree per Parcheggio Pubblico aventi funzioni di interscambio, per la residenza e il commercio, e al servizio delle aree di Parco e per lo svago. Dovranno essere

realizzati con alberature e avere almeno un posto auto riservato a persone inabili ogni 30 posti auto. In base alla dimensione del parcheggio si dovranno prevedere congrui spazi per la sosta di moto e cicli.

2. CULTO E VITA ASSOCIATIVA

2.1. Il Piano prevede il recupero degli edifici, con possibilità di ampliamenti o demolizioni con ricostruzioni.

2.2. Gli interventi devono uniformarsi ai caratteri architettonici stilistici presenti nella zona.

2.3. Nell'ambito di tali attrezzature possono essere compresi:

- 1) gli edifici per il culto e per le opere parrocchiali;
- 2) gli uffici amministrativi locali quali municipio, uffici comunali, uffici postali, difesa civile, vigili urbani, pubblica sicurezza, ecc.;
- 3) centro civico e sociale;
- 4) biblioteca pubblica od aperta al pubblico;
- 6) Cinema, Teatro;
- 7) Centro Culturale.

2.4. Per motivi igienico-funzionali è consentito l'intervento di ampliamento della sede del Comando dei Vigili Urbani anche a confine di proprietà. E' consentito, di conseguenza, da parte dell'edificio dell'attuale Farmacia, costruire a confine o in aderenza un ampliamento igienico – funzionale della volumetria massima di m³300 in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici di Piano.

2.5. L'intervento edilizio nell'ambito di Villa D'Arco "CCS" sarà ad attuazione diretta con presentazione di una convenzione.

3. ISTRUZIONE

3.1. Nell'ambito delle attrezzature per l'assistenza psico-pedagogica all'infanzia, con l'osservanza degli indirizzi e direttive del piano socio-assistenziale approvato con legge regionale 19 maggio 1988 n. 33 e successive modifiche e integrazioni, e dei relativi regolamenti e piani attuativi provinciali, possono essere comprese le seguenti attrezzature:

- 1) l'asilo nido
- 2) la scuola materna.

3.2. Nell'ambito delle attrezzature per l'istruzione, con l'osservanza degli indirizzi e direttive contenuti nella programmazione regionale di settore, possono essere comprese le seguenti attrezzature:

- 1) la scuola elementare;
- 2) la scuola media inferiore;
- 3) la scuola media superiore.

3.3. Il volume delle costruzioni non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 m³/m² e l'altezza massima non deve essere superiore a metri 8,50.

3.4. La distribuzione degli edifici deve consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati, attrezzati al gioco, nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie fondiaria ad esclusione, per dimostrata impossibilità, dei casi in cui il servizio si collochi nell'ambito delle zone urbanizzate od edificate, ovvero dei casi di utilizzo di edifici esistenti (Asili su recupero di appartamenti condominiali, Asili su recupero di case unifamiliari, ecc., previsti comunque dal PRGC).

3.5. Nel caso di strutture private, che recuperano edifici residenziali esistenti, è consentita l'abitazione del proprietario o custode dell'attività, motivandone, comunque, la necessità. L'ingresso all'abitazione, si consiglia, comunque di realizzarlo autonomo rispetto all'attività.

3.6. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni i distacchi dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a metri 5.

4. ASSISTENZA E SANITÀ

4.1. Nell'ambito delle attrezzature per l'assistenza, con l'osservanza degli indirizzi e direttive del piano socio-assistenziale e dei relativi regolamenti e piani attuativi provinciali, possono essere comprese le seguenti attrezzature:

- 1) attrezzature per l'assistenza sanitaria, alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva quali:
 - a) distretto sanitario
 - b) poliambulatori
 - c) centri di aggregazione giovanile / anziani
 - d) laboratori
 - e) comunità per minori.
- 2) attrezzature per l'assistenza agli anziani quali:
 - a) centro diurno
 - b) riabilitazione
 - c) strutture residenziali per anziani.
- 3) attrezzature per l'assistenza ai disabili quali:
 - a) centri diurni per disabili
 - b) strutture residenziali per disabili.

4.2. Nell'ambito delle attrezzature per la sanità e l'igiene, con l'osservanza degli indirizzi e direttive del piano socio-assistenziale e dei relativi regolamenti e piani attuativi provinciali, possono essere comprese le seguenti attrezzature:

- 1) attrezzature sanitarie di base
- 2) cimitero.

4.3. Il volume delle costruzioni non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di m³/m² 2 e l'altezza massima non deve essere superiore a metri 10,50. Per il Centro Servizi di Assistenza Anziani con Centro Diurno e Strutture Residenziali è consentito derogare all'indice di fabbricabilità fondiaria fino ad un massimo di m³/m² 5 e l'altezza massima non deve essere superiore a metri 12,50.

L'Ambito dell'attrezzatura Polifunzionale individuata con "AAA" posta su via Martiri della Libertà potrà sviluppare e continuare a svolgere le attività: **sociale** (afferente all'integrazione e all'inserimento lavorativo di soggetti svantaggiati); **formativo e culturale** (riguardante la formazione di un'ampia utenza, di anziani, svantaggiati, giovani, ecc. in campo agricolo, e nella condotta di stili di vita sostenibili); **agricola** (afferente nel particolare al vivaismo in serra e a coltivazioni in campo aperto, con particolare riguardo all'impatto ambientale); **commerciale** (riguardante la commercializzazione dei prodotti del lavoro svolto in loco e in più generale di prodotti compatibili con i principi che guidano l'intera attività). I progetti per la costruzione delle strutture di servizio alle varie attività dovranno sempre avere un inquadramento complessivo dello stato di fatto e delle parti di nuova realizzazione in modo da consentire una corretta visione e contestualizzazione degli interventi rispetto al territorio.

Per l'Ambito di via Cervel-via dell'Asilo: qualora i due comparti trovino attuazione unitaria in virtù degli accordi tra i proprietari, con le destinazioni d'uso previste dal PRGC, dovrà essere redatto un elaborato progettuale che coinvolge le parti e l'intero Ambito.

4.4. La distribuzione degli edifici deve consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati.

4.5. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni i distacchi dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a metri 5.

5. SPETTACOLO, RICREAZIONE E VERDE

5.1. In questa zona le specifiche destinazioni d'uso sono definite dal Piano e attuate da programmi comunali e comprendono:

- a) il verde di connettivo e del Parco Urbano Fluviale
- b) il verde di arredo urbano
- c) il nucleo elementare di verde
- d) il verde di quartiere
- e) le attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto.

5.2. Le aree riservate a tali attrezzature sono organizzate come un organico "sistema urbano" del verde e delle attrezzature per il tempo libero e lo sport, ovvero come insieme di aree prevalentemente attrezzate a verde, nonché come insieme di spazi destinati o recuperabili per le attività ricreative, sportive e del tempo libero, funzionalmente integrati in un tessuto unitario e continuo.

- a. Per verde di connettivo e del Parco Urbano Fluviale del Noncello si intende quella specifica componente del sistema del verde che costituisce il collegamento fisico continuo fra le attrezzature, le aree verdi e gli spazi aperti urbani od esterni al tessuto urbano. Possono essere considerati come facenti parte del verde di connettivo i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le piste miste ciclo - pedonabili, alberate almeno su di un lato, le aree a Verde Privato di Rispetto Ambientale anche se non conteggiate ai fini del rispetto dei valori standard, ma proprio in quanto elementi di continuità di aree verdi o di connessione fra le aree residenziali.
- b. Possono essere 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, ed altri spazi destinati e mantenuti a verde, a nullo o a basso grado di attrezzatura.
- c. I nuclei elementari di verde, rientranti fra le opere di urbanizzazione primaria, sono costituiti da quelle aree verdi a diretto servizio delle abitazioni con presenza di attrezzature da destinare al gioco ed allo sport per un massimo del 30% della superficie complessiva.
- d. Rientrano nell'ambito della voce "verde di quartiere" tutte quelle tipologie di verde con utenza a scala urbana e di quartiere, caratterizzate da un grado minimo di attrezzature per il gioco e lo sport (max 5% della superficie complessiva); le aree destinate a verde di quartiere devono essere caratterizzate dalla presenza di alberi ed arbusti prevalentemente di origine autoctona e di una certa rusticità. In tali aree è consentita esclusivamente l'edificazione di volumi per utilizzi quali spogliatoi e servizi igienici, sedi di associazioni non a scopo di lucro, centro civico e sociale, locali chiusi o porticati per favorire attività al coperto per il tempo libero ecc., comunque funzionali alla particolare tipologia dimensionale dell'ambito e ampiezza dell'utenza della zona del verde. In sede di progettazione dell'ambito dovranno essere posizionati e definiti gli edifici, che non dovranno avere una altezza superiore ad un piano fuori terra e la superficie coperta non dovrà essere superiore al 25% della superficie complessiva dell'ambito.
- e. Il Piano individua un'area destinata ad "attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto di livello urbano" dove vengono accolte quelle attrezzature specializzate riservate ad ogni forma di attività sportiva organizzata nonché ad ogni forma di spettacoli all'aperto, **ivi comprese le attività di Vita Associativa previste nell'Area Attrezzata del Parareit.**

e.1. Area attrezzata del Parareit: - il PRGC riconosce l'esistente infrastruttura dedicata al tempo libero ed alle feste campestri e sociali, detta del "**Parareit**", é riconosciuta come struttura di servizio a livello urbano, ed in essa possono essere collocate unicamente le destinazioni appartenenti alle seguenti categorie: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, edifici a destinazione pubblica particolare, impianti sportivi a raso; parchi e giardini pubblici; parcheggi per autoveicoli; possono altresì trovare collocazione strutture come piste da ballo, chioschi aperti e/o chiusi, pavimentazioni, infrastrutture tecnologiche ecc.. L'attuazione delle previsioni di

Piano per la zona "Parareit" é subordinata alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il Piano Attuativo non potrà prevedere edifici per una superficie coperta maggiore del 25% dell'area individuata e dovranno risultare accorpate all'esistente o comunque organizzate in modo tale da lasciare ampi spazi liberi. Nella definizione degli interventi dovrà essere particolarmente curato il rapporto con il paesaggio sia attraverso l'uso dei materiali sia attraverso la sistemazione a verde. In particolare dovranno essere mantenuti, se esistenti, ovvero ripristinati gli elementi tipici del paesaggio, quali le alberature di alto fusto, le siepi sul prospetto dei percorsi pubblici siano esse pedonali/ciclabili che carrabili. In assenza dello strumento suddetto, sulle strutture presenti nell'area, sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. **Vista la molteplicità di funzioni svolte da quest'area, per quanto riguarda lo svolgimento delle attività di Vita Associativa si considera, ai fini dei Valori Standard degli Spazi per Attrezzature e Servizi, una quota pari al 50% della superficie totale per il gruppo delle Attività "2. Culto e vita associativa", e per il 50% della superficie restante per il gruppo "5. Spettacolo, ricreazione e verde".**

Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:

La zona ricade in area P2, per cui si applicherà la relativa norma.

e.2. Area attrezzata per sport motoristici:

- il PRGC riconosce un'area adibita per sport motoristici esistenti, come struttura di servizio a livello urbano in conformità alla delibera G.M. n.135/99 all.2, secondo la classificazione di "Crossodromo" di 3^a categoria;
- L'attuazione delle previsioni di Piano avverrà attraverso intervento indiretto di iniziativa privata o pubblica;
- Il Piano Attuativo dovrà prevedere il limite minimo di lunghezza di m.1.300; una lunghezza del cancello di partenza di m/posto m.40; un servizio di trasmissione con almeno una linea telefonica, unico impianto di amplificazione; parco conduttori della superficie di almeno m²10.000, almeno 10 rubinetti di acqua in pressione, almeno due docce con acqua calda, servizi igienici dimensionati in base all'utenza; una sala stampa, dotata di telefono e fax per una dimensione di circa 20 posti di lavoro; un locale giuria dimensionato per contenere circa 12 postazioni di lavoro;
- Nella definizione degli interventi dovrà essere particolarmente curato il rapporto con il paesaggio sia attraverso l'uso di materiali, sia attraverso la sistemazione del verde. In particolare si dovrà prevedere il mascheramento dell'impianto mediante la predisposizione lungo il perimetro di una cintura di vegetazione costituita da specie arboree ed arbustive ottenuta attingendo a materiale di provenienza locale. Si utilizzeranno in particolare le specie salicacee che costituiscono il popolamento della zona, quali, Populus Nigra; Salix Eleagnos; Salix Purpurea.
- Il progetto dovrà considerare ogni intervento necessario a limitare le emissioni sonore.

6. Gli impianti sportivi e le attrezzature per il tempo libero non debbono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico e alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche e ambientali del complesso e sono consentite solo se rivestono caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

7. Gli impianti sportivi possono essere realizzati e gestiti dal CRAL aziendali, società sportive e altri enti pubblici o privati in base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione in cui sarà stabilita la durata e le modalità di utilizzazione.

8. NORME PARTICOLARI PER IL PARCO URBANO FLUVIALE DEL NONCELLO

8.1. Specificazioni di normativa: Nell'ambito del Parco Urbano Fluviale del Noncello il Piano prevede alcune specificazione di normativa generale per facilitare la realizzazione ed attuazione. Le aree comprese in tali perimetri sono destinate allo sviluppo di attrezzature e servizi per attività del tempo libero connesse agli ambiti fluviali, con particolare riferimento a sport acquatici, golf, equitazione ed in genere agli sport che comportano elevato impegno di superficie, nonché ad attrezzature per il ristoro. L'area del Parco Urbano é quella specificatamente individuata nel Piano e, in parte, è inserita all'interno delle aree di trasformazione urbanistica al fine di coinvolgere i privati, per porzioni, per la sua realizzazione. Le aree di Verde Parco Urbano Fluviale (VPUF) hanno una potenzialità edificatoria di $m^3/m^2 0,10$ da applicare su lotti di terreno di dimensione minima di $m^2 5.000$ con la condizione e obbligo del trasferimento del volume su aree indicate dal Piano e la relativa cessione gratuita al Comune. La volumetria prevista dal Piano sommata alla volumetria di trasferimento non può dare un indice territoriale maggiore di $m^3/m^2 1,50$ per le Zone "C.1." e "Di/H." e, su alcuni comparti di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione di Zona "B. (con specifica)", non deve superare il limite dell'indice territoriale di $m^3/m^2 2,50$. Alcune di queste aree di VPUF sono di proprietà Comunale e quindi avranno priorità nell'attuazione di questo procedimento proprio in quanto potrà sperimentare l'effettiva funzionalità del sistema proposto, e, per questi, non sono previsti limiti di dimensione di superficie. Le aree di VPUF devono essere comunque funzionalmente contigue, facilmente accessibili, il valore di mercato della potenzialità edificatoria delle aree dovrà essere determinato dal Comune.

All'esterno della Fascia di Rispetto Cimiteriale, ma in vicinanza delle zone cimiteriali può essere consentito l'insediamento di non oltre una struttura edilizia, per Cimitero, ad uso vendita fiori recisi, piante e accessori per il servizio cimiteriale, per una dimensione massima di $m^2 25$ di superficie utile da posizionare in modo da risultare non impattante rispetto al complesso cimiteriale, a distanza minima da questo di $m.7,50$ e da sviluppare in altezza non superiore a un Piano fuori terra. La costruzione deve risultare compatibile con l'ambiente circostante e deve prevedere uno spazio per la sosta delle auto in numero non inferiore a tre.

8.2. Definizione dei gradi di protezione: le parti interessate dai Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata devono prevedere, in base alla qualità delle coperture vegetali e dalle caratteristiche ambientali, le distinzioni in quattro categorie di protezione: 1. *delle caratteristiche naturali*; 2. *di prevalente uso ricreativo da potenziare e riqualificare*; 3. *di connessione da attrezzare e riqualificare*; 4. *di riqualificazione*.

Ai fini degli interventi sul patrimonio e sulle coperture vegetali, sopra accennate, sono definite le politiche d'intervento:

- a. *Aree di protezione delle caratteristiche naturali:*
Conservazione, ripristino e potenziamento delle caratteristiche di unicità e sensibilità dell'ambito fluviale. Mantenimento del suolo permeabile. Fruizione prevalentemente pubblica da regolamentare. Viabilità pedonale da potenziare.
- b. *Aree di prevalente uso ricreativo da potenziare e riqualificare:*
Tutela delle caratteristiche naturali dell'ambito fluviale. Potenziamento e riqualificazione delle attività ricreative e del tempo libero. Fruizione ricreative pubblico - privata regolamentata. Viabilità ciclabile e d'acqua da potenziare.
- c. *Aree di connessione da attrezzare e riqualificare:*
Potenziamento e qualificazione della viabilità carrabile e ciclo pedonale di accesso al fiume e di connessione. Potenziamento e riqualificazione delle attività ricreative. Equipaggiamento della viabilità e parcheggi. Mantenimento di suolo permeabile nell'edificato di previsione.
- d. *Ambiti fluviali da riqualificare:*
Mantenimento delle attività esistenti. Rigenerazione dell'ecosistema fluviale mediante interventi diretti ed indiretti. Identificazione di misure di compensazione per interventi di previsione. Criteri di intervento generali per l'area del Parco Fluviale.

8.3. Definizione della Gestione Naturalistica: Oltre agli interventi di cui sopra, riferibili a specifiche aree, si dovranno applicare a tutta l'area del Parco i seguenti criteri generali di gestione naturalistica:

- a. dovrà essere limitato lo sviluppo delle idrofite nella parte centrale del corso d'acqua, onde impedire fenomeni di sovrappopolazione e di anossia con conseguenze negative sull'ittiofauna; deve essere perciò ridotto, fino ad eliminarlo, l'apporto in nutrimento (eutrofizzazione e altre forme di inquinazione organica), e si dovrà aumentare l'ombreggiamento del fiume, curando le dimensioni e la fittezza delle quinte arboree lungo le rive (Populo - Salicetum);
- b. si dovrà provvedere al consolidamento delle rive rafforzando l'attuale consistenza delle associazioni eliofitiche (in particolare il Phalaridetum) lungo la zona ripariale anfibia. E' fatto divieto, pertanto, di limitare in qualsiasi modo la vitalità di questa specie, vietando in particolare, il pedonamento delle rive fuori dei sentieri tracciati dai Piani Attuativi del Parco. Il consolidamento dovrà essere rafforzato inoltre mediante impianto di ontano nero (*Alnus - glutinosa*), intercalato nel Populo - salicetum, il cui apparato radicale non teme la prolungata immersione. La zona da riservare, preferibilmente a itinerari di avvistamento di fauna, sarà la sommità degli argini;
- c. gli interventi dovranno essere coerenti con la realizzazione di un habitat favorevole alle specie animali associate con l'ambiente del Noncello. Dovranno

essere altresì imposti limiti per non consentire il disturbo da parte dell'uomo predisposti i provvedimenti di generale disinquinamento delle acque.

8.4. Definizione e Prescrizioni dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi dovranno altresì definire:

- a. Gli interventi consentiti fra quelli dettati dalle esigenze di buona manutenzione del patrimonio arboreo (potatura, dendrochirurgia, eliminazione degli infestanti). Nelle zone ove è prevista nuova edificazione dovrà essere presentato anche un apposito "piano di piantumazioni" nel quale verranno indicati i modi, i tempi e le specie che si andranno a mettere a dimora.
- b. i sentieri, percorsi pedonali e ciclabili e parcheggi che dovranno strutturarsi in:
 - "il percorso principale" che dovrà collegare, senza soluzione di continuità, tutta la zona del Parco e tutte le sue diramazioni;
 - altri "percorsi pedonali - ciclabili" che si diramano dal percorso principale in tutte le zone del parco stesso;
 - nella loro attuazione dovranno attenersi alle seguenti indicazioni: la larghezza dei percorsi sarà modulare; le modalità di attuazione ed i materiali utilizzati devono essere consoni alle caratteristiche degli ambienti attraversati sia nel caso di pavimentazioni che di percorsi sospesi su zone umide o tratti lacuali o di fiume e rispondere a criteri unitari per l'intera area del Parco.
- c. gli accessi al Parco che dovranno essere realizzati nei punti che consentono il contatto e la continuità tra la rete viabile urbana e territoriale e la rete di percorsi pedonali e ciclabile interna al Parco. Detti accessi saranno suddivisi in due gruppi:
 - "accessi principali" che dovranno essere realizzati con tipologia, materiali, arredi ecc. consoni alla loro funzione di punto privilegiato di introduzione al sistema - parco per un gran numero di utenti;
 - "punti di interscambio" auto/ciclo/pedone che dovranno consentire, da numerosi punti della maglia viaria ordinaria, la penetrazione pedonale-ciclabile alle aree di parco con arco di influenza anche limitata.
- d. I parcheggi a servizio del parco dovranno essere realizzati con scelta di schemi e materiali unitari e coerenti con la loro funzione di presentazione e accesso ad un'area protetta per flora e fauna. Dovranno essere prevalentemente usate pavimentazioni non impermeabilizzanti e gli spazi di sosta dei veicoli dovranno essere opportunamente alberati.

6. IL COMMERCIO E LA DISTRIBUZIONE

6.1. Il Piano individua alcune aree strategiche all'interno dei nuclei urbani con specializzazione funzionale di commercio misto con residenza.

6.2. Nel centro di Vecchio Impianto di Cordenons viene confermata l'area destinata al mercato settimanale con possibilità di espansione secondo le direttive della Pubblica Amministrazione.

6.3. Comunque non sono ammesse superficie di vendita al dettaglio superiori alla media distribuzione, cioè gli esercizi di grande struttura maggiori di m² 1.500 di superficie di vendita e maggiori di m² 5.000 di superficie complessiva coperta sia a livello di singolo esercizio, sia all'interno di ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa nei quali la sommatoria delle superfici di vendita non può eccedere il limite oltre il quale si dà la grande struttura.

7. SERVIZI TECNOLOGICI

7.1. Il Piano individua le aree esistenti o di progetto destinate ad usi tecnologici: centraline SIP, ENEL, Depuratori, impianti di sollevamento acquedotto, impianto di depurazione acque reflue, piazzole ecologiche, discarica, impianti tecnologici per la difesa del suolo e per la produzione di energia, ecc.

Per le attrezzature che risultano di disturbo all'ambiente circostante dovrà essere prevista la forma migliore di mimetizzazione o di schermatura sia attraverso elementi costruttivi o decorativi o con barriere alberate o da argini con alberi ed arbusti, con funzione paesaggistica, antinquinamento ed anti-rumore.

7.2. Discariche ed Interramenti:

L'Amministrazione Comunale predispone una o più aree dove è autorizzato lo scarico di materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni, ecc..

Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare residui solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana o vietati per legge. L'apertura di una discarica - sia d'iniziativa comunale che su richiesta di privati - è regolata dal Piano Regionale e dal Programma di Attuazione Provinciale di Settore.

Il Piano prevede per gli interventi l'obbligo di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

A contorno dell'area è prevista una fascia di rispetto ai fini edificatori di mt. 20.00.

Il progetto con l'allegata convenzione dovrà prevedere:

- a. La recinzione del lotto con rete metallica di altezza di almeno mt. 2.00 con siepe;
- b. All'esterno dell'area, l'accesso carraio dovrà essere costituito da una piazzola di sosta della dimensione minima di mt. 20.00 x mt. 10.00;
- c. Lo scotico vegetale dovrà essere sistemato ai brodi del lotto in modo da costituire riserva per la chiusura a fine lavori;
- d. A metri 10.00 dal confine lungo tutto il bordo dell'area, dovrà essere prevista una

- trincea per la raccolta delle acque meteoriche larga mt. 3.00 e profonda mt. 0.70 che dovrà essere inerbita e piantumata, con l'obbligo di mettere a dimora una pianta ad alto fusto ogni 20 metri, delle dimensioni minime di metri 3 di altezza e le essenze dovranno essere scelte fra le seguenti: noce, rovere, castagno, frassino, ontano, carpino;
- e. In successione verso l'interno, dovrà essere prevista una fascia inerbita di larghezza di mt. 4.00;
 - f. Lo scavo di preparazione dovrà essere effettuato con scarpe non superiore a 33° che dovranno essere inerbite prima dell'entrata in funzione della discarica;
 - g. Il fondo dello scavo non dovrà superare i metri 10.00 dalla minima quota dell'attuale piano campagna;
 - h. Potranno essere posizionati macchinari atti alla frantumazione e vagliatura degli inerti conferiti, sotto tettoie mobili;
 - i. La gestione dovrà prevedere la compattatura giornaliera del materiale stoccato;
 - l. A fine lavori dovrà ottenersi una sistemazione dell'area con il mantenimento delle quote originarie del piano di campagna;
 - m. La sigillatura a fine lavori dovrà essere effettuata, oltre che con il terreno vegetale opportunamente accantonato, con un terreno prevalentemente sabbioso-limoso con percentuale di argilla non superiore al 10% e per uno spessore minimo di cm. 70;
 - n. Prima dell'inizio dell'attività è previsto il collaudo eseguito da un tecnico designato dall'Amministrazione Comunale. Gli oneri relativi saranno a carico della ditta che gestirà l'attività (pubblica o privata);
 - o. Dovrà essere indicata la viabilità di accesso all'area. Nei tracciati privi di asfaltatura, prima dell'inizio dell'attività, dovranno essere eseguite le opere necessarie di asfaltatura e se del caso anche di allargamento della sezione stradale;
 - p. Gli oneri relativi saranno a carico della ditta che gestirà l'attività (pubblica o privata);
 - q. La convenzione dovrà indicare i tempi e le fasi dei lavori, gli oneri a carico della ditta che gestirà l'attività, le modalità dei pagamenti al Comune della quota parte del materiale stoccato, e quant'altro si rendesse necessario al fine di una corretta attuazione e gestione dell'attività.

8. ALBERATURE E ARBUSTI

Nei progetti di opere pubbliche, nelle aree di pertinenza degli edifici pubblici o di uso pubblico, è fatto divieto di impiantare quelle tipologie principali di alberi e arbusti **allergenici** che compromettono l'utilizzo degli spazi a soggetti con spiccata sensibilità, e, di conseguenza, si determina una sorta di uso privilegiato della cosa pubblica. Le principali piante da vietare rigorosamente sono quelle catalogate nella famiglia delle **cupressacee**. Fra queste, vengono di seguito elencate: Cipresso, Betulla e Siepi con cupressacee (Ginepro, ecc.), inoltre, vanno aggiunte: l'Olivo (con le sue altre simili Frassino, Ligustro, ecc.), Nocciolo, Ontano, Tuje, Criptomera.

CAPO DODICESIMO ZONA "Q" AMBITI DI VINCOLO SPECIALE

Art. 108. Zona Territoriale Omogenea "Q"

Obiettivi:

Il Piano individua le attrezzature e i servizi presenti nel territorio comunale destinate alle Caserme ed agli altri impianti di interesse militare.

Interventi:

Il P.R.G. delimita le aree prevedendo una viabilità idonea per le connessioni con il territorio circostante per le esercitazioni, manovre e movimentazione di mezzi pesanti e cingolati all'aperto.

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende sia parti adibite per l'edificazione di strutture di servizio sia le aree scoperte per le attività del tempo libero e di movimentazione. Il Piano non prevede destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

2. DESTINAZIONE D'USO

- attività militari;
- funzioni connesse con la destinazione;
- minime strutture per lo sport e lo svago.

3. ATTUAZIONE

Valgono le leggi vigenti in materia.

CAPO TREDICESIMO

ZONA "V.p." AMBITI DI VERDE PRIVATO DI INTERESSE AMBIENTALE

Art. 109. Valorizzazione e Sviluppo del Verde Privato

1. Ogni intervento deve considerare anche il progetto delle organizzazioni e delle sistemazioni delle aree di pertinenza dei fabbricati. Gli alberi autoctoni (anche nelle aree di espansione edilizia) dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

2. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti di particolare rilevanza, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo una distanza minima di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco.

3. L'abbattimento di piante, se previsto dal progetto, può essere concesso solo se motivato, e comunque è prescritta la sostituzione con altre piante di uguale numero mentre le specie poste a dimora possono essere di caratteristiche diverse purché tipiche del luogo (specie arboree autoctone).

4. Ad esclusione delle zone di vecchio impianto edilizio per ogni edificio è prescritta la messa a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva di un numero di alberi nella misura di 1 ogni 200 mq. di superficie fondiaria.

5. Queste aree possono essere utilizzate (fino a coprire una superficie non superiore del 50% del lotto) per trasferire e inserire: - le volumetrie edificabili previste nelle Zone di Verde di Parco Urbano Fluviale; le volumetrie derivanti dalle demolizioni con ricostruzioni consentite nelle diverse Zone Omogenee; e per ottenere una migliore distribuzione delle volumetrie previste nelle aree edificabili con maggiore spazio di verde privato intorno, senza aumento del carico urbanistico. **Non sono consentiti trasferimenti di volume dalle Zone di Verde di Parco Urbano Fluviale e dalle altre Zone Omogenee, verso le Zone a Verde Privato poste all'interno del perimetro dell'Antico Impianto, Zone "A" e "B.0."**

5.1. PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE: Attuazione Diretta; la Destinazione d'uso è residenziale, con possibilità di realizzare attività compatibili con la residenza del tipo Direzionale a specializzazione ricreativa (art.5 lettera "e" punto "1" della L.R.19/2009 e s.m.i.) utilizzando il parametro urbanistico della volumetria trasferibile; non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. **Per quanto riguardano i volumi trasferibili dalla Zona VPUF si applicano i seguenti parametri edilizi:** Altezza massima degli edifici ml. 7,50 (piani fuori terra: 1 +P.T.); per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la distanza dalle strade e dai confini non potrà essere inferiore a ml. 5,00, è consentita la costruzione in aderenza se esiste una costruzione a confine e per un numero di piani pari a quello dell'edificio esistente.

CAPO QUATTORDICESIMO

ZONA "C.V.C." CORRIDOIO – VETRINA COMMERCIALE DI VIA SCLAVONS

Art. 110. Corridoio – Vetrina Commerciale di Interesse Ambientale di Via Sclavons

Obiettivi:

Il Piano conferma la previsione dello stato di fatto che caratterizza questa viabilità per la presenza di una serie di attività diversificate che hanno contribuito a rendere riconoscibile e strategico il luogo. Con questo progetto si propone di migliorare l'assetto del territorio in relazione a esigenze funzionali e morfologiche e provvedendo a riorganizzare il sistema viario secondario, che si immette su questa viabilità, in modo da evitare l'uso della strada per connettere i singoli isolati urbani fra di loro, infine si prefigge di coinvolgere, al processo di sviluppo economico ed urbanistico, non solo i fronti, ma anche di inglobare e coinvolgere le parti interne più adiacenti.

Interventi:

Il P.R.G. prevede una fascia della profondità di m.60 su ambo i lati prospicienti via Sclavons per prolungarsi anche su via Romans, dove è consentito integrare la capacità edificatoria delle singole zone con una maggiore volumetrica rispetto a quella prevista dalla zona, fino a raggiungere una potenzialità edificatoria di m² 5.000 per ettaro con destinazione d'uso di attività compatibili con la residenza definite dalla presente normativa, incentivando la localizzazione di funzioni commerciali, direzionali, ricettive e terziarie avanzate.

1. Deve essere prevista una organizzazione urbanistica ed edilizia della zona in modo da rendere realizzabile il progetto di "Corridoio – Vetrina" lungo tutto l'asse viario, in particolare:

- gli interventi devono riguardare le aree ricadenti all'interno di una fascia della profondità massima di m.60, misurata dal ciglio stradale;
- la potenzialità edificatoria incrementale consentita è quella fino al raggiungimento di m² 5.000 per ettaro, comprensiva di quella eventualmente ammessa dalla Zona Urbanistica interessata;
- per la parte residenziale è consentito anche un aumento del numero di abitazioni fino al 25% del totale previsto nella Zona Urbanistica interessata, attraverso la Perequazione (***) con il trasferimento di volumi residenziali dall'ambito del Verde di Parco Urbano Fluviale (VPUF);
- possono essere coinvolte anche le aree retrostanti, oltre la profondità di m.60, purché facenti parte dello stesso ambito progettuale. Possono richiedere una maggiore capacità edificatoria residenziale, come quelle fronte strada, solo attraverso l'istituto della Perequazione (***), mentre possono incrementare la capacità insediativa delle attività compatibili con la residenza senza utilizzare l'istituto della Perequazione;
- gli interventi devono favorire lo sviluppo e la presenza di utenza, attraverso la realizzazione di una qualità urbanistica e architettonica, rispettosa di una composizione dei nuovi volumi e/o di quelli esistenti, in modo da rendere l'immagine gradevole nell'insieme;
- il progetto deve promuovere interventi di trasformazione architettonica e funzionale mediante la sostituzione delle parti del vecchio tessuto insediativo esistente, privo di una identità, o degradato o fatiscente, al fine di ottenere l'effetto finale perseguito dal Piano;
- il Corridoio – Vetrina deve rendere visibile una varietà culturale artistica che si esprime

attraverso il meglio dell'immagine commerciale, anche privilegiando la parte espositiva disposta sul fronte strada o creando effetti di continuità che portano la vista ad allargare il campo o cono visuale per entrare nelle zone di profondità, che, come detto sopra, possono essere coinvolte nel processo di sviluppo. Attraverso la lettura della struttura interna del processo di progettazione-costruzione-utilizzazione di questa parte di città, gli elementi fisici peculiari presenti, caratterizzati dall'assenza di un prodotto storico-sociale, permettono di definire le possibilità di trasformazione coerente con l'esigenza della salvaguardia della strada. La lettura tipologica della struttura edilizia esistente non fornisce precise indicazioni di progettazione architettonica, e definisce, anzi, i margini di libertà della progettazione edilizia. Alla progettazione edilizia viene affidato il compito di risolvere, in maggior dignità, la struttura architettonica rafforzando le figure, qualificando le masse, esibendo le partiture ornamentali, riconducendo, dove necessario, la regolarità e la simmetria urbanistica oltre che architettonica. Anche la coloritura o il rivestimento al parametro murario non deve essere trascurato per concludere la figura architettonica come esplicito completamento del sistema formale e per una compiutezza organica, utilizzando la gamma colori scelta dall'Amministrazione Comunale. Nei piani terra si dovrà avere obbligatoriamente, nella parte in muratura, un rivestimento in pietra naturale o in mattone laterizio lavorato a faccia-a-vista;

- i progetti devono fare emergere gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico presenti e devono eventualmente recuperare tali valori se sono andati persi a causa dell'incuria o dell'abbandono;
- deve essere previsto il controllo degli accessi attraverso l'obbligo della svolta a destra e inversioni ad "U" nelle rotonde previste dal Piano (opere di realizzazione prioritaria nella viabilità esistente), accessi carrai possibilmente **abbinati** fra lotti confinanti per evitare il proliferare delle immissioni sulla via Sclavons-via Romans;
- devono essere ricavati gli spazi minimi indispensabili per parcheggi al servizio delle abitazioni e delle attività secondo gli standard fissati per i Piani Attuativi;
- favorire l'utenza ciclopedonale prevedendo gli spazi minimi per garantire il passaggio-passeggio.

2. Le prescrizioni definite e quelle, in special modo, relative alla qualità architettonica previste dalla presente normativa devono essere rispettate anche da coloro che non intendono usufruire di una maggiore potenzialità edificatoria.

3. Allo scopo di evitare che ulteriori carichi insediativi possano determinare effetti di insostenibilità e di messa in crisi della funzionalità viaria e urbanistica, e al fine di approfondire le modalità complessive per la riqualificazione fisica e funzionale dell'asse viario di via Sclavons (nella linea che ha inizio dall'incrocio semaforizzato con via Braida Foenis e ha fine con il limite comunale con Pordenone) vengono sospesi gli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo. Tali approfondimenti dovranno avvenire attraverso una Variante Urbanistica al PRGC, dove sarà definita una progettazione di dettaglio, anche per parti funzionali, fornendo linee guida e indirizzi operativi che comprendono le componenti dello spazio urbano lungo via Sclavons e le relazioni tra loro e con la viabilità intorno. Restano vincolanti comunque le prescrizioni previste in questa fascia riguardo la qualità architettonica e urbanistica degli interventi.

4. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Comunale Paesaggistica.

PARTE QUINTA
CAPO PRIMO
DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE AI FINI DELLA
PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

**Art. 111. Vincoli all'insediamento di Attività Produttive Comportanti Rilevanti
Impatti sull'Ambiente**

ELIMINATO

PARTE SESTA
CAPO PRIMO
OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE

Art. 112. Opere infrastrutturali diffuse

1. Costituiscono opere infrastrutturali diffuse quelle relative alla costruzione o modificazione di vie di comunicazione nonché di reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, quando non costituiscano opere di urbanizzazione, Ferrovie e strade secondo le categorie del Nuovo Codice della Strada ammesse esclusivamente sulle aree per vie di comunicazione, ovvero previste da strumenti urbanistici di attuazione. Le altre opere infrastrutturali diffuse, ove non costituiscano urbanizzazione, sono ammesse nelle aree per vie di comunicazione e nella generalità del territorio Comunale salvo le disposizioni dei commi seguenti.

2. Considerato il delicato equilibrio ecologico del territorio Comunale per la presenza di ambiti di particolare unicità ambientale e paesaggistica e per la presenza di centri di antico impianto aventi valore storico e architettonico, non sono consentiti nuovi impianti di distribuzione energetica su strutture aeree visibili e impattanti, come quelle già esistenti, saranno verificati in sede di progetti con **Valutazione Ambientale Strategica** e in sede di **Valutazione di Impatto Ambientale** sulla base delle normative vigenti in materia. Il Piano comunque privilegia le nuove opere impiantistiche interrato con l'eliminazione dei tralicci specie in zona urbana.

3. Fatto salvo quanto diversamente riportato dal "Piano Comunale di settore per la localizzazione delle Stazioni Radio Base" ove si disciplina la localizzazione degli impianti per le antenne della telefonia mobile che devono osservare una distanza dai confini di ml.

3,00, non sono ammessi manufatti con altezza dal suolo superiori a ml 7,50 inerenti:

- gli impianti per il trasporto di energia attraverso linea aerea;
- gli impianti di telefonia;
- gli impianti di ricetrasmisione radiotelevisiva;
- devono essere rispettate le distanze dalle zone di maggiore concentrazione di persone, aree per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, di m.400,00.

PARTE SETTIMA
CAPO PRIMO
VINCOLI E PERIMETRI CON FUNZIONI SPECIFICHE

Art. 113. Fasce di rispetto delle principali strade e ferrovia

1. Il Piano distingue la seguente suddivisione della rete viaria esistente e di previsione:

- A) viabilità di tipo autostradale: m.60;
- B) viabilità primaria: m.40;
- C) viabilità secondaria: m.30;
- D) viabilità locale: m.20;
- E) viabilità rappresentata da strade vicinali o interpoderali: m.10;
- F) viabilità interna e di quartiere; riguarda la viabilità interna ai centri abitati delle recenti espansioni e dei nuovi quartieri residenziali; le direttive da rispettare per le distanze sono previste per zona ed in attuazione degli interventi edilizi ammessi;
- G) tracciati indicati negli elaborati di P.R.G.C., riservati alla realizzazione delle connessioni pedonali e ciclabili.

2. Le fasce di rispetto possono essere destinate per accogliere i relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, spazi per la sosta dei veicoli o dei pedoni, spazi per il verde.

3. Non sono ammesse nuove costruzioni oltre a quelle summenzionate, per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria senza alterazione delle volumetrie esistenti.

4. L'arretramento minimo di qualsiasi tipo di costruzione dal filo stradale è comunque regolato dal Nuovo Codice della Strada.

5. ELIMINATO

6. Tutti gli incroci presenti sulle strade devono essere interessati da progetto esecutivo al fine di garantire la permeabilità fra i centri e fra le parti dell'edificato esistente e di previsione, con la massima sicurezza nell'attraversamento, e nel contempo non provocare rallentamenti alla circolazione dei veicoli sulle strade.

7. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore e le norme del presente articolo, prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore.

8. Nel caso in cui l'edificazione a lato di strade, sia a distanza maggiore di quella prescritta, determini un allineamento prevalente, la distanza dei nuovi fabbricati sarà determinata su tale allineamento, ove a ciò non ostino indicazioni grafiche di rispetti stradali.

9. ATTREZZATURE STRADALI:

9.1. Su queste strade esterne al centro edificato possono essere consentite attrezzature stradali quali stazioni di servizio e carburanti, facenti anche servizio di lavaggio auto, tali strutture possono avere un'area di pertinenza superiore alla fascia di rispetto stradale prevista dal Piano, purché siano dotate di un'area di proprietà fronte strada minimo di m. 70, al fine di consentire la realizzazione di un accesso e di una uscita secondo buone norme di sicurezza. Tali impianti dovranno comunque essere conformi alle prescrizioni impartite dalla vigente legislazione in materia e in particolare del Piano di Programmazione e Razionalizzazione della rete di Distribuzione dei carburanti (approvato con D.P.Reg. n. 0394/Pres. del 06.12.2002) e delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

9.2. L'area dovrà avere una dimensione minima di m² 3.000.

9.3. La superficie coperta massima non potrà superare il rapporto (Q) dello 0,25 m²/ m² per gli edifici (sono escluse dal calcolo le tettoie che devono essere realizzate di dimensioni sufficienti ad agevolare il lavoro degli addetti).

9.4. Le superfici pavimentate devono essere realizzate in quantità minima e in corrispondenza dei percorsi carrai.

9.5. Deve essere organizzata l'area con verde a siepi e alberature per una superficie minima pari al 30% della superficie totale.

10. FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA FERROVIA E IMPIANTI FERROVIARI

10.1. Il vincolo di rispetto ferroviario e le limitazioni e divieti dettati dall'articolo 235 della L. 20 marzo 1865 n. 2248 e modifiche ed integrazioni del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 che fissa il limite minimo della costruzione di manufatti in m. 30 misurati dalla rotaia più esterna e vieta il rilascio di Permesso di Costruire entro mt. 30 da ferrovie anche in progetto, dal momento in cui è stato comunicato il progetto di massima.

10.2. In particolare, per quanto riguarda eventuali deroghe, alla distanza summenzionata, possono essere autorizzate dagli Uffici Lavori Compartimentali della Ferrovie dello Stato Società di Trasporti e Servizi SPA, e dai competenti Uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, in conformità dell'art. 60 del D.P.R. n. 753/1980.

10.3. Per le nuove costruzioni e/o per gli ampliamenti degli edifici esistenti la fascia di rispetto dovrà essere verificata sul posto in fase di definizione dei punti fissi da parte del Tecnico Comunale.

Art. 114. Disciplina delle Fasce di Rispetto

- 1.** Nelle fasce di rispetto stradale individuate dal Piano sono consentiti gli interventi previsti dal Codice Regionale dell'Edilizia L.R.19/2009, art.35 comma 3.
- 2.** Le recinzioni ricadenti all'interno della fascia di rispetto devono essere realizzate in siepe viva con eventuale rete metallica.
- 3.** Nell'ambito dei Piano Attuativi possono essere previsti edifici posti a cavaliere di aree per viabilità comunale od aggettanti su esse, a condizione che internamente alla fascia di rispetto non esistano volumi posti a un'altezza inferiore a ml 4,50 rispetto alla quota del colmo stradale.
- 4.** Nel caso di costruzioni in allineamento stradali nell'ambito dei Piano Attuativi possono essere previsti edifici posti a cavaliere di aree per viabilità comunale od aggettanti su esse, a condizione che internamente alla fascia di rispetto non siano presenti ostacoli di varia natura (pilastri, volumi, muretti, scale, ecc.).

**PARTE SETTIMA
CAPO SECONDO
PRESCRIZIONI E VINCOLI PER ATTIVITA'
ANCHE POSTE IN ZONE SPECIFICHE**

Art. 115. Nulla-osta all'Esercizio di Attività Specifiche

ELIMINATO

Art. 116. Norme Antinquinamento Idrico

ELIMINATO

Art. 117. Norme Antinquinamento Aereo

ELIMINATO

Art. 118. Sottosuolo, Cave e Pozzi

ELIMINATO

Art. 119. Norme Antinquinamento Elettromagnetico

ELIMINATO

Art. 120. Norme di Salvaguardia della Rete Idrogeologica Superficiale

ELIMINATO

Art. 121. Protezione dei Campi Acquiferi e delle Aree Riservate a Nuovi Impianti di Captazione

ELIMINATO

PARTE SETTIMA
CAPO TERZO
ZONA DI RISPETTO AI CIMITERI E DEPURATORI

Art. 122. Individuazione delle Zone Di Rispetto

1. I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, con successive modificazioni, e dei Depuratori sono individuate dalla cartografia di PRGC a titolo indicativo.

2. In caso di difformità fra quanto indicato dalla cartografia di Piano regolatore e le disposizioni del citato T.U., prevale la prescrizione che prevede una distanza maggiore. In particolare in pendenza dell'autorizzazione prefettizia di cui al citato art. 338, 4° comma, la distanza di rispetto cimiteriale è stabilita, ai sensi del 1° comma del medesimo articolo, in ml 200, salvo deroghe autorizzate.

3. All'interno della zona di rispetto sono vietati la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli preesistenti; le deroghe possono essere autorizzate, di volta in volta, per ampliamento degli edifici preesistenti, nel rispetto della normativa vigente in materia.

4. All'interno della Fascia di Rispetto Cimiteriale può essere consentito l'insediamento di non oltre una struttura edilizia, per Cimitero, ad uso vendita fiori recisi, piante e accessori per il servizio cimiteriale, per una dimensione massima di m²25 di superficie utile da posizionare in modo da risultare non impattante rispetto al complesso cimiteriale, a distanza minima da questo di m.7,50 e da sviluppare in altezza non superiore a un Piano fuori terra. La costruzione deve risultare compatibile con l'ambiente circostante.

5. Nell'Impianto di Prelievo Riduzione e Misura (IPRM) dell'ITALGAS e SNAM RETE GAS, posto in località "Cà Bicon", viene prescritta una distanza di rispetto minima di m.100, mentre dalla condotta SNAM deve essere mantenuta una fascia di rispetto di m.11,50 per ambo i lati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

**PARTE SETTIMA
CAPO QUARTO
ZONA PER INFRASTRUTTURE IRRIGUE**

Art. 123. Individuazione delle Zone Irrigue
ELIMINATO

PARTE SETTIMA
CAPO QUINTO
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 124. Norme di Salvaguardia

1. A norma dell'art. 35 della L.R.52/1991, a decorrere dalla data di adozione del PRGC o di Varianti al Piano in vigore e sino alla data di entrata in vigore del Piano medesimo o dell'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale viene decisa la rielaborazione del PRGC ai sensi dell'art.32, comma 7 della legge stessa, il Sindaco o il diverso organo competente ai sensi dello Statuto Comunale, sospende, con provvedimento da notificare al richiedente, ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le indicazioni del Piano. Tale sospensione trova applicazione nel termine massimo di due anni decorrenti dalla deliberazione di adozione del PRGC.
2. **ELIMINATO**
3. Ai procedimenti edilizi, assunti al protocollo Comunale in data antecedente all'adozione del presente strumento urbanistico, si darà conclusione seguendo la normativa previgente, purché gli stessi non interessano aree o immobili posti a vincolo o preordinati all'esproprio, a seguito dell'adozione della Variante Urbanistica.

Art. 125. Efficacia degli Strumenti Urbanistici Vigenti

1. Gli strumenti urbanistici di attuazione approvati anteriormente all'adozione di una variante al PRGC perdono efficacia, per le parti non realizzate, qualora risultino in contrasto con le nuove previsioni urbanistiche, salvo che, alla stessa data:
 - a) per i Piani Attuativi sia intervenuta l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e sia stata stipulata la convenzione;
 - b) i titoli edilizi siano già efficaci ed i lavori siano stati iniziati.
2. L'efficacia delle norme di rinvio al Regolamento edilizio, al Regolamento d'igiene ed al Regolamento di polizia municipale, e segnatamente di quelle relative al nulla-osta all'esercizio di attività specifiche, è subordinata all'avvenuto adeguamento dei regolamenti stessi alle finalità di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

Art. 126. Raccordo tra le Presenti Norme e le Norme dei Piani Attuativi già Approvati

Il PRGC individua i Piani Attuativi vigenti e in fase di attuazione alla data di entrata in vigore del presente strumento, per i quali valgono le norme specifiche proprie dei singoli strumenti attuativi. Qualora non ivi specificati, si applicano indici, parametri, modalità di calcolo e definizioni stabiliti dal PRGC e dal Regolamento come vigenti al momento dell'entrata in vigore del Piano Attuativo.

Per i piani Attuativi decaduti e non ancora attuati è consentito apportare Varianti in tutto o per le parti non attuate dell'ambito territoriale, purché avvenga con un nuovo Piano Attuativo nel rispetto della normativa del PRGC, del vigente Regolamento edilizio e della legislazione vigente.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ampliamento igienico – funzionale in deroga ai parametri urbanistici di Piano Attuativo, secondo le modalità di attuazione dell'art. 60 della L.R. 19/2009.

**PARTE SETTIMA
CAPO SESTO
GLOSSARIO**

Art. 127. Glossario
ELIMINATO