



Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
Provincia di Pordenone

Città di Sacile



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE N° 71 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ADOZIONE: D.C.C. n° 15 del 23.05.2016
APPROVAZIONE:

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

MAGGIO 2016

PROGETTISTI:
Arch. Giovanni Bertin
Pian. Flavio Camatta

COLLABORATORI:
Geom. Valter Mezzelani

SINDACO:
Arch. Roberto Ceraolo:

ASSESSORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA:
Arch. Anna Elsa Zanfrà

RESPONSABILE URBANISTICA:
Arch. Sergio Della Savia

INDICE

| | |
|---|--------------------|
| CAPO PRIMO – GENERALITA' | pag. 3 |
| Art. 1 Campo di applicazione e contenuti del Piano Regolatore Generale Comunale | pag. 3 |
| Art. 2 Strumenti di attuazione | pag. 4 |
| Art. 3 Limiti di flessibilità | pag. 5 |
| CAPO SECONDO– ZONIZZAZIONE E NORME DI ZONA | pag. 6 |
| Art. 4 Definizione delle zone omogenee | pag. 6 |
| Art. 5 Zona A (centro storico del capoluogo) | pag. 8 |
| Art. 6 Zona A3 (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia) | pag. 11 |
| Art. 7 Zona B0.1 (edifici Liberty) | pag. 14 |
| Art. 8 Zona B0.2 (edifici storici trasformati) | pag. 16 |
| Art. 9 Zona B1 (residenziale di tipo intensivo) | pag. 18 |
| Art. 10 Zona B2 (residenziale mista di tipo semi intensivo) | pag. 20 |
| Art. 11 Zona B3 (residenziale di tipo estensivo) | pag. 23 |
| Art. 12 Zona C0 (residenziale in fase di attuazione) | pag. 26 |
| Art. 13 Zona C1 (residenziale di espansione estensiva) | pag. 29 |
| Art. 14 Zona C2 (residenziale di trasformazione urbanistica) | pag. 32 |
| Art. 15 Zona C3 (residenziale di espansione con perequazione urbanistica) | pag. 35 |
| Art. 16 Zona D2.2 (industriale e artigianale di interesse locale) | pag. 38 |
| Art. 17 Zona D3.a (insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti) | pag. 40 |
| Art. 17 bis Zona D3.b (aree già convenzionate per insediamenti industriali e artigianali nella zona produttiva di Cornadella) | pag. 42 |
| Art. 17 ter Zona D3.c (insediamenti industriali e artigianali misti esistenti confermati nell'ambito della zona produttiva di Cornadella) | pag. 44 |
| Art. 17 quater Zona D3* (attività edili e depositi a cielo aperto) | pag. 46 |
| Art. 18 Zona D2.a (ambiti industriali ed artigianali di completamento a Cornadella) | pag. 48 |
| Art. 18 bis Zona N2 (attrezzature dello scalo ferroviario ed aeroporto) | pag. 51 |
| Art. 19 Zona E4.0 (Ambiti fluviali) | pag. 52 |
| Art. 20 Zona E4.0 L (ambito del fiume Livenza) | pag. 54 |
| Art. 21 Zona E4.1 (ambiti di interesse paesaggistico a protezione dei fiumi Livenza e Meschio) | pag. 56 |
| Art. 22 Zona E4.2 (ambiti agricolo- paesaggistici) | pag. 58 |
| Art. 23 Zona E6.1 (ambiti di interesse agricolo- produttivo) | pag. 61 |
| Art. 24 Zona E6.2 (ambiti di preminente interesse agricolo- produttivo intensivo) | pag. 65 |
| Art. 25 Zona E7.1 (allevamenti zootecnici singoli esistenti di carattere industriale) | pag. 70 |
| Art. 26 Zona E7.2 (Impianti di itticoltura esistenti) | pag. 72 |
| Art. 27 Norme generali per la salvaguardia e l'edificabilità della zona agricola | pag. 74 |
| Art. 28 Zona Hf (ambiti di riqualificazione funzionale) | pag. 76 |
| Art. 28 bis Zona Hr-C Ambiti di riconversione tipologico – funzionale a Cornadella | pag. 78 |
| Art. 28 ter Zona Hr (di riconversione funzionale) | pag. 80 |
| Art. 29 Zona H2 (commerciale di interesse comunale e comprensoriale) | pag. 82 |
| ART.29bis Zona H2.a (Ambito Commerciale a Cornadella) | pag. 84 |
| Art. 30 Zona H3 (insediamenti commerciali esistenti) | pag. 86 |
| Art. 31 Zona H3* (insediamenti commerciali esistenti di interesse comunale e comprensoriale) | pag. 88 |
| Art. 32 Zona Hc (insediamenti commerciali in località Cornadella) | pag. 90 |
| Art. 33 Zona H/E (Consorzio Agrario) | pag. 93 |
| Art. 35 Zona P (servizi ed attrezzature di interesse comprensoriale) | pag. 94 |
| Art. 36 Zona Q (Strutture militari esistenti) | pag. 97 |
| Art. 37 Zona S (Servizi ed attrezzature collettive) | pag. 98 |
| Art. 37bis Zona S/C (Servizi ed attrezzature con compensazione urbanistica) e zona C/C (residenziale con compensazione urbanistica) | pag.105 |
| Art. 38 Zona V (verde privato) | pag.108 |
| Art. 38 bis Zona Vv (verde privato vincolato) | pag.109 |
| Art. 38 ter Zona Vs (verde sportivo privato) | pag.110 |
| CAPO TERZO – VINCOLI E RISPETTI | pag.111 |
| Art. 39 Infrastrutture | pag.111 |
| Art. 40 Limiti di rispetto inedificabili e servitù | pag.112 |

| | | |
|---|---|----------|
| Art. 40 bis | Norme per gli impianti di distribuzione di carburanti | pag.113 |
| Art. 41 | Disposizioni per la regolamentazione degli accessi | pag.114 |
| Art. 41 bis | Reti ed impianti tecnologici | pag.115 |
| Art. 42 | Deroghe per edifici in zone improprie | pag.116 |
| Art. 42 bis | Deroghe per il trasferimento di cubatura e altre deroghe | pag.117 |
| Art. 42 ter | Disposizioni per i siti inquinati | pag.118 |
| CAPO QUARTO – ELEMENTI AMBIENTALI | | pag.119 |
| Art. 43 | Prescrizioni geologico tecniche e sicurezza idraulica | pag.119 |
| Art. 44 | Norme generali per la tutela della componente vegetale | pag.125 |
| Art. 45 | Norma per la tutela delle componenti significative dell'ambiente | pag.127 |
| Art. 46 | Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla ex D.lgs. 42/2004 | pag.128 |
| Art. 47 | Disposizioni per la promozione della bioedilizia, della bioarchitettura ed il rendimento energetico degli edifici | pag.130 |
| CAPO QUINTO – NORME TRANSITORIE E FINALI | | pag.131 |
| Art. 48 | Piani Attuativi approvati e permessi di costruire rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme | pag.131 |
| Art. 49 | Raccordo tra le presenti norme e le norme dei piani attuativi già approvati | pag.131 |
| Art. 50 | Adeguamento della disciplina urbanistico – edilizia | pag.131 |
| ALLEGATO I | | |
| | Gradi di protezione relativi agli edifici costruiti prima del 1942 | pag.132 |
| ALLEGATO II | | |
| | Disposizioni speciali per l'ambito in zona A3 "Borgo Pramaggiore" O1 | pag. 138 |

CAPO PRIMO

GENERALITA'

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (P.R.G.C.)

1. Il territorio del Comune di Sacile è soggetto alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti nelle norme e negli elaborati costituenti il presente piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.).
2. Le attività e le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono disciplinate dagli elaborati di zonizzazione del P.R.G.C., dalle relative Norme di Attuazione, dalle schede dei Piani Attuativi, nonché dalle disposizioni legislative vigenti in materia.
3. Per quanto riguarda la disciplina degli interventi in zona agricola, le "Schede di rilevamento, classificazione e normativa" relative alle unità edilizie esistenti alla data della cartografia catastale del 1942, a partire da quelle introdotte con Variante n° 46 come modificate ed integrate con successive Varianti al PRGC (R7), hanno valenza prescrittiva.
4. In caso di difformità o contrasto fra diversi elaborati di Piano, avranno prevalenza, nell'ordine:
 - le Norme Tecniche di Attuazione.
 - le Schede dei Piani Attuativi e le Schede di rilevamento, classificazione e normativa delle unità edilizie esistenti in zona agricola, alla data della cartografia catastale del 1942.
 - gli elaborati di zonizzazione, in ordine decrescente in rapporto alla scala di rappresentazione (1/2000, 1/5000).
5. L'edificabilità delle aree, come definita negli elaborati urbanistici di PRGC, è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni di ordine idraulico e geologico di cui al successivo art. 43, come rappresentate nella Carta della Zonizzazione di massima - G6, redatta da Ecoteam srl in allegato alla Variante n°69 al PRGC.

ART. 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G.C. si attua attraverso:

- a) intervento indiretto sulla base di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- b) Intervento diretto, mediante:
 - permesso di costruire;
 - permesso di costruire subordinato a convenzione / atto d'obbligo, nei casi disciplinati da apposita scheda;
 - segnalazione certifica di inizio attività (SCIA);
 - denuncia inizio attività in alternativa a permesso di costruire (DIA).

In carenza dei Piani Attuativi, nelle aree soggette ad intervento indiretto, sono ammessi gli interventi di tipo conservativo sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 4 comma 2° lett. a), b), c), d), del Codice regionale dell'Edilizia e s.m.i.

2. Edificabilità

L'edificabilità nelle singole zone, come disciplinata dal P.R.G.C., è subordinata:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria,
- o alla previsione comunale di realizzazione delle stesse entro e non oltre il triennio successivo,
- o all'assunzione dell'impegno, idoneamente garantito, da parte del proponente l'intervento, di realizzarle contemporaneamente all'edificazione.

ART. 3 - LIMITI DI FLESSIBILITA'

1. Le previsioni del Piano possono essere parzialmente modificate dai Piani attuativi entro i limiti di flessibilità di seguito specificati e fatte salve le disposizioni contenute nella Relazione di Flessibilità:
 - 1 - modificazione del perimetro entro il limite massimo del 10% della superficie territoriale, purché non vengano alterate la compattezza e l'omogeneità funzionale delle aree incluse nei perimetri stabiliti dal Piano;
 - 2 - enucleazione degli edifici esistenti e della relativa area di pertinenza, scomputando la volumetria esistente da quella realizzabile nelle aree incluse nel piano attuativo;
 - 3 - lievi adeguamenti planimetrici della viabilità di progetto, garantendo comunque la funzionalità e l'impostazione strutturale;
 - 4 - diversa localizzazione degli accessi obbligatori all'ambito;
 - 5 - diversa localizzazione delle aree a verde;
 - 6 - diversa configurazione della sagoma di massimo ingombro.
2. A questi limiti di carattere generale si aggiungono quelli specifici eventualmente stabiliti dal Piano nelle schede. Non sono modificabili gli elementi invariati indicati nelle Schede, la capacità insediativa teorica e la superficie minima da destinare a servizi.

CAPO SECONDO

ZONIZZAZIONE E NORME DI ZONA

ART. 4 - DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee ai fini della regolamentazione di tutti gli interventi edilizi e di trasformazione territoriale.

Zona omogenea A

Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona A si articola nelle seguenti sottozone:

- Zona A del Centro Storico del Capoluogo;
- Zona A3 degli immobili soggetti a ristrutturazione edilizia;

Zona omogenea B

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore a 12.5%, ovvero ad 1/8 della superficie fondiaria della zona. La superficie coperta è calcolata comprendendo non solo quella interessata dagli edifici, ma anche quella delle loro pertinenze sature.

La zona B si articola nelle seguenti sottozone:

- Zona B0.1 degli edifici Liberty;
- Zona B0.2 degli immobili storici trasformati;
- Zona B1 residenziale di tipo intensivo;
- Zona B2 residenziale di tipo semintensivo;
- Zona B3 residenziale di tipo estensivo.

Zona omogenea C

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali o a prevalente destinazione residenziale, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di cui alla zona omogenea B o necessiti di riqualificazione in termini di ristrutturazione urbanistica con trasposizioni volumetriche.

Tali zone comprendono le parti di nuovo sviluppo del centro edificato.

La zona omogenea C si articola nelle seguenti sottozone:

- Zona C0 residenziale di espansione estensiva in fase di attuazione;
- Zona C1 residenziale di espansione estensiva;
- Zona C2 residenziale di trasformazione urbanistica;
- Zona C3 residenziale di perequazione urbanistica.

Zona omogenea D – N

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti industriali e artigianali e ad attrezzature connesse allo scalo ferroviario.

Essa comprende le seguenti sottozone:

- Zona D2.2 industriale e artigianale di interesse locale;
- Zona D3.a degli insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti;
- Zona D3.b aree già convenzionate per insediamenti industriali e artigianali nella zona produttiva di Cornadella;
- Zona D3.c insediamenti industriali e artigianali misti esistenti confermati nell'ambito della zona produttiva di Cornadella;
- Zona D3* attività edili e depositi a cielo aperto;
- Zona D2.a ambiti industriali ed artigianali di completamento a Cornadella;
- Zona N2 attrezzature dello scalo ferroviario ed aeroporto.

Zona omogenea E

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, silvoculturali e forestali.

Essa si articola nelle seguenti sottozone:

- Zona E 4.0., ambiti fluviali;

- Zona E 4.0.L ambito del fiume Livenza;
- Zona E 4.1, ambiti di interesse paesaggistico a protezione dei fiumi Livenza e Meschio;
- Zona E 4.2., ambiti agricolo paesaggistici;
- Zona E 6.1., ambiti di interesse agricolo-produttivo;
- Zona E 6.2., ambiti di interesse agricolo-produttivo intensivo;
- Zona E 7.1., allevamenti zootecnici di carattere industriale singoli esistenti;
- Zona E 7.2., impianti di ittiocoltura esistenti.

Zona omogenea H

Comprende ambiti interessati da attività commerciali e terziarie.

La zona omogenea H comprende la sottozona:

- Zona H2c, degli insediamenti commerciali di grande distribuzione in località Cornadella;
- Zona Hr-C ambiti di riconversione tipologico – funzionale a Cornadella;
- Zona H2 degli insediamenti commerciali/terziari di interesse comunale di nuovo impianto;
- Zona H2a ambito commerciale a Cornadella;
- Zona H3 degli insediamenti commerciali/terziari esistenti;
- Zona H3* degli insediamenti commerciali esistenti di interesse comunale e/o comprensoriale;
- Zona He del Consorzio agrario;
- Zona Hr ambiti di riconversione funzionale;
- Zona Hf ambiti di riqualificazione funzionale.

Zona omogenea P

Comprende ambiti del territorio comunale, soggetti a Piano Attuativo, destinati prevalentemente alle attrezzature e servizi di scala urbana e comprensoriale e/o a formazione di aree verdi di interesse ambientale/naturalistico.

La zona P comprende le seguenti sottozone:

- P1, ambito ex Bellavitis,
- P2, ambiti fluviali “ex I”

Zona omogenea Q (aree militari)

Comprende le aree interessate da attrezzature del demanio militare e dalle strutture militari esistenti.

Zona omogenea S

Comprende le parti del territorio di proprietà o di uso pubblico, e di proprietà privata destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e/o di progetto.

Zona omogenea S/C e C/C

Comprende le aree destinate ad attrezzature e servizi collettivi con compensazione urbanistica e le zone residenziali di compensazione urbanistica

Zona omogenea V

Comprende le parti del territorio interessate da orti o giardini privati interni o contigui ai centri abitati.

Essa comprende le sottozone:

- zona V del verde privato;
- zona Vv del verde privato vincolato;
- zona Vs verde sportivo privato.

ART. 5 - ZONA A (centro storico del Capoluogo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende la parte del territorio comunale interessata da agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e paesaggistico, che costituiscono il centro storico del Capoluogo.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Centro Storico Primario di Sacile è disciplinato da un Piano Particolareggiato avente valenza di Piano Attuativo Comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n° 5/2007 e di Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 18/86.

Costituiscono elementi invariati di Piano la permanenza:

- del tessuto urbanistico, in tutte le sue componenti tipo-morfologiche sedimentatesi nel tempo (unità edilizie costituite da edificato e pertinenze scoperte),
- della maglia infrastrutturale comprendente il sistema strada / piazza ed i percorsi,
- delle emergenze monumentali, architettoniche e storiche,
- del sistema degli edifici e degli spazi pubblici,
- dei corsi d'acqua e loro pertinenze (sponde, approdi), delle opere idrauliche (chiuse, salti d'acqua), dei ponti e delle passerelle.

Costituiscono obiettivi prioritari per il Piano Attuativo:

- il completamento del recupero del patrimonio edilizio esistente ed il mantenimento/incremento del livello di utilizzazione dello stesso,
- l'individuazione di criteri e metodologie atte a garantire la compatibilità degli edifici di epoca moderna e l'eventuale inserimento di nuovi volumi anche risultanti dalla sostituzione di fabbricati preesistenti. In particolare, gli interventi di ricostruzione ed i completamenti dell'edificazione dovranno tener conto, oltre che di una approfondita analisi della storia urbana, anche della compatibilità delle nuove volumetrie con il contesto entro cui vengono ad inserirsi,
- la riorganizzazione del rapporto tra unità edilizie e fiume Livenza, (formazione di percorsi lungo le sponde e di accessi al fiume, nuove passerelle, individuazione di visuali e punti di vista notevoli),
- la definizione di coerenti rapporti tra centro storico e le aree di margine dello stesso,
- la salvaguardia e le valorizzazione dei giardini e dei parchi privati, sia per quanto attiene alla vegetazione arborea ed arbustiva, che agli elementi architettonico- decorativi e di arredo esistenti,
- il recupero dei contenitori (ex distretto militare, ex pretura, palazzo Ettoreo, ecc.),
- la valorizzazione degli spazi pubblici (Piazze del Popolo e Manin, Campo Marzio, Piazza IV Novembre, Largo Salvadorini, Pra Castelvechio ed area ex macello, Palazzo Biglia e giardino dell'Ortazza),
- la riprogettazione dell'area del parcheggio Tallon,
- l'eventuale riproposizione della Torre dei Mori.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- residenza;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettivo – complementari;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3-4 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19) ;
- attività sanitarie ed assistenziali private;
- attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica private;
- attività di ricerca tecnico-scientifica;
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 400 di superficie massima di vendita;
- servizi ed attrezzature pubbliche o d' uso pubblico.

4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T. : max. 2.00 mc./mq.

H : Negli interventi conservativi non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti dell'isolato interessato, computate senza tener conto di soprastrutture prive di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza media di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.

Gli interventi di carattere conservativo, di trasformazione, di nuova costruzione, di riedificazione tipologica o filologica su antico sedime documentato storicamente potranno estendersi volumetricamente sino al raggiungimento in altezza della quota di gronda degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale nella loro veste attuale.

Il Piano Attuativo disciplina gli edifici ricadenti entro aree esondabili o soggette ad allagamenti, definendo la quota di sicurezza del primo livello di calpestio ed individuando i casi in cui, per il raggiungimento di tale quota, è ammessa deroga all'altezza massima dell'edificio o, invece, in cui l'allineamento di gronda è vincolante e, di conseguenza, è consentito l'utilizzo dei vani per funzioni residenziali o compatibili con la residenza, solo nel rispetto dei limiti di altezza minima interna ammessi per i centri storici.

D.E. : le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale, e comunque nel rispetto del Codice Civile.

D.C. : in aderenza a fabbricato preesistente a confine, m. 1,5 negli altri casi

D.S. : su allineamenti preesistenti o fissati dal Piano Attuativo

5. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Indiretta mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito fissato sulla cartografia della zonizzazione.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

E' fatto salvo fino a scadenza il Piano Particolareggiato in vigore alla data di adozione della variante n° 54 al P.R.G.C.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita:

a) per residenza:

- parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e successive modifiche; solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;

b) per attività commerciali al dettaglio :

- parcheggi stanziali e di relazione: min. 30% della superficie di vendita;

c) per servizi :

- parcheggi stanziali e di relazione: min. 50% della superficie utile;

d) per attività direzionali:

- parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
- parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni 2 addetti

e) per attività alberghiere e ricettive complementari :

-parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti
-parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti.

f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico:

- parcheggi stanziali e di relazione da calcolare secondo l'attività con i parametri indicati all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati nelle aree espressamente individuate dal Piano Particolareggiato e nelle aree di pertinenza delle unità edilizie moderne.

Non è consentita la realizzazione di rampe esterne per la formazione di accessi ai parcheggi interrati.

I parcheggi privati interrati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti.

Ove non realizzabili, oppure ove esistenti, ma non idonei all'uso pubblico con la sola esclusione di quelli **stanziali** previsti alla precedente lettera a), i parcheggi possono essere monetizzati.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona A purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 500 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

ART. 6 - ZONA A3 (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce a nuclei storici frazionali minori, e ad alcune aree di frangia al Centro Storico del Capoluogo, che conservano ancora sensibili valori architettonici e ambientali. Comprende gli edifici puntuali aventi le stesse caratteristiche, individuati con campitura nera.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. si propone di conservare le caratteristiche tipologiche storiche significative ancora presenti, eliminando le parti incongruenti e ammettendo integrazioni dell'impianto urbanistico per nuove volumetrie nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti, al fine di promuovere il recupero ed il consolidamento delle funzioni insediative. Le permanenze di pregio architettonico ambientale, e le relative pertinenze scoperte intimamente connesse sotto il profilo tipologico insediativo, dovranno essere conservate nella loro entità morfologica originaria.

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- attività agricola purché preesistente, nel rispetto delle norme igienico sanitarie;
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 400 di superficie di vendita;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettivo – complementari;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3-4 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19);
- attività sanitarie ed assistenziali private;
- attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica private;
- attività di ricerca tecnico-scientifica;
- servizi ed attrezzature pubbliche o d' uso pubblico.

4. ATTUAZIONE

Gli interventi edilizi, diversi da quelli meramente conservativi di cui all'articolo 4 comma 2 lettere a), b) c) e d) della legge regionale 19/2009 e sono soggetti a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, estesa all'intero ambito territoriale delimitato nella cartografia della zonizzazione, o da specifica scheda normativa.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione, nel rispetto dell'assetto plani-volumetrico esistente;
- demolizione delle superfetazioni e degli annessi privi di valore storico architettonico;
- nuova costruzione.

Le aree libere devono essere utilizzate a parco o giardino e mantenuta la vegetazione esistente.

E' consentito realizzare parcheggi di superficie e vialetti, senza ridurre la superficie arborata.

Gli edifici contrassegnati con campitura nera sulla cartografia della zonizzazione, in scala 1:2000, potranno essere assoggettati unicamente ad interventi di restauro (sia con piano attuativo che nelle more della sua formazione).

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T. : per l'ambito di Vistorta: quello definito nelle schede attuative
negli altri casi: non superiore a quella esistente

R.C.: per l'ambito di Vistorta: quello definito nelle schede attuative
negli altri casi: non superiore a quella esistente

H : negli interventi conservativi non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti dell'isolato interessato, computate senza tener conto di soprastrutture prive di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza media di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale

D.E. : le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale, e comunque nel rispetto del Codice Civile.

D.C. : a confine, nel caso di aderenza a fabbricato preesistente
m. 5 per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione

D.S. : su allineamenti preesistenti o fissati dalla scheda normativa.

Ferme le disposizioni sulle distanze minime e in deroga agli indici suesposti, sono consentiti:

- l'ampliamento una tantum per fabbricato per comprovate esigenze di adeguamento igienico / sanitario, nei limiti di mc. 100,
- la realizzazione di volumi accessori alla residenza, accorpati ed armonicamente inseriti nel contesto edificato, nei limiti di mc. 100.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita:

- a) per residenza:
 - parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e successive modifiche; solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- b) per attività commerciali al dettaglio :
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita;
- c) per servizi :
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile;
- d) per attività direzionali:
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni 2 addetti
- e) per attività alberghiere e ricettive complementari :
 - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti
- f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico:
 - parcheggi stanziali e di relazione da calcolare secondo l'attività con i parametri indicati all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati nelle aree espressamente individuate dal Piano Particolareggiato e nelle aree di pertinenza delle unità edilizie moderne.

Non è consentita la realizzazione di rampe esterne per la formazione di accessi ai parcheggi interrati.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto nei registri immobiliari.

Ove non realizzabili, con la sola esclusione di quelli **stanziali** previsti alla precedente lettera a), i parcheggi possono essere monetizzati.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona A3, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati :
 - superficie coperta massima mq. 50
 - altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio
 - superficie utile massima mq. 20

ART. 7 - ZONA BO.1 (edifici Liberty)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende i fabbricati di pregio architettonico riferiti allo stile Liberty dei primi del '900, caratterizzata da una qualità compositiva data dall'edificio e dal parco/giardino annesso. Si identificano con le zone di recupero ai sensi della L.R. 18/86.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. riconosce gli edifici e le loro pertinenze a parco e ne prevede la tutela sia architettonica che paesaggistica, come testimonianza di questo importante periodo di espressione stilistica – storica.

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettivo – complementari;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3-4 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19);
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 400 di superficie di vendita;
- servizi ed attrezzature pubbliche o d' uso pubblico.

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione, nel rispetto dell'assetto plani volumetrico esistente;
- demolizione delle superfetazioni e degli annessi privi di valore storico architettonico;
- interventi di nuova realizzazione, per ottenere:
 - a) realizzazione e/o ampliamenti di pertinenze di edifici esistenti;
 - b) volumi tecnici.

Le aree libere devono essere utilizzate a parco o giardino, con mantenimento della vegetazione esistente. E' consentito realizzare, senza ridurre la superficie arborata, parcheggi di superficie e vialetti.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

A) Volumi esistenti:

- I.F. : non superiore a quello esistente
- H : non superiore a quello esistente
- D.E. : non inferiore a quello esistente
- D.C. : non inferiore a quello esistente
- D.S. : non inferiore a quello esistente

B) Nuovi volumi e ampliamenti

- pertinenze di edifici esistenti:
 - max. 150 mc. una tantum, per adeguamento igienico sanitario, per unità immobiliare residenziale esistente;
- volumi tecnici (centrali termiche, impianti di condizionamento, extra corsa dell'ascensore):
 - max. 50 mc. per l'intero complesso principale esistente
 - H : non superiore a quella dell'edificio principale esistente.
 - D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative.
 - D.C. : - a confine, nel caso di aderenza a fabbricato preesistente
 - m. 5,0 per ampliamento e nuova costruzione
 - D.S. : su allineamenti prescritti o preesistenti

Tali volumi dovranno essere realizzati secondo una soluzione compositiva che tenda il più possibile alla loro aggregazione, in un'unica localizzazione planimetrica, nel punto di minore impatto.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita:

- a) per residenza:
 - parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/e successive modifiche; solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- b) per attività commerciali al dettaglio:
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita;
- c) per servizi:
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile;
- d) per attività direzionali:
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni 2 addetti
- e) per attività alberghiere e ricettive complementari :
 - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti
- f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico:
 - parcheggi stanziali e di relazione da calcolare secondo l'attività con i parametri indicati all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona B0,1, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati :
 - superficie coperta massima mq. 50
 - altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio
 - superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici
 - volume max. di 100 mc.
 - altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati
 - di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente,
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

Le suddette pertinenze sono realizzabili una volta soltanto entro i predetti limiti e non sono cumulabili con quelle eventualmente ammesse nelle contigue zone a verde privato V e verde privato vincolato Vv.

ART. 8 - ZONA BO.2 (immobili storici trasformati)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio di antica formazione storica che hanno subito sensibili trasformazioni edilizie-urbanistiche. Si identificano con la zona di recupero ai sensi della L.R. 18/86.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. si propone la conservazione dell'impianto urbanistico edilizio che ha mantenuto nel tempo un assetto compatto fronte strada su uno degli assi storici di accesso alla città, prevedendone l'integrazione e il completamento con tipologie in linea o a schiera sugli stessi allineamenti.

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettivo – complementari;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3-4 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19)
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 400 di superficie di vendita;
- servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

4. ATTUAZIONE

(A) L'intervento diretto è ammesso nei seguenti casi:

- conservazione dell'impianto urbanistico fronte strada;
- completamento dell'edificazione compattando i fronti liberi sugli allineamenti esistenti.

(B) Gli interventi si attuano previo progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito, nei seguenti casi :

- sostituzione dei fabbricati con caratteristiche tipologiche a villa isolata e quindi in contrasto con gli obiettivi di assetto insediativo delle zone;
- sostituzione di fabbricati degradati sotto il profilo fisico-funzionale.

Il progetto planivolumetrico può derogare all'altezza massima consentita, a parità di volume.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti di edifici esistenti;
- nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

A) Interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente P.R.G.C.

I.F. : non superiore a quello esistente

H : non superiore a quello esistente

D.E. : non inferiore a quello esistente

D.C. : non inferiore a quello esistente

D.S. : non inferiore a quello esistente

B) Interventi di trasformazione (lett. B del precedente comma 4):

I.F. : max. 2,50 mc/mq o pari all'esistente, se superiore

H : max. 9,50 m

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F.: min. m. 10,0

D.C. : a confine, nel caso di aderenza a fabbricato preesistente
min. m. 5,00 negli altri casi

D.S. : su allineamenti prescritti o preesistenti

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita:

- a) per residenza:
 - parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/e successive modifiche; solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- b) per attività commerciali al dettaglio :
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 60% della superficie di vendita;
- c) per servizi:
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile;
- d) per attività direzionali:
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni 2 addetti
- e) per attività alberghiere e ricettive complementari :
 - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti
- f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico:
 - parcheggi stanziali e di relazione da calcolare secondo l'attività con i parametri indicati all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona B0,2, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

In caso di saturazione totale o pressoché totale dell'indice fondiario è consentito ampliare una - tantum il volume dei fabbricati esistenti fino a un max. di mc. 150 per comprovate esigenze igienico-sanitarie, in deroga ai precedenti parametri, ma nel rispetto di D.S. e del D.E.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati:
 - superficie coperta massima mq. 50
 - altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio
 - superficie utile massima mq 20
- bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici
 - volume max. di 100 mc.
 - altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

ART. 9 - ZONA B1 (residenziale di tipo intensivo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende i fabbricati di recente formazione ad alta densità fondiaria con tipologia a torre e con alto rapporto di copertura, privi di interesse architettonico e in antitesi con la morfologia del tessuto edilizio contermini, realizzati anche in attuazione degli ambiti di trasferimento.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Dato l'alto grado di frazionamento della proprietà che non rende praticabile la loro sostituzione con altre tipologie più compatibili, il Piano li riconosce indirizzando gli interventi ammessi verso una riqualificazione estetica, mirata in particolare al miglioramento dei prospetti e delle relazioni del piano terra con gli spazi di pertinenza e con le aree pubbliche contermini.

3. DESTINAZIONE D'USO

ai soli piani terra e primo:

- servizi;
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con il numero 1 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19).

La residenza é sempre consentita con esclusione del piano terra.

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.F. : non superiore a quello esistente

H : non superiore a quella esistente (max 16 m. in caso di altezze esistenti inferiori, per interventi di demolizione e ricostruzione)

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F.: min. m. 10,0

D.C. : pari a quella esistente o min 5 m. in caso di ampliamento o nuova edificazione

D.S. : pari a quella esistente o min 5 m. in caso di ampliamento o nuova edificazione

La quota media del terreno sistemato non può superare di 30 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

Solo nel caso di intervento di riqualificazione complessiva dell'intero fabbricato secondo gli obiettivi indicati al sottotitolo 2, é ammesso un ampliamento "una tantum" massimo del 5 % del volume esistente, in deroga ai precedenti parametri, ma nel rispetto del Codice Civile e della distanza di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente per quest'ultima alla parte di altezza di prospetto dell'edificio interessato dalla contrapposizione diretta con gli edifici contermini.

Tale ampliamento dovrà essere utilizzato esclusivamente per estendere planimetricamente i piani terra e primo e per realizzare un involucro architettonico ai piani restanti ai fini delle riqualificazione estetica.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita:

a) per residenza:

- parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e successive modifiche; solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento; con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;

b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a m. 400:

- 1) min. 60% della superficie di vendita,
- 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale;

- c) per esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500:
 - 1) in misura non inferiore a 150% della superficie di vendita.
 - 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale;
- d) per servizi:
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile;
- e) per attività direzionali:
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni 2 addetti.
- f) per attività alberghiere e ricettive complementari:
 - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti,
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti.
- g) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico:
 - parcheggi stanziali e di relazione da calcolare secondo l'attività con i parametri indicati all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. Ove non realizzabili, con la sola esclusione di quelli **stanziali** previsti alla precedente lettera a), i parcheggi possono essere monetizzati.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona B1, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati:

| |
|-----------------------------------|
| superficie coperta massima mq. 50 |
| altezza massima m. 3 |
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio

| |
|---------------------------------|
| superficie utile massima mq. 20 |
|---------------------------------|
- bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici

| |
|--|
| volume max di 100 mc. |
| altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

ART. 10 - ZONA B2 (residenziale mista di tipo semintensivo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende un tessuto eterogeneo composto da varie tipologie edilizie di media e medio alta densità fondiaria (palazzine, ville Liberty minori, edifici a schiera, ville singole) localizzate sugli assi di penetrazione al centro storico, con presenza anche di funzioni commerciali e terziarie in genere che la connotano in parte come area di centro città. Comprende altresì interventi realizzati in attuazione degli ambiti di trasferimento ed aree in frangia alla SS. n° 13, già inserite nella zona mista O.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. ha come obiettivo la riqualificazione fisico - morfologica e funzionale del tessuto insediativo esistente, per accentuarne l'immagine urbana di centro città.

Per valorizzare i punti significativi di accesso all'area centrale del capoluogo, il Comune può consentire la realizzazione, in deroga alla distanza minima dalla viabilità, di interventi edilizi caratterizzati da un particolare e significativa qualità architettonica e da localizzarsi in lotti edilizi fronteggianti intersezioni stradali con i principali viali urbani (Via Trieste, viale Zancanaro, via Balliana, Via Martiri Sfriso, via Lacchin).

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettivo – complementari;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3-4 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19)
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita;
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nelle aree appositamente perimetrare nelle tavole di zonizzazione, in frangia alla SS. n° 13, nel caso di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, l'incidenza del volume residenziale non potrà eccedere il 40% della volumetria massima edificabile.

4. ATTUAZIONE

Diretta e, se del caso, secondo la disciplina fissata nell'eventuale apposita scheda.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione,
- ampliamento,
- nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.F. : max. 2,0 mc/mq

R.C. : max. 50%

H : max. 12,50 m.

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative; è ammessa l'aderenza a fabbricato esistente a confine, purché quest'ultimo sia già presente alla data di adozione della presente Variante

D.P.F. : min. m. 10,0

D.C. : min. m. 5,00;
a confine, nel caso di aderenza a fabbricato preesistente

D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92: min. 5,00 m.
in deroga, per i casi di cui al precedente comma 2.
dalla SS 13: m. 13,00
all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)

La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita:

- a) per residenza :
 - parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento.
 - In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio.
- b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 400:
 - min. 60% della superficie di vendita,
 - un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- c) per esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500:
 - 1) in misura non inferiore a 150% della superficie di vendita,
 - 2) Un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- d) per servizi :
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile;
- e) per attività direzionali:
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni 2 addetti.
- f) per attività alberghiere e ricettive complementari:
 - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti,
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti.
- g) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico:
 - parcheggi stanziali e di relazione da calcolare secondo l'attività con i parametri indicati all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Ove non realizzabili, con la sola esclusione di quelli **stanziali** previsti alla precedente lettera a), i parcheggi possono essere monetizzati.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona B2, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

In caso di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione e' vietata la tipologia a villa unifamiliare e bifamiliare. In caso di saturazione totale dell'indice fondiario e' ammesso un ampliamento "una tantum" dei fabbricati fino a mc. 150.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq. 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio: superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande, serre, depositi
attrezzi e ricovero animali domestici: volume max. di 100 mc.
altezza massima m. 2,40, entro una distanza
massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella
prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o
in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

ART. 11 - ZONA B3 (residenziale di tipo estensivo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

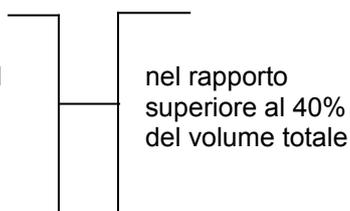
La zona comprende le aree di recente completamento ed espansione, già urbanizzate e con alto grado di saturazione edilizia, ivi incluse le aree in frangia alla SS n° 13, già inserite nella zona mista O.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e si propone di consolidare e completare con analogo assetto le aree ancora libere.

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1 dell'art. 5 della L.R. 19/2009) ;
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita;
- servizi;
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.



Sono escluse le altre destinazioni.

Il limite percentuale per funzioni non residenziali non si applica alle attività esistenti insediate, analogamente nel caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti, non si applicano le disposizioni dettate dall'ultimo comma del successivo punto 8.

Nelle aree appositamente perimetrate nelle tavole di zonizzazione, in frangia alla SS n° 13, nel caso di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, l'incidenza del volume residenziale non potrà eccedere il 40% della volumetria massima edificabile.

4. ATTUAZIONE

Diretta e, se del caso, secondo la disciplina fissata nell'eventuale apposita scheda.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo,
- demolizione,
- ristrutturazione edilizia,
- ampliamento,
- nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.F. : max. 0,8 mc./mq.

R.C. : max. 35%

H : max. 9,00 m.

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative; è ammessa l'aderenza a fabbricato esistente a confine, purché quest'ultimo sia già presente alla data di adozione della presente Variante;

D.P.F. : min. m. 10,0

D.C. : min. m. 5,0 o in aderenza a fabbricato, purché quest'ultimo sia già esistente a confine alla data di adozione della presente Variante;

D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92:

- dalla SS 13: m. 13,00

- da viabilità di interesse regionale (tipo C): m. 10,0

- da altra viabilità: m. 5,0. La distanza non si applica alle demolizioni con ricostruzione e alle sopraelevazioni.

all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)

La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita:

- a) per residenza :
parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento.
In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio.
- b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq 400:
 - 1) min. 60% della superficie di vendita,
 - 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- c) per esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500.
 - 1) in misura non inferiore a 150% della superficie di vendita,
 - 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- d) per servizi :
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile.
- e) per attività direzionali
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min 1 posto auto ogni 2 addetti.
- f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico :
 - parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.
- g) per attività alberghiere e ricettive complementari :
 - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti,
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona B3, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) In caso di saturazione dell'indice fondiario, è ammesso l'ampliamento "una tantum" massimo di mc 150 degli edifici esistenti.
Per gli interventi da attuare mediante permesso di costruire si dovrà prevedere un'area scoperta, omogenea e compatta, sistemata a verde arborato con essenze autoctone, di superficie non inferiore al 25% del lotto. Si considerano, ai fini del conseguimento della suddetta percentuale, le superfici sovrastanti spazi interrati, che fuoriescono dalla sagoma dell'edificio, dotate di una ricopertura in terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 40.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati :

| |
|-----------------------------------|
| superficie coperta massima mq. 50 |
| altezza massima m. 3 |

- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande, serre, depositi volume max. di 100 mc.
- attrezzi e ricovero animali domestici altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

10. NORMA TRANSITORIA

Nelle zone trasformate da D3 in B3 da varianti urbanistiche precedenti all'adozione della Variante n° 54, in via transitoria e per un periodo massimo di anni cinque dall'approvazione della variante n° 54 medesima restano applicabili, in caso di demolizione di fabbricati produttivi dismessi o da dismettere con i.f. maggiore di 1,00 mc./mq con ricostruzione di nuovi edifici ad uso residenziale o per funzioni compatibili con la residenza di cui al precedente comma 3, i seguenti parametri:

- I.F. : max. quello stabilito dalla precedente variante
- R.C. : max. 35%
- H : max. 9,50 m.
- D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
- D.P.F. : m. 10,0
- D.C. : m. 5,0
- D.S. : da viabilità di grande comunicazione (tipo A, B, C): m. 10,00
da viabilità locale: m. 5,0

ART. 12 - ZONA C0 (residenziale in fase di attuazione)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree di espansione destinate a nuovi complessi residenziali e disciplinate da piano attuativo approvato, le cui opere di urbanizzazione non siano state ancora ultimate.

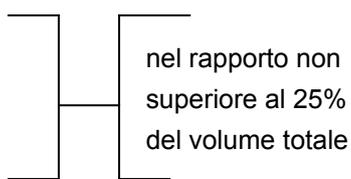
2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano recepisce i contenuti e le soluzioni progettuali dei piani attuativi approvati e convenzionati.

A partire dalla scadenza dei suddetti Piani attuativi o in caso di variante sostanziale agli stessi, divengono integralmente applicabili le presenti disposizioni. A tale fine, si intende per variante sostanziale quella che supera i limiti di flessibilità stabiliti dall'art. 3 del Piano.

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3-4 dell'art. 5 della L.R. 19/2009);
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita;
- servizi;
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.



nel rapporto non superiore al 25% del volume totale

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo,
- demolizione,
- ristrutturazione edilizia,
- ampliamento,
- nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Si applicano gli indici urbanistici ed edilizi riferiti alle NTA del Piano Attuativo e, in carenza, alle NTA del PRGC vigente al momento della stipula della convenzione.

In caso di varianti sostanziali al Piano Attuativo si applicano i seguenti indici e parametri :

I.T. : max. 7.000 mc./Ha.

R.C. : max. 30%

H : max. m. 9,0;

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68

D.C. : min. 5,0 m.

D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n° 495/92:

- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min. 10,0 m.

- da altra viabilità esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m.

all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)

- da viabilità interna al PA:

- per strade con larghezza inferiore a m. 7,00 = m. 5,00

- per strade con larghezza compresa tra 7 e 15 m. = m. 7,50

- per strade di larghezza superiore a 15 m. = m.10,00

La distanza dell'edificazione dai corsi d'acqua, compresi negli elenchi delle acque pubbliche, é fissata in ml. 30.00. Tale distanza può essere ridotta dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Piano Attuativo, limitatamente ai casi non diversamente attuabili e dovrà comunque garantire una coerente salvaguardia del corso d'acqua ed una soddisfacente integrazione dei corpi di fabbrica utilizzando una scansione dei volumi che relazioni in modo armonico l'altezza degli edifici e i loro distacco dalla sponda, adattandosi alle particolarità morfologiche del sito. Lo spazio relativo alla distanza deve essere

sistemato con alberature e cespugli di vegetazione ripariale tipica e le tipologie edilizie devono garantire modalità di funzioni integrate tra architettura e paesaggio.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato dei lotti edificabili.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

Si applicano le seguenti disposizioni :

a) per residenza

- 1) parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto ogni alloggio.

b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 400:

- 1) min. 60% della superficie di vendita
- 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

c) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1:500:

- 1) min. 150 % della superficie di vendita,
- 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

d) per servizi :

- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile;

e) per attività direzionali :

- parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile
- parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico :

- parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona C0, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

8. ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

Nel caso di Variante al Piano Attuativo si applicano le seguenti disposizioni:

Le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi e verde) non devono essere inferiori al 20% della superficie territoriale del comparto, nel rispetto comunque dei minimi sotto-indicati per le rispettive attrezzature:

- per parcheggi di relazione: min. mq. 5,00 /ab a cui va aggiunto 1 parcheggio/ alloggio da ricavarsi all'esterno della recinzione del lotto di proprietà,
- per nucleo elementare di verde: min. mq. 9,00 /ab con una dimensione minima del servizio pari a mq. 600.

La dotazione di attrezzature pubbliche va riferita alla insediabilità teorica massima, calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 200 mc./ab.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima 10% della superficie del lotto, entro il limite max di mq 80

- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio: altezza massima m. 3
superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande, serre, depositi
attrezzi e ricovero animali domestici: volume max di 100 mc.
altezza massima m 2,40, entro una distanza massima di
5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona
se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a
fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

ART. 13 - ZONA C1 (residenziale di espansione estensiva)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

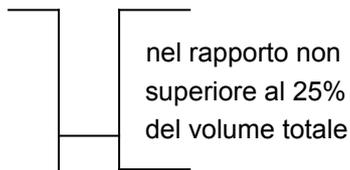
La zona comprende le aree di espansione destinate a nuovi complessi a prevalenza residenziale.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone di favorire un'edificazione ordinata ed omogenea, mirata anche alla qualificazione ambientale.

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con il numero 1 dell'art. 5 della L.R. 19/2009);
- attività commerciali al dettaglio di media distribuzione con superficie di vendita inferiore a mq 1500
- servizi
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.



4. ATTUAZIONE

Indiretta mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo,
- demolizione,
- ristrutturazione edilizia,
- ampliamento,
- nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T. : max 7.000 mc/Ha, salvo diversi indici fissati nelle schede specifiche

Le schede normative allegate al PRGC possono prevedere un indice territoriale aggiuntivo, nel caso in cui i proponenti del Piano Attuativo provvedano alla cessione delle aree e/o all'obbligo convenzionale della realizzazione delle opere ivi prescritte, entro due anni dall'esecutività della Variante n°60 al PRGC, salvo diverse disposizioni contenute nelle singole schede e calcolati al netto delle procedure amministrative necessarie per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

Nelle zone C1 possono trovare localizzazione ulteriori volumetrie derivanti dall'acquisizione di diritti volumetrici, pari ad un ulteriore 25% massimo dell'indice base fissato nella relativa scheda.

R.C. : max. 30%

H. : max. m 9,00

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : nel rispetto dell'art. 9 del d.M. 1444/68

D.C. : min. 5,00 ml.

D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n° 495/92:

- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min. 10,0 m
- da altra viabilità esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m
- all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)
 - da viabilità interna al PA:
 - per strade con larghezza inferiore a m 7,00 = m 5,00
 - per strade con larghezza compresa tra 7 e 15 m = m 7,50
 - per strade di larghezza superiore a 15 m = m 10,00

La distanza dell'edificazione dai corsi d'acqua, compresi negli elenchi delle acque pubbliche, é fissata in ml. 30.00.

Tale distanza può essere ridotta dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Piano Attuativo, limitatamente ai casi non diversamente attuabili e dovrà comunque garantire una coerente salvaguardia del corso d'acqua ed una soddisfacente integrazione dei corpi di fabbrica utilizzando una scansione dei

volumi che relazioni in modo armonico l'altezza degli edifici e i loro distacco dalla sponda, adattandosi alle particolarità morfologiche del sito. Lo spazio relativo alla distanza deve essere sistemato con alberature e cespugli di vegetazione ripariale tipica e le tipologie edilizie devono garantire modalità di funzioni integrate tra architettura e paesaggio.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato dei lotti edificabili.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

a) per residenza :

1) parcheggi stanziali: min 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto ogni alloggio.

b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 400 :

1) min. 60% della superficie di vendita

2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

c) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500:

1) min. 150 % della superficie di vendita

2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

Tali superfici potranno anche essere reperite in regime di convenzionamento con i proprietari e/o gestori di parcheggi pubblici o privati per i posti auto eccedenti i minimi previsti dagli standard urbanistici.

d) per servizi :

- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile;

e) per attività direzionali

- parcheggi di relazione: min. 80 mq/100 mq di superficie utile,

- parcheggi stanziali : min 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico :

- parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona C1, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

8. ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

Le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi e verde) non devono essere inferiori al 20% della superficie territoriale del comparto, nel rispetto comunque dei minimi sotto-indicati per le rispettive attrezzature:

- per parcheggi di relazione: min. mq 5,00 /ab a cui va aggiunto 1 parcheggio/alloggio da ricavarsi all'esterno della recinzione del lotto di proprietà;
- per nucleo elementare di verde: min. mq 9,00 /ab con una dimensione minima del servizio pari a mq 600.

La dotazione di attrezzature pubbliche va riferita alla insediabilità teorica massima, calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 200 mc/ab.

9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- Tra comparti di zona C1 contigui deve essere ricercata la continuità dimensionale e tipologica delle aree per standard (infrastrutture viarie, parcheggi e verde).

Per gli interventi da attuarsi mediante permesso di costruire si dovrà prevedere un'area scoperta, omogenea e compatta, sistemata a verde arborato con essenze autoctone, di superficie non inferiore al 25% del lotto. Non si considerano, ai fini del conseguimento della suddetta percentuale, le superfici sovrastanti spazi interrati. Comunque la ricopertura degli scantinati e parcheggi che fuoriescono dalla sagoma dell'edificio dovrà prevedere uno spessore minimo di cm 40.

10. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- | | |
|--|--|
| - Tettoie e porticati : | superficie coperta massima mq. 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 |
| - bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici | volume max di 100 mc. altezza massima m 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

ART. 14 - ZONA C2 (di trasformazione urbanistica)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce alle aree all'interno delle quali si collocano manufatti e insediamenti aventi morfologia e destinazione d'uso incongruenti con l'assetto e le funzioni del contesto urbano in cui si trovano o non idonee dal punto di vista ambientale o di accessibilità alle reti di comunicazione, per i quali si prevede la rilocalizzazione in altra zona compatibile.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. prevede, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, il riutilizzo di tali ambiti per funzioni residenziali e per servizi di supporto alle funzioni di centro città, nonché per attrezzature pubbliche strategiche nel sistema dei servizi di scala urbana e comprensoriale

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con il numero 1 dell'art. 5 della L.R. 19/2009);
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita complessiva per ciascun ambito di Piano Attuativo;
- servizi;
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Le destinazioni residenziali dovranno incidere per oltre il 50% della volumetria complessiva.

4. ATTUAZIONE

Indiretta mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici sono fissati nell'allegato "Schede dei Piani Attuativi".

L'indice di fabbricabilità territoriale non comprende la cubatura eventualmente edificabile per le attrezzature pubbliche.

Le schede normative allegate al PRGC (elab. P3) relative agli ambiti C2 già ricadenti all'interno della soppressa zona mista O, possono prevedere un indice territoriale aggiuntivo, nel caso in cui i proponenti del Piano Attuativo provvedano alla cessione delle aree e/o delle opere ivi prescritte, entro tre anni, decorrenti dall'esecutività della Variante n°58 al PRGC, limitatamente agli ambiti oggetto di modifica con la Variante n°58 al PRGC (ex zona O) ed entro due anni dall'esecutività della Variante n°60 al PRGC, negli altri casi e calcolati al netto delle procedure amministrative necessarie per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

Le stesse schede possono prevedere che parte delle volumetrie assegnate in zona C2 o derivanti da acquisizione di diritti volumetrici siano trasferibili all'interno di altri ambiti C1 o C3. La previsione di trasferimento dei diritti/crediti edificatori previsti nelle schede C2/XXIV, C2/XXIX, C2/XXVII, C2/XXVIII, deve essere vincolata alla finalità di realizzare edifici certificati in classe CasaClima A/B.

La possibilità di utilizzo dei crediti edificatori potrà essere esercitata entro tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica delle aree citate.

La distanza dell'edificazione dai corsi d'acqua, compresi negli elenchi delle acque pubbliche, è fissata in ml. 30.00. Tale distanza può essere ridotta dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Piano Attuativo, limitatamente ai casi non diversamente attuabili e dovrà comunque garantire una coerente salvaguardia del corso d'acqua ed una soddisfacente integrazione dei corpi di fabbrica utilizzando una scansione dei volumi che relazioni in modo armonico l'altezza degli edifici e i loro distacco dalla sponda, adattandosi alle particolarità morfologiche del sito. Lo spazio relativo alla distanza deve essere sistemato con alberature e cespugli di vegetazione ripariale tipica e le tipologie edilizie devono garantire modalità di funzioni integrate tra architettura e paesaggio.

Altri indici e parametri:

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

- D.P.F. : nel rispetto dell'art. 9 del d.M. 1444/68
- D.C. : min. 5,00 m
- D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92 :
- dalla SS 13 : m 13,00
 - da viabilità di interesse regionale (tipo C) min. 10,0 m
 - da altra viabilità esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)
 - da viabilità interna al PA :
 - per strade con larghezza inferiore a m 7,00 = m 5,00
 - per strade con larghezza compresa tra 7 e 15 m = m 7,50
 - per strade di larghezza superiore a 15 m = m 10,00

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato dei lotti edificabili.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

- a) per residenza :
- 1) parcheggi stanziali : min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto ogni alloggio.
- b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq 400 :
- 1) min. 60% della superficie di vendita,
 - 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- c) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq 1.500:
- 1) min. 150 % della superficie di vendita,
 - 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- d) per servizi:
- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile.
- e) per attività direzionali
- parcheggi di relazione: min. 80 mq/100 mq di superficie utile,
 - parcheggi stanziali : min 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico :
- parcheggi stanziali e di relazione: secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona C2, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

8. AREE PER STANDARD

Per i Piani Attuativi in corso di realizzazione valgono le quantità parametriche stabilite dalle specifiche norme tecniche.

Nella formazione di nuovo Piano Attuativo o di Variante a quelli vigenti si applicano le seguenti disposizioni:

- le aree da cedere per opere di urbanizzazione non devono essere inferiori al 30% o al 50% della superficie territoriale del comparto, secondo quanto specificato nelle singole schede dei Piani Attuativi. Devono essere comunque garantite le seguenti quantità parametriche minime:

- per parcheggi di relazione: min. mq 5,0 /ab a cui va aggiunto 1 parcheggio/alloggio da ricavarsi all'esterno della recinzione del lotto di proprietà,
 - per nucleo elementare di verde: min. mq 9,0 /ab con dimensione minima del servizio pari mq 600.
- La dotazione di attrezzature pubbliche va riferita alla insediabilità teorica massima, calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 200 mc/ab.

9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

In assenza di Piano Attuativo, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione senza demolizione con ricostruzione e senza aumento delle unità immobiliari, e ciò anche per edifici in difformità rispetto ai parametri di copertura e di distanza dai confini e dalle strade.

10. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati:

| |
|-----------------------------------|
| superficie coperta massima mq. 50 |
| altezza massima m. 3 |

- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio

| |
|---------------------------------|
| superficie utile massima mq. 20 |
|---------------------------------|

- bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici

| |
|---|
| volume max di 100 mc. |
| altezza massima m 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

ART. 15 - ZONA C3 (residenziale di espansione con perequazione urbanistica)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende aree adiacenti al centro urbano o alle frazioni, dotate di spazi idonei alla localizzazione delle attrezzature pubbliche e di servizio alla residenza. Caratteristica peculiare di tali aree è anche la presenza di ampie superfici a verde pubblico con alto valore ambientale.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano prevede il riassetto e la riqualificazione funzionale di determinati ambiti di trasformazione urbanistica, specificamente individuati ed assoggettati a pianificazione attuativa.

Nelle zone C3 disciplinate da apposita scheda con la tecnica della perequazione urbanistica, il Piano riconosce una specifica capacità edificatoria da concentrare in apposite aree individuando, per lo più in modo indicativo, oltre alle aree di concentrazione volumetrica, quelle da cedere per infrastrutture, viabilità e servizi pubblici e per eventuali opere pubbliche strategiche. In tale caso, allo scopo di incentivare la progettazione unitaria e coordinata degli interventi e l'effettiva collaborazione tra Amministrazione Comunale e privati cittadini nell'attuazione in tempi brevi e certi delle scelte urbanistiche strategiche e di pubblico interesse, la singola scheda :

- a) può riconoscere a scopo premiale un ulteriore indice edilizio differenziale per il caso che il piano attuativo venga proposto e convenzionato entro un certo termine e/o venga proposto congiuntamente da tutti i proprietari delle aree contemplate dalla scheda;
- b) detta norme prescrittive e inderogabili limitatamente agli indici edilizi e alle quantità minime di aree per urbanizzazioni e servizi da cedere al Comune o da riservare all'uso pubblico, e per il resto lascia alla progettazione privata la facoltà di localizzare dette aree anche in difformità dalle indicazioni grafiche della scheda;
- c) può consentire l'approvazione di piani attuativi aventi ad oggetti porzioni funzionalmente autonome (sub-ambiti) degli ambiti unitari indicati nella scheda, subordinatamente alla valutazione favorevole dell'Amministrazione comunale in merito alla compatibilità di tale suddivisione con l'interesse pubblico e con i principi della perequazione.

3. DESTINAZIONE D'USO

- residenza;
- attività direzionali;
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita;
- servizi;
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

nel rapporto non superiore al 25% del volume totale

4. ATTUAZIONE

Indiretta, mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo,
- demolizione,
- ristrutturazione edilizia,
- ampliamento,
- nuova edificazione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T. : secondo quanto stabilito nell'allegato "Schede dei Piani Attuativi"

Le schede normative allegata al PRGC possono prevedere un indice territoriale aggiuntivo, nel caso in cui i proponenti del Piano Attuativo provvedano alla cessione delle aree e/o all'obbligo convenzionale della realizzazione delle opere ivi prescritte, entro due anni dall'esecutività della Variante n°60 al PRGC, salvo diverse disposizioni contenute nelle singole schede e calcolati al netto delle procedure amministrative necessarie per l'approvazione del Piano Attuativo stesso. Nelle zone C3 possono trovare localizzazione ulteriori volumetrie derivanti dall'acquisizione di diritti volumetrici, pari ad un ulteriore 25% massimo dell'indice base fissato nella relativa scheda.

R. C. : secondo quanto stabilito nell'allegato "Schede dei Piani Attuativi"

- H : secondo quanto stabilito nell'allegato "Schede dei Piani Attuativi"
- D. C. : min m 5,00
- D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
- D.P.F. : nel rispetto dell'art. 9 del d.M. 1444/68
- D. S. : all'interno dei centri abitati , come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92 :
- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min. 10,0 m.
 - da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m.
- all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)
- da viabilità interna all'ambito di PA:
 - per strade con larghezza inferiore a m. 7,00 = m. 5,00
 - per strade con larghezza compresa tra 7 e 15 m = m. 7,50
 - per strade di larghezza superiore a 15 m. = m. 10,00

La distanza dell'edificazione dai corsi d'acqua, compresi negli elenchi delle acque pubbliche, é fissata in ml. 30.00.

Tale distanza può essere ridotta dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Piano Attuativo, limitatamente ai casi non diversamente attuabili e dovrà comunque garantire una coerente salvaguardia del corso d'acqua ed una soddisfacente integrazione dei corpi di fabbrica utilizzando una scansione dei volumi che relazioni in modo armonico l'altezza degli edifici e i loro distacco dalla sponda, adattandosi alle particolarità morfologiche del sito. Lo spazio relativo alla distanza deve essere sistemato con alberature e cespugli di vegetazione ripariale tipica e le tipologie edilizie devono garantire modalità di funzioni integrate tra architettura e paesaggio.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato dei lotti edificabili.

7. PRINCIPI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

- 1) Sono ambiti di perequazione urbanistica le aree omogenee appositamente delimitate e disciplinate da apposita scheda che attribuisce a ciascuna area un indice territoriale indifferenziato per l'intera superficie e ne precisa, con previsioni indicative o vincolanti a seconda dei casi, i parametri edilizi e lo schema complessivo di progetto relativamente all'assetto viario, agli accessi, agli spazi di sosta e parcheggio, alle aree da riservare a servizi e a verde pubblico. Ne consegue che l'edificabilità da concentrare nelle aree all'uopo prescelte è originata dall'intero ambito soggetto a perequazione, mentre in caso di mancata attuazione integrale di tutte le previsioni dettate dalla scheda verranno a mancare le condizioni essenziali per l'utilizzazione frazionata di singole porzioni territoriali.
- 2) La perequazione urbanistica si conforma ai seguenti principi:
 - a) la perequazione opera in ciascuno degli ambiti appositamente perimetrati nella scheda;
 - b) all'interno dei perimetri di perequazione urbanistica, i diritti e gli oneri edificatori sono ripartiti fra tutti i proprietari degli immobili interessati in proporzione alla superficie di proprietà e a prescindere dalla destinazione specifica assegnata alle singole aree e dalla localizzazione, nelle schede, delle opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - c) l'edificabilità non può essere trasferita all'esterno del perimetro fissato dalla scheda;
 - d) a quota di potenzialità edificatoria di spettanza di ciascun proprietario va calcolata in proporzione all'effettiva superficie catastale – cioè risultante dalle tavole censuarie del Catasto terreni, eventualmente integrate dai frazionamenti frattanto approvati dall'UTE - del terreno di proprietà risultante alla data del deposito della proposta di piano attuativo formulata dai privati o alla data di adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica;
 - e) la localizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico è indicativa, salvo diversa espressa previsione, e soluzioni planivolumetriche alternative possono essere sempre proposte al Comune, in sede di pianificazione attuativa, anche dai soli proprietari direttamente interessati dalla modifica, purché in tal caso questa non pregiudichi gli altri proprietari e non incida sui criteri informativi della progettazione;
 - f) a perequazione urbanistica è disciplinata nel dettaglio nella convenzione urbanistica che accede al piano attuativo.

8. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

All'interno del perimetro del Piano attuativo si applicano le seguenti disposizioni :

a) per residenza :

- 1) parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto ogni alloggio.

- b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 400:
 - 1) min. 60% della superficie di vendita
 - 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- c) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500:
 - 1) min. 150% della superficie di vendita
 - 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- d) per servizi :
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile
- e) per attività direzionali
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq/100 mq di superficie utile,
 - parcheggi stanziali : min 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico :
 - parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona C3, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati :

| |
|-----------------------------------|
| superficie coperta massima mq. 50 |
| altezza massima m. 3 |
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio

| |
|---------------------------------|
| superficie utile massima mq. 20 |
|---------------------------------|
- bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici

| |
|--|
| volume max di 100 mc. |
| altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

ART. 16 - ZONA D2.2 (industriale e artigianale di interesse locale)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e artigianali, già dotate di piano attuativo approvato.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano conferma gli insediamenti esistenti che risultano totalmente urbanizzati e quasi anche saturati. Inoltre ne prevede contenuti ampliamenti, per rispondere a nuove esigenze insediative, razionalizzando l'impianto urbanistico e migliorando la qualità ambientale con interventi di integrazione nel paesaggio circostante.

3. DESTINAZIONE D'USO

- servizi;
- direzionale (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19) relativa ad attività insediate
- commerciale al minuto, limitatamente al commercio non alimentare di basso impatto, e comunque fino ad un massimo di 1500 mq di superficie di vendita complessiva;
- commerciale all'ingrosso;
- trasporto di persone e merci;
- artigianale;
- industriale;
- residenza per il custode/proprietario;
- servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

4. ATTUAZIONE

Per gli ambiti già dotati di piano attuativo, continuano a vigere fino alla loro scadenza le relative norme. Successivamente i piani stessi dovranno adeguarsi alle presenti norme.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione;
- nuova costruzione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

lotto minimo : mq 2.000

R.C. : max 60% (salvo diverse indicazioni contenute nelle schede)

H. : max 10,00 m, salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : min. m 10,0

D.C. : da confini interni all'ambito : min m 5,00
da confini di zona : min m 10,00
Distanza dai corsi
d'acqua pubblici : min. 30,00 m

D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92:
- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C)
min. 10,0 m.
- da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m.
all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)
da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P) :

- a) Attività industriali – artigianali, trasporto di persone e merci
- Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti produttivi nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina
 - Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale

- b) per residenza :
 - parcheggi stanziali: min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i.
- c) Esercizi commerciali non alimentari a basso impatto
 - Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 80% della superficie di vendita
- d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
 - Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile dell'edificio
- e) per attività direzionali
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq/100 mq di superficie utile;
 - parcheggi stanziali : min. 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- f) per servizi:
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile
- g) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico :
 - parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. STANDARD DI ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

All'interno del Piano Attuativo dovranno essere reperite aree per attrezzature e servizi collettivi riferiti alle superfici a destinazione produttiva in ragione di almeno:

- 15 mq/add. per infermeria, mensa, verde attrezzato, uffici consorziali, ove previsti, e parcheggi e comunque in misura non inferiore a:
 - 10% della superficie territoriale per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incluse le strade.
- Sistemazione aree scoperte del lotto: a verde arborato min. 10% del lotto.

9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Residenza di servizio per le attività produttive:

Nel rispetto dei parametri di zona e' ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa per lotto, integrata con il corpo di fabbrica dell'edificio principale, con una superficie massima di 200 mq. lordi.
- b) Sistemazione aree scoperte:

All'interno dei singoli lotti è obbligatoria la creazione, mediante l'uso di essenze autoctone, di cortine arboree e arbustive perimetrali di almeno 10,00 m. sui fronti confinanti con zone residenziali e di almeno 5,00 m. sui fronti confinanti con altre zone omogenee diverse dalle zone D.

In ogni caso, all'interno dei lotti produttivi dovrà essere reperita e sistemata a verde alberato una superficie non inferiore al 10% del lotto.

10. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati:
 - superficie coperta massima mq. 50
 - altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio
 - superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici
 - volume 100 mc.
 - altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà : m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

ART. 17 - ZONA D3.a (insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale corrispondenti alle aree su cui insistono singoli insediamenti produttivi esistenti, il cui riconoscimento é giudicato compatibile con l'assetto delle aree contermini.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce gli insediamenti singoli esistenti consentendo interventi mirati al miglioramento della loro integrazione ambientale e allo adeguamento funzionale e tecnologico.

3. DESTINAZIONE D'USO

- servizi;
- direzionale (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19) per le attività insediate
- commerciale al minuto, limitatamente al commercio non alimentare di basso impatto, e comunque fino ad un massimo di 1500 mq di superficie di vendita complessiva;
- commerciale all'ingrosso e depositi per le attività insediate;
- trasporto di persone e merci;
- artigianale;
- industriale;
- residenza per il custode/proprietario;
- servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico per le attività insediate

4. ATTUAZIONE

Diretta.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione,
- ampliamento,
- nuova costruzione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- R.C. : max 65% tenendo conto che è ammesso un incremento di superficie coperta non superiore al 35% di quella esistente, salvo diversa previsione contenuta nella schede.
- H. : max 8.50 ml, salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali
- D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative, con le seguenti precisazioni:
- a confine se in aderenza con altro edificio produttivo
- da fabbricati di altre zone: min m. 10,00
- D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
- D.P.F. : min. m 10,0
- D.C. : min. m 5,00 o a confine se in aderenza ad altro fabbricato produttivo o accessorio
- D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92:
- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min 10 m
- da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m
all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lett. b)
- da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m
- Distanza dai corsi d'acqua pubblici: min 30,00 m

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P):

- a) Attività industriali – artigianali, trasporto di persone e merci:
- Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti produttivi nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina
 - Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale
- b) Residenza :
- parcheggi stanziali: min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L.1150/42 e s.m.i.

- c) Esercizi commerciali non alimentari a basso impatto :
 - Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min.70% della superficie di vendita;
 - in alternativa può essere prevista la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale;
 - d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
 - Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile dell'edificio
 - e) per attività direzionali
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq/100 mq di superficie utile,
 - parcheggi stanziali : min 1 mq ogni 10 mc di costruzione
 - f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
 - parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.
 - g) per servizi:
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile
- I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Residenza di servizio

Nel rispetto dei parametri di zona e' ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa per insediamento, integrata con il corpo di fabbrica produttivo, con una superficie massima di 200 mq. lordi.
- b) Edifici produttivi

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia in deroga ai parametri di zona.

 - distanza dalle strade per i nuovi corpi aggiunti m. 5,00;
 - distanza dai confini m. 5,00;

E' escluso l'ampliamento della superficie coperta per la costruzione di un nuovo alloggio per il custode.
- c) Unità locali

Gli interventi edilizi ammessi non possono portare alla modifica del numero delle unità locali esistenti e neppure delle tipologie produttive.
- d) Sistemazione aree scoperte

All'interno dei singoli lotti è obbligatoria la creazione, mediante l'uso di essenze autoctone, di cortine arboree e arbustive perimetrali di almeno 10,00 m sui fronti confinanti con zone residenziali e di almeno 5,00 m sui fronti confinanti con altre zone omogenee diverse dalle zone D.

In ogni caso, all'interno dei lotti produttivi dovrà essere reperita e sistemata a verde alberato una superficie non inferiore al 10% del lotto.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 30 cm la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati:

| |
|----------------------------------|
| superficie coperta massima mq 50 |
| altezza massima m. 3 |
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio

| |
|---------------------------------|
| superficie utile massima mq. 20 |
|---------------------------------|
- bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici

| |
|--|
| volume max 100 mc |
| altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 17bis - ZONA D3.b (aree già convenzionate per insediamenti industriali e artigianali nella zona produttiva di Cornadella)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprendono le aree produttive già dotate di strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato o concessionate sulla base di un atto d'obbligo.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano conferma tale previsione evidenziando in zonizzazione unicamente le parti di interesse pubblico; introduce altresì degli indirizzi per un eventuale miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

3. DESTINAZIONE D'USO

- artigianale*;
- industriale*;
*uffici e depositi connessi all'attività produttiva nonché esposizione e commercializzazione dei relativi prodotti;
- servizi;
- direzionale (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 2-3 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009);
- commerciale al minuto, limitatamente al commercio non alimentare di basso impatto, fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- trasporto di persone e merci;
- residenza per il custode/proprietario;
- servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

Eventuali modifiche alle destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti dovranno adeguarsi a quelle della zona D3c.

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C. : max 50% del lotto

In caso di saturazione è consentito un R.C. non superiore al 60% del lotto.

- H : - max 7.50 ml o non minore di quella esistente, in caso di aggregazione di aree per ampliamenti di insediamenti esistenti contigui
- sono ammesse in deroga altezze superiori, comunque non maggiori di m 10,00 per motivate esigenze tecniche (quali : carriponte, elevatori, macchine operatrici interne, ecc.) che devono essere puntualmente e documentalmente dimostrate e comportare la loro effettiva realizzazione.
 - in caso di altezza preesistente maggiore, non superiore a quella preesistente
- D.E. : - min 10 m
- per fabbricati non residenziali, in caso di preesistenze a distanza minore, non meno di quella esistente
- D.C. : - da confini interni all'ambito min 5,0 m
- in caso di preesistenze a distanza minore, non inferiore di quella esistente
- D.S. : - da S.S. n°13 min 10,0 m
- da viabilità di servizio min 10,0 m

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P) :

- a) Attività industriali – artigianali - trasporto di persone e merci :

- Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti produttivi nella misura minima di 1 posto macchina /2 addetti con un minimo di 1 posto macchina
 - Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale
- b) Residenza.
- parcheggi stanziali: min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L.1150/42 e s.m.i.
- c) Esercizi commerciali non alimentari a basso impatto:
- Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min.70% della superficie di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale
 - in alternativa può essere prevista la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale;
- d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
- Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.
- e) per attività direzionali:
- parcheggi di relazione: min. 80 mq/100 mq di superficie utile,
 - parcheggi stanziali : min 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.
- g) per servizi:
- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Sistemazione aree scoperte del lotto : a verde arborato min 10% del lotto
Le aree libere pertinenziali lungo i perimetri dei lotti, devono essere piantumate con alberature di alto fusto autoctone, in modo da formare un elemento di filtro vegetazionale e arricchire il contesto paesaggistico.
- b) Continuano ad applicarsi le disposizioni derivanti da impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione già definite con convenzione o con atto d'obbligo.
- c) La quota media del terreno sistemato non può superare di 30 cm la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa, limitatamente ai lotti saturi, ed entro un rapporto di copertura massimo del 60%, nei seguenti limiti:

- | | |
|---|--|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 volume max di 100 mc |
| - bussole, verande | altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 17ter - ZONA D3,c (insediamenti industriali e artigianali misti esistenti confermati nell'ambito della zona produttiva di Cornadella)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprendono aree occupate da insediamenti industriali consolidati sufficientemente organizzati, interessate anche da attività diverse quali quelle espositive, di deposito e commercio all'ingrosso. Tali aree si attestano sulla S.S.13 sulla quale sono posti gli accessi diretti agli insediamenti.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano conferma questa localizzazione originando le condizioni per una razionale riorganizzazione all'interno del polo industriale, con particolare riguardo per il riassetto degli accessi, in funzione del recupero di funzionalità della S.S.13.

3. DESTINAZIONE D'USO

- artigianale*;
- industriale*;
- *uffici e depositi connessi all'attività produttiva nonché esposizione e commercializzazione dei relativi prodotti;
- servizi per le attività insediate;
- commerciale al minuto, limitatamente al commercio non alimentare di basso impatto, fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita;
- residenza per il custode/proprietario;

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- R.C. : max 50% del lotto
In caso di saturazione è consentito un R.C. non superiore al 60% del lotto.
- H : - max 7.50 ml o non minore di quella esistente, in caso di aggregazione di aree per ampliamenti di insediamenti esistenti contigui
- sono ammesse in deroga altezze superiori, comunque non maggiori di m 10,00 per motivate esigenze tecniche (quali : carriponte, elevatori, macchine operatrici interne, ecc.) che devono essere puntualmente e documentalmente dimostrate e comportare la loro effettiva realizzazione.
- in caso di altezza preesistente maggiore, non superiore a quella preesistente
- D.E. : - min 10 m
- per fabbricati non residenziali, in caso di preesistenze a distanza minore, non meno di quella esistente
- D.C. : - da confini interni all'ambito min 5,0 m
- in caso di preesistenze a distanza minore, non inferiore di quella esistente
- D.S. : - da S.S. n°13 min 10,0 m
- da viabilità di servizio min 10,0 m

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P) :

- a) Attività industriali – artigianali :
- Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti produttivi nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina
 - Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale
- b) Residenza.
- parcheggi stanziali: min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L.1150/42 e s.m.i.
- c) Esercizi commerciali non alimentari a basso:
- Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min.70% della superficie di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale

g) per servizi:

- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

a) Sistemazione aree scoperte del lotto : a verde arborato min 10% del lotto

Le aree libere pertinenziali lungo i perimetri dei lotti, devono essere piantumate con alberature di alto fusto autoctone, in modo da formare un elemento di filtro vegetazionale e arricchire il contesto paesaggistico.

I lotti prospicienti la S.S. 13 in cui vengono introdotti volumi di altezza superiore ai 7,50 ml. devono venire provvisti, lungo la strada stessa, di un'area a verde alberato. L'area verrà provvista di piantumazioni d'alto fusto con funzione di schermatura dei volumi retrostanti, nel rispetto del Codice della Strada. Le essenze verranno scelte uniformemente a quelle già presenti lungo il fronte stradale.

b) Accessi dalla S.S. n°13

Una volta realizzata la viabilità di servizio interna alla zona produttiva di Cornadella, è prescritta la chiusura degli accessi diretti dalla S.S.13 e il loro spostamento sulla citata viabilità di servizio. Tale obiettivo si concretizza al verificarsi della prima richiesta di permesso di costruire.

c) La quota media del terreno sistemato non può superare di 30 cm la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa limitatamente ai lotti saturi, ed entro un rapporto di copertura massimo del 60%, nei seguenti limiti:

- | | |
|---|--|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 |
| - bussole, verande | volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 17quater- ZONA D3* (attività edili e depositi a cielo aperto)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale destinate a depositi di materiali a cielo aperto, pertinenti ad attività produttive o relative ad imprese del settore edilizio e/o non compatibili con il tessuto urbano.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano individua tali aree per rispondere alle esigenze di riqualificazione e razionalizzazione delle attività edili presenti nel territorio comunale. L'impianto urbanistico dovrà tener conto del paesaggio circostante, individuando adeguate opere di mitigazione per ridurre l'impatto dell'intervento, allo scopo di non compromettere la qualità ambientale complessiva.

3. DESTINAZIONE D'USO

- depositi e magazzini pertinenti ad imprese edili, stradali o di attività ad esse affini, per lo stoccaggio di materie prime e semilavorati,
- rimesse per automezzi, con eventuali locali per la manutenzione e la riparazione dei mezzi,
- locali per lavorazioni fuori opera connesse con le attività di cantiere (officina fabbrile, falegnameria, ecc.),
- uffici amministrativi, servizi per il personale, mensa aziendale,
- piazzali, aree scoperte pavimentate e tettoie per il deposito di attrezzature e materiali,
- impianti tecnologici (cabine, depuratore o impianto per la fito- evapotraspirazione, ecc.),
- parcheggi di relazione e stanziali.

4. ATTUAZIONE

Diretta, nel caso di conformità degli interventi edilizi ed infrastrutturali con i contenuti della allegata Scheda normativa.

Piano Attuativo, nel caso di soluzioni planivolumetriche e distributive diverse dalla Scheda normativa.

Il rilascio del permesso di costruire, nel primo caso, e il Piano Attuativo, nel secondo caso, sono comunque subordinati a convenzione con l'amministrazione comunale o ad atto unilaterale d'obbligo, attraverso i quali l'azienda si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e gli interventi di mitigazione previsti nella scheda, prestando apposita polizza fideiussoria, a garanzia della loro esecuzione a regola d'arte e successiva manutenzione.

5. INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione
- demolizione senza ricostruzione
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento e sopraelevazione
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C. : - max 25% per attività insistenti su lotti fondiari di superficie fino a mq. 10.000,
- max 20% per attività insistenti su lotti fondiari di superficie superiore a mq. 10.000,
- ulteriore 20% per tettoie aperte destinate al ricovero di materiali, attrezzature, automezzi e macchine operatrici

H. : max 7.50 ml, salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali

D.E. : tra fabbricati produttivi: secondo Codice Civile e successive norme integrative
da fabbricati di altre zone: min m. 10,00

D.C. : min. 10,0 m.

D.P.F. : min. 10,0 m.

D.S. : - da viabilità autostradale: min m. 30,00
- da viabilità di connessione territoriale: min m. 20,00
- da viabilità provinciale e comunale: min m. 10,00

Distanza dai corsi d'acqua pubblici: min 30,00 m.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P) :

Le attività dovranno dotarsi di spazi a parcheggio di relazione e stanziale nella misura di seguito prevista:

a) Attività industriali – artigianali :

- parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti produttivi nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina
- Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale

b) Residenza:

- parcheggi stanziali: min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L.1150/42 e s.m.i.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

A cura e spese dell'attività, sarà prevista :

- la sistemazione a verde di una quota non inferiore al 10% dell'area, localizzato preferibilmente lungo i confini di zona per consentire la formazione di una barriera verde arborea/arbustiva, con caratteristiche definite dettagliatamente in scheda,

Almeno il 15% delle altre aree scoperte, inclusi i parcheggi, dovranno essere mantenute permeabili.

In sede esecutiva dovrà essere valutata l'opportunità:

- di realizzare vasche di accumulo per il recupero ed il riutilizzo di acque meteoriche per la manutenzione del verde,
- l'installazione di sistemi di produzione che utilizzino fonti alternative, atte ad incentivare l'autosufficienza energetica dell'insediamento.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa, limitatamente ai lotti saturi ed entro un rapporto di copertura massimo del 50% nei seguenti limiti:

- | | |
|---|--|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 volume max di 100 mc |
| - bussole, verande | altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 18 - ZONA D2. a (ambiti industriali ed artigianali di completamento a Cornadella)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprendono aree di risulta isolate, di piccola e medio grande dimensione, interposte tra aree miste già edificate, per le quali il PRGC prevede la preventiva infrastrutturazione per consentirne l'utilizzo edificatorio finalizzato all'integrazione di attività nell'ambito del contesto caratterizzato dalla presenza di residenze sparse.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano prevede il completamento delle aree libere all'interno del polo industriale, con particolare riguardo alla riorganizzazione della viabilità di accesso e distribuzione.

3. DESTINAZIONE D'USO

- artigianale*;
- industriale*;
- *uffici e depositi connessi all'attività produttiva nonché esposizione e commercializzazione dei relativi prodotti;
- servizi per le attività insediate;
- commerciale al minuto, limitatamente al commercio non alimentare di basso impatto, fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita;
- residenza per il custode/proprietario;

4. ATTUAZIONE

Mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata

5. INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- R.C. : max 50% del lotto
In caso di saturazione è consentito un R.C. non superiore al 60% del lotto.
- H : - max 7.50 ml o non minore di quella esistente, in caso di aggregazione di aree per ampliamenti di insediamenti esistenti contigui
- sono ammesse in deroga altezze superiori, comunque non maggiori di m 10,00 per motivate esigenze tecniche (quali : carriponte, elevatori, macchine operatrici interne, ecc.) che devono essere puntualmente e documentalmente dimostrate e comportare la loro effettiva realizzazione.
- in caso di altezza preesistente maggiore, non superiore a quella preesistente
- D.E. : - min 10 m
- per fabbricati non residenziali, in caso di preesistenze a distanza minore, non meno di quella esistente
- D.C. : - da confini interni all'ambito min 5,0 m
- in caso di preesistenze a distanza minore, non inferiore di quella esistente
- D.S. : - da S.S. n°13 min 15,0 m
- da viabilità di servizio min 10,0 m

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P) :

- a) Attività industriali – artigianali
- Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti produttivi nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina
 - Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale
- b) Residenza.
- parcheggi stanziali: min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L.1150/42 e s.m.i.
- c) Esercizi commerciali non alimentari a basso impatto:
- Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min.70% della superficie di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

- g) per servizi:
- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Sistemazione aree scoperte del lotto : a verde arborato min 10% del lotto
Le aree libere pertinenziali lungo i perimetri dei lotti, devono essere piantumate con alberature di alto fusto autoctone, in modo da formare un elemento di filtro vegetazionale e arricchire il contesto paesaggistico.
Le specie arboree da impiegare sono Frassino, Olmo, Tiglio, Robinia, alloro, Leccio, Pruno Ligustre, Acero Campestree altre piante tipiche del luogo con un'altezza minima di m 3,5, prevedendo una densità di impianto di 1 pianta ogni 20 mq e fornendo altresì garanzia di attecchimento. La realizzazione del verde deve essere contestuale agli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire. I lotti prospicienti la S.S. 13 in cui vengono introdotti volumi di altezza superiore ai 7,50 ml. devono venire provvisti, lungo la strada stessa, di un'area a verde alberato. L'area verrà provvista di piantumazioni d'alto fusto con funzione di schermatura dei volumi retrostanti, nel rispetto del Codice della Strada. Le essenze verranno scelte uniformemente a quelle già presenti lungo il fronte stradale.
- b) prescrizioni tipologiche ed architettoniche
In tutti i nuovi insediamenti previsti, gli edifici devono conseguire una tendenziale omogeneità nella configurazione e conformazione planimetrica, per ottenere una sequenza e composizione ordinata dei volumi produttivi.
I volumi relativi ai nuovi insediamenti dovranno essere studiati in modo da consentire aggregazioni successive integrabili in un disegno complessivo generale, ispirato ad una qualificata tipologia di edilizia industrializzata basata sulla linearità e semplicità formale, in modo da garantire la continuità morfologica, in particolare lungo l'asse viario principale.
Si dovranno pertanto escludere le integrazioni volumetriche che alterino nel tempo tale unità morfologica.
Per gli ampliamenti con aggregazione di aree è consentito proporre soluzioni compositive e costruttive in armonia con le strutture preesistenti.
Le recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate secondo l'articolazione sotto riportata :
- lungo la viabilità : muro in cemento armato, altezza m 0,5 misurato nel punto più basso, con sovrastante ringhiera in ferro a lavorazione semplice di tipo industriale, dell'altezza massima di m 2,5 e quindi per una altezza complessiva di m 2,0 mantenendo un allineamento costante e omogeneo tra lotto e lotto;
- lungo i confini : stesso tipo del punto precedente o rete metallica per un'altezza massima di m 2,0 con basamento in muratura a livello del suolo su cui verrà posta una schermatura realizzata con siepe sempreverde; gli eventuali piazzali di stoccaggio dovranno avere una corretta ubicazione e adeguata protezione visiva con verde.
- c) prescrizioni per lo standard di verde pubblico
lo standard di verde pubblico e per gli altri servizi a supporto della zona industriale, pari a mq 15/addetto per una densità di 50 add./ha dovrà essere monetizzato secondo i criteri fissati dal Comune con specifico provvedimento.
- d) Accessi.
Le attività insediande dovranno avere accesso obbligatoriamente soltanto dalla viabilità di servizio, eccezione fatta per il caso in cui tale infrastruttura non sia stata realizzata, nel qual caso l'accesso potrà avvenire dalla viabilità di supporto.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa limitatamente ai lotti saturi ed entro un rapporto di copertura massimo del 60%, nei seguenti limiti:

- | | |
|---|--|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 |

- bussole, verande

volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 18bis - ZONA N2 (attrezzature dello scalo ferroviario ed autoporto)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende il comparto già utilizzato in parte a scalo ferroviario. Questa destinazione viene confermata e potenziata in quanto necessaria allo sviluppo del polo produttivo di Cornadella. La sua posizione strategica tra la ferrovia e la viabilità di supporto assume rilevante visibilità e peso strutturale per le funzioni di scambio ruota – rotaia.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano intende valorizzare le caratteristiche descritte mediante la previsione di funzioni di servizio ed una adeguata area di parcheggio.

3. DESTINAZIONE D'USO

- centro attrezzato per lo scalo merci,
- parcheggio per il centro attrezzato ed i piazzali di scambio ruota – rotaia,
- raccordi ferroviari, anche per le aree delle strutture industriali esistenti,
- aree per i magazzini per lo scambio ruota – rotaia,
- depositi containers e carri merci,
- autoporto,
- aree di servizio per i mezzi di trasporto,
- residenza di supporto per il personale di custodia.

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- R.C. : max 10% del lotto
H : max 10 ml, salvo altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche o funzionali,
D.C. : - da confini interni all'ambito min 5,0 m
- in caso di preesistenze a distanza minore, non inferiore di quella esistente
D.S. : - min 15,0 m

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P) :

- a) Attività industriali – artigianali, trasporto di persone e merci
- Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti produttivi nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina
 - Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale
- b) Residenza.

- parcheggi stanziali: min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies L.1150/42 e s.m.i.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

A tale scopo possono essere utilizzate porzioni di edificio anche interrato o aree che non fanno parte del lotto, purché collocate entro un raggio non superiore a 200 m.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

- a) Sistemazione aree scoperte del lotto : a verde arborato min 15% del lotto.

Le aree libere pertinenziali lungo i perimetri dei lotti, devono essere piantumate con alberature di alto fusto autoctone, in modo da formare un elemento di filtro vegetazionale e arricchire il contesto paesaggistico.

ART. 19 - ZONA E4.0 (Ambiti fluviali)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

E' costituita dalle parti del territorio comunale interessate da quei corsi d'acqua e loro pertinenza aventi forti connotati ambientali e paesaggistici, tali da richiedere una particolare tutela. Interessa altresì aree soggette ad esondazioni periodiche.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone la salvaguardia delle valenze naturalistiche e paesaggistiche ancora presenti, il ripristino delle aree degradate e compromesse, l'eliminazione degli elementi d'impatto, al fine di ricomporre il paesaggio agrario nella sua naturalità.

3. DESTINAZIONE D'USO

- agricola e residenziale agricola
- residenziale (limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante).

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

Sugli immobili esistenti :

- ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo
- demolizione
- ampliamento (nei limiti di cui al successivo comma 6).

In generale, nella zona E4.0 sono ammessi:

- pulizia e manutenzione ordinaria dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua, senza alterazione e variazione della sezione;
- deviazione temporanea dell'acqua, mediante barriere naturali, per eseguire interventi manutentivi;
- prelievo periodico delle acque per analisi e a scopo irriguo;
- interventi sulla vegetazione per il mantenimento dello stato di fatto secondo le tecniche colturali storicamente presenti;
- l'impianto di specie arboree, anche a rapido accrescimento, solo nelle aree già dissodate.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Non è ammessa la nuova edificazione, salvo ampliamenti una tantum, nel limite volumetrico di mc. 100. La aree ricadenti in tale zona dispongono di potenzialità edificatoria da trasferire in altra zona agricola, includendo terreni non fisicamente contigui o ricadenti in altri comuni, nei seguenti limiti:

If max : 0,01mc./mq. per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs.n°99/2004
0,03 mc./mq. per le strutture produttive aziendali.

Per gli ampliamenti valgono i seguenti indici:

H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : min. m. 10,0

D.C. : min m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine

D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente

Distanza dai corsi d'acqua: min. 50,00 m.

7. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Lungo il perimetro delle attuali superfici boscate e delle fasce arboree esistenti vanno costituite apposite aree di rispetto con coltura foraggera o a perdere per una larghezza di almeno ml 4.00 dalla base della pianta arborea.

8. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di parcheggi :

- agricola e residenziale agricola :
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione,
- residenziale:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- | | |
|---|---|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 |
| - bussole, verande | volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 20 - ZONA E4.0 L (ambito del fiume Livenza)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Riguarda il territorio compreso nell'ex Parco del Livenza, ora diversamente denominato "area di reperimento prioritario" ai sensi dell'art. 70 della L.R. 42/96 (area di Reperimento Prioritario "Fiume Livenza"), costituito prevalentemente da ambiti agricoli coltivati in modo intensivo ma di elevato valore ecologico e paesaggistico per la presenza del fiume Livenza e di vegetazione ripariale.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce l'alto valore ecologico del territorio e fa propri gli obiettivi rivolti alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio.

3. DESTINAZIONE D'USO

- attività agricole,
- attività selvicolturali
- attività didattico ricreative
- attività di valorizzazione paesaggistica e ambientale
- attività di supporto alla fruizione dell'area di reperimento
- residenziale (limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante)

4. ATTUAZIONE

4.a) diretta (unicamente per gli interventi consentiti sugli edifici esistenti).

4.b) indiretta, tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

5. INTERVENTI AMMESSI

5.a) Sugli edifici non schedati esistenti alla data di adozione della presente Variante:

- ristrutturazione edilizia
- restauro e risanamento conservativo
- demolizione
- ampliamento

5.b) Sugli edifici esistenti schedati tutti gli interventi ammessi in scheda.

In generale, nella zona E4.0 L, oltre a quanto previsto dall'art. 69 della L.R. n° 42/96 (Norme in materia di parchi e riserve naturali regionali) sono ammessi :

- la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua, senza alterazione e variazione della sezione;
- la deviazione temporanea dell'acqua, mediante barriere naturali, per eseguire interventi straordinari di pulizia e manutenzione : il prelievo periodico delle acque per analisi;
- gli interventi sulla vegetazione per il mantenimento dello stato di fatto secondo le tecniche colturali storicamente presenti;
- l'impianto di specie arboree, anche a rapido accrescimento, solo nelle aree già dissodate;
- la conversione dei seminativi a prato, bosco o sistemi macchia – radura con specie autoctone ed ecologicamente coerenti;
- il prelievo delle acque superficiali per analisi e a scopo irriguo, previa autorizzazione degli organi componenti.

In corrispondenza dei nuclei di vegetazione arborea, filari, siepi e singole piante monumentali sono consentiti:

- la gestione del patrimonio arboreo secondo i criteri individuati dalla selvicoltura naturalistica;
- l'utilizzo della risorsa arborea dei filari con criteri selvicolturali secondo forme di tipo estensivo e non intensivo; vietato il taglio a raso delle siepi e dei filari anche per l'approvvigionamento della legna da brucio;
- la capitozzatura di gelsi, salici e pioppi, ove viene attuata con consuetudine.

Nelle zone dissodate e coltivate è consentito:

- il mantenimento e la valorizzazione delle colture agrarie a fini agricolo-produttivi con tecniche agronomiche appropriate nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali della zona;
- l'impianto di specie arboree indigene ad alta densità e da cellulosa (pioppi), mediante l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate per favorire il loro attecchimento e sviluppo;
- il controllo dei parassiti e delle infestanti.

6. INTERVENTI VIETATI

In generale e' vietato l'abbandono ed il deposito dei rifiuti di qualsiasi genere, la collocazione di case mobili, l'esercizio del campeggio, l'esecuzione di recinzioni stabili della proprietà, l'accensione di fuochi, l'abbruciamento delle ramaglie nei pressi delle ceppaie ed e' altresì vietato eseguire rettifiche al

percorso dei corsi d'acqua, abbassamenti dell'alveo, scavi, riporti e movimenti di terra che modifichino la situazione della falda idrica e delle aree esondabili.

7. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Non è ammessa la nuova edificazione, salvo ampliamenti una tantum, nel limite volumetrico di mc. 100. Per gli edifici rurali censiti la volumetria massima in ampliamento è definita nelle schede attuative .

Le aree ricadenti in tale zona dispongono di potenzialità edificatoria da trasferire in altra zona agricola, includendo terreni non fisicamente contigui o ricadenti in altri comuni, nei seguenti limiti :

If max : 0,01mc./mq. per la residenza in funzione della conduzione del fondo edelle esigenze del conduttore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs.n° 99/2004
0,03 mc./mq. per le strutture produttive aziendali

Per gli ampliamenti valgono i seguenti indici:

H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente
D.E.: secondo Codice Civile e norme statali integrative
D.P.F. : min m. 10,0
D.C. : min m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine
D.S.: non inferiore a quella dell'edificio esistente
Distanza dai corsi d'acqua: min 50,00 m.

8. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di parcheggi:

- residenziale:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

E' vietato qualsiasi nuovo intervento edilizio e infrastrutturale ad eccezione per questi ultimi, di quelli relativi agli impianti e reti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, nonché della sentieristica.

Sono altresì ammessi, sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, tutti gli interventi di carattere conservativo.

Lungo il perimetro delle attuali superfici boscate e delle fasce arboree esistenti a fianco del Livenza, è prevista la realizzazione di aree di rispetto consistenti in prato stabile o comunque a coltura agraria, che non preveda alcuna lavorazione del suolo, con una larghezza di almeno m. 4,00 dalla base della pianta arborea principale.

Nelle aree perimetrate con linea rossa continua nelle tavole di zonizzazione 1/5000 sono consentiti gli interventi disciplinati dalle specifiche schede normative.

10. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 21 - ZONA E4.1 (Ambiti di interesse paesaggistico a protezione dei fiumi Livenza e Meschio)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

E' costituita dalle parti del territorio comunale che per la loro ubicazione in prossimità dei fiumi Livenza e Meschio, per la presenza di un paesaggio culturale agrario storico e di elementi naturali importanti, sono sottoposte a particolare attenzione, al fine di salvaguardare il contesto paesaggistico del luogo.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge la valorizzazione della qualità dell'ambiente e del paesaggio agrario, la tutela delle caratteristiche morfologiche del territorio in prossimità degli alvei, nonché il mantenimento dell'attuale utilizzo agricolo della zona, anche per la realizzazione di un'area cuscinetto all'area di reperimento prioritario.

3. DESTINAZIONE D'USO

- agricola e residenziale agricola
- residenziale (limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante)

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- a) ampliamenti e ristrutturazioni di edifici destinati a residenza, anche nel caso ciò possa comportare la realizzazione di un'unità residenziale aggiuntiva (in caso di edifici schedati prevalgono le norme delle schede stesse);
- b) ristrutturazioni ed ampliamenti di edifici adibiti a strutture produttive aziendali
- c) modifica in residenza degli annessi, esclusivamente per realizzare l'unità residenziale aggiuntiva, in alternativa all'ampliamento dell'edificio principale, nella misura max di 300 mc;
- d) la pulizia e la manutenzione delle sponde dei corsi d'acqua;
- e) i rimboschimenti delle aree coltivate;
- f) in corrispondenza dei nuclei di vegetazione arborea, filari, siepi e singole piante monumentali:
 - eseguire interventi di gestione selvicolturali per il mantenimento del patrimonio arboreo, secondo le tecniche colturali storicamente in uso e secondo i criteri indicati dalle vigenti norme di Polizia forestale regionale;
 - la gestione del patrimonio arboreo;
 - l'abbattimento delle piante adulte di grosse dimensioni, previa autorizzazione comunale;
- g) in corrispondenza delle zone coltivate:
 - mantenimento e valorizzazione delle colture agrarie a fini agricolo - produttivi con tecniche agronomiche appropriate, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali della zona. In particolare, i terreni agricoli prossimi ai fiumi Meschio e Livenza devono essere adeguatamente salvaguardati,
 - l'impianto di specie arboree indigene o da cellulosa (pioppi), mediante l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate, per favorire il loro attecchimento e sviluppo.

Nella progettazione degli interventi edilizi vanno favorite le tecniche e le tecnologie proprie della fitodepurazione delle acque reflue, dello sfruttamento delle energie alternative (pannelli solari, biomasse, celle fotovoltaiche, ecc), della bioarchitettura e della bioedilizia.

6. INTERVENTI VIETATI

- i movimenti di terra e le alterazioni della morfologia del suolo, ad eccezione di quelle necessarie al mantenimento dell'attività agricola in atto, nonché di quelle finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi coltivati, a seguito di eccezionali eventi naturali, previo allestimento di idonea documentazione tecnica relativa allo stato di fatto originario ed al progetto di ripristino medesimo;
- la riduzione di superficie boscata nonché l'estirpazione delle piante arboree isolate, a gruppi o per filari,
- la realizzazione di serre, salvo quelle di protezione stagionale (tunnel), aventi struttura portante non stabilmente ancorata al suolo, copertura in materiale plastico e pavimentazione dei percorsi in terreno vegetale o inerte stabilizzato, nonché quelle pertinenziali di edifici di cui al successivo co. 9;
- l'apertura o l'esercizio di cave e discariche;
- qualsiasi modifica al sistema idrico superficiale.

7. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Sugli edifici esistenti, per finalità abitative o agrituristiche, sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del volume "una-tantum" non superiore a 300 mc, nonché la realizzazione di pertinenze scoperte (vasche e piscine nel limite di mq. 200 di SC, maneggi, ecc).

L'agriturismo è ammesso mediante l'ampliamento ed il recupero degli edifici esistenti
Le aree ricadenti in tale zona dispongono di potenzialità edificatoria da trasferire in altra zona agricola, includendo terreni non fisicamente contigui o ricadenti in altri comuni, nei seguenti limiti:

If max : 0,01mc/mq per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo professionale ai sensi del D-Lgs. n°99/2004
0,03 mc/mq per le strutture produttive aziendali
0,05 mc/mq per i nuovi edifici a uso agrituristico

Per gli ampliamenti valgono i seguenti indici:

H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente
D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
D.P.F. : min. m 10,0
D.C. : min m 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine
D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente

Per gli ampliamenti relativi agli edifici aziendali: max 25% della superficie coperta esistente

H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente
D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
D.P.F. : min. m 10,0
D.C. : min 5,00 m
D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente

per i tunnel : min. m 20,0

8. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di parcheggi:

- agricola e residenziale agricola :
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione,
- agriturismo:
 - parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq. di superficie utile di ristoro / ristorazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto,
 - parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni addetto
- residenziale:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Lungo il perimetro delle attuali superfici boscate e delle fasce arboree esistenti vanno costituite apposite aree di rispetto con coltura foraggera o a perdere per una larghezza di almeno m. 4,0 dalla base della pianta arborea.

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere attenti al valore ambientale ed alle caratteristiche paesaggistiche proprie delle aree a tutela dei fiumi Livenza e Meschio.

E' consentita la recinzione delle pertinenze degli edifici esistenti con paletti e rete, staccionate o siepi.

Ai fini della sicurezza idraulica degli edifici esistenti sono ammesse movimentazioni del suolo con riporti non superiori a cm. 50.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

Nelle aree perimetrate con linea rossa continua nelle tavole di zonizzazione 1/5000 sono consentiti gli interventi disciplinati dalle specifiche schede normative.

10. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio: superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande: volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 22 - ZONA E4.2 (Ambiti agricolo - paesaggistici)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

E' costituita dalle parti del territorio comunale che per la significativa presenza di valori ambientali, morfologici e storico-culturali richiede un'azione di tutela paesaggistica.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge il mantenimento dell'attuale utilizzo agricolo tradizionale, la salvaguardia della diversità colturale, del paesaggio agrario, della qualità dell'ambiente e la tutela di tutte le caratteristiche morfologiche e vegetazionali del territorio (terrazzi, impluvi, dossi, avvallamenti, filari, siepi arborate), soprattutto ai fini della percezione del paesaggio lungo la viabilità meccanica.

3. DESTINAZIONE D'USO

- agricola e residenziale agricola
- residenziale (limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante)

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- a) costruzione della residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo professionale ai sensi del D-Lgs.n° 99/2004;
- b) ampliamenti e ristrutturazioni di edifici destinati a residenza, anche nel caso ciò possa comportare la realizzazione di un'unità residenziale aggiuntiva, fermo restando che, in caso di edifici schedati, prevalgono le norme delle schede stesse;
- c) modifica in residenza della destinazione d'uso degli annessi stessi, esclusivamente per realizzare l'unità residenziale aggiuntiva (in alternativa all'ampliamento dell'edificio principale), nella misura max di 300 mc.;
- d) demolizioni con ricostruzione di edifici destinati a residenza o di annessi rustici, finalizzate alla collocazione del nuovo fabbricato nel rispetto delle distanze determinate dalle fasce di rispetto stradali. Per gli annessi rustici è consentita la variazione di destinazione d'uso in residenza, nei limiti definiti alla precedente lettera c);
- e) costruzione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici);
- f) gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale devono avere caratteristiche dimensionali, in relazione al numero di capi, corrispondenti a quelli di tipo domestico; inferiori a quelle corrispondenti ammissibili in zona E6.1;
- g) la pulizia e la manutenzione delle sponde dei corsi d'acqua, senza alterare o variare la sezione dell'alveo;
- h) i rimboschimenti delle aree coltivate in corrispondenza dei nuclei di vegetazione arborea, filari, siepi e singole piante monumentali;
- i) eseguire interventi di gestione selvicolturale per il mantenimento del patrimonio arboreo, secondo le tecniche colturali storicamente in uso e secondo i criteri indicati dalle vigenti norme di Polizia forestale regionale;
- l) la gestione del patrimonio arboreo;
- m) l'abbattimento delle piante adulte di grosse dimensioni, previa autorizzazione degli Enti competenti in materia, in corrispondenza delle zone coltivate;
- n) il mantenimento e la valorizzazione delle colture agrarie a fini agricolo -produttivi con tecniche agronomiche appropriate, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico -ambientali della zona;
- o) l'impianto di specie arboree indigene o da cellulosa (pioppi), mediante l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate per favorire il loro attecchimento e sviluppo;
- p) nella progettazione degli interventi edilizi, vanno preferite le tecniche e le tecnologie proprie della fitodepurazione delle acque reflue, dello sfruttamento delle energie alternative (pannelli solari, biomasse, celle fotovoltaiche, ecc), della bioarchitettura e della bioedilizia;
- q) In generale, gli interventi riguardanti questa Zona e, in particolare, le caratteristiche degli edifici dovranno essere qualificati dalla salvaguardia delle risorse ambientali, faunistiche e rurali esistenti.

6. INTERVENTI VIETATI

- i movimenti di terra e le alterazioni della morfologia del suolo, ad eccezione di quelle necessarie al mantenimento dell'attività agricola in atto, nonché di quelle finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi coltivati, a seguito di eccezionali eventi naturali, previo allestimento di idonea documentazione tecnica relativa allo stato di fatto originario ed al progetto di ripristino medesimo;
- la riduzione di superficie boscata, nonché l'estirpazione delle piante arboree isolate, a gruppi o per filari
- l'apertura o l'esercizio di cave e discariche;
- qualsiasi modifica al sistema idrico superficiale.

Qualunque intervento di dissodamento, disboscamento o di alterazione dell'ambiente non in armonia con la presente normativa, dovrà comportare l'immediato ripristino ambientale dello stato e dei luoghi.

7. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

L'agriturismo è ammesso mediante l'ampliamento ed il recupero degli edifici esistenti.

Sugli edifici residenziali esistenti, per finalità abitative e agrituristiche, sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento "una-tantum" non superiore a 300 mc, nonché la realizzazione di pertinenze scoperte (vasche e piscine nel limite di mq. 200 di SC, maneggi, ecc).

Le aree ricadenti in tale zona dispongono di potenzialità edificatoria da trasferire in altra zona agricola, includendo terreni non fisicamente contigui o ricadenti in altri comuni, nei seguenti limiti:

If max : 0,01mc/mq per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo professionale ai sensi del D-Lgs.n°99/2004
0,03 mc/mq per le strutture produttive aziendali
0,05 mc/mq per i nuovi edifici a uso agrituristico

Per gli ampliamenti valgono i seguenti indici:

H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : min. m 10,0

D.C. : min m 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine

D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente

Sugli edifici aziendali esistenti sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum fino al 25% della superficie coperta esistente.

H max : pari all'esistente

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : min. m 10,0

D.C. : min 5,00 m

D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente.

La nuova costruzione è riservata alle aziende agricole del tutto prive di strutture produttive, e che dimostrino le effettive necessità edificatorie, mediante relazione tecnico-agronomica.

I nuovi edifici dovranno essere oggetto di un vincolo trascritto nei confronti della loro destinazione d'uso agricola, per almeno dieci anni. A tal fine, vanno osservate le norme di seguito indicate.

- per edifici residenziali:
 - indice fondiario : 0,03 (0,05 per colture specializzate)
 - altezza max : 6,50 m.
- per edifici aziendali:
 - R.C. max : 40% del lotto
 - H. max : 7,00 m., salvo altezze superiori motivate da esigenze produttive
- per edifici residenziali e aziendali:
 - D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
 - D.P.F. : min. m 10,0

D.C. : min. 5,00 m.
D.S. : secondo art. 40 lett. A).

- per costruzione di serre:
 - senza attività di commercializzazione al minuto (sola vendita del proprio prodotto):

R.C. max : 50% del lotto
H. max : 4,50 m.
D.E. min : 10,0 m.
D.P.F. min : 10,0 m.
D.C. min : 5,0 m.
D.S. : secondo art. 40 lett. A)

Le serre devono essere mascherate, nei confronti del paesaggio agrario circostante, mediante la posa in opera di idonei filari di specie arboree ed arbustive autoctone.

8. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di parcheggi:

- agricola e residenziale agricola:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione,
- agriturismo:
 - parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq. di superficie utile di ristoro/ristorazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto,
 - parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni addetto
- residenziale:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Lungo il perimetro delle attuali superfici boscate e delle fasce arboree esistenti vanno costituite apposite aree di rispetto con coltura foraggera o a perdere per una larghezza di almeno m. 4,0 dalla base della pianta arborea.

Gli interventi edilizi che saranno ammessi all'interno delle Zone E4.2 dovranno essere attenti al valore ambientale ed alle caratteristiche paesaggistiche proprie di queste aree.

E' consentita la recinzione delle pertinenze degli edifici esistenti con paletti e rete, staccionate o siepi.

Ai fini della sicurezza idraulica degli edifici esistenti sono ammesse movimentazioni del suolo con riporti non superiori a cm. 50.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

10. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio: superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande: volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 23 - ZONA E6.1 (Ambiti di interesse agricolo-produttivo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende gli ambiti del territorio comunale che per le loro condizioni orografiche, pedologiche e vegetazionali possono considerarsi idonee allo sviluppo di un'agricoltura di tipo intensivo. Si presentano infatti con appezzamenti fondiari di discrete dimensioni, ma ancora non accorpati, inframmezzati da scoline, viabilità rurale e modesti filari alberati.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge il mantenimento delle aree e delle strutture produttive, gli accorpamenti fondiari con la salvaguardia degli elementi morfologici del paesaggio comprensivi dell'esecuzione degli interventi di ricostituzione ambientale e paesaggistica mediante la realizzazione di filari arborati.

In tali zone le trasformazioni fondiarie saranno rivolte alla razionalizzazione dei lotti fondiari e delle infrastrutture, funzionali alla pratica agricola intensiva.

3. DESTINAZIONE D'USO

- Agricola e residenziale agricola
- Artigianale agricola
- Commerciale agricola fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita
- ricreativa, sanitaria e assistenziale, dell'istruzione e della ricerca tecnico-scientifica, come definite dall'art.5 della L.R. n°11/2009, per una superficie non superiore a 500 mq. comprensiva di servizi, spogliatoi, locali accessori, da attuarsi prioritariamente mediante ristrutturazione dei volumi esistenti e, in via subordinata, attraverso ampliamento/sopraelevazione, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 6 lettera b1).
- Attività sportive all'aperto ad uso privato, comprese modeste strutture fisse per i servizi e gli spogliatoi e parcheggi di relazione, nel rispetto dei parametri di cui al successivo art. 6d).

4. ATTUAZIONE

Diretta per:

- ristrutturazione, ampliamento una tantum di edifici residenziali esistenti, anche nel caso ciò possa comportare la realizzazione di un'unità residenziale aggiuntiva, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 19/2009
- trasformazione in residenziale degli annessi rustici esistenti (alternativa all'ampliamento)
- ampliamento degli edifici aziendali esistenti
- costruzione di edifici residenziali, aziendali e per attività agrituristiche in funzione della conduzione del fondo per il conduttore agricolo a titolo principale
- edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini, annessi rustici, depositi, serbatoi, silos, ricovero attrezzi, cantine, spazi di vendita al minuto, etc.).
- serre
- maneggi
- canili

Indiretta, tramite Piano Attuativo, per:

- edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) ampliamento per adeguamenti una tantum degli edifici residenziali esistenti fino a 150 mc. per unità edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri. :

- H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente
- D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
- D.P.F. min. : m. 10,0
- D.C. min. : m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine
- D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente

- b) ristrutturazione di edifici rustici in residenziali per un massimo di 300 mc., da realizzare in alternativa all'ampliamento dell'edificio principale,
- b1) ristrutturazione con ampliamento/sopraelevazione nei limiti di mc 200, di edifici esistenti da adibire ad attività ricreative, sanitarie e assistenziali, dell'istruzione e della ricerca tecnico-scientifica, nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto 3 e dei seguenti parametri :
- H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente
 - D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
 - D.P.F. min. : m. 10,0
 - D.C. min. : m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine
 - D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente
- c) ampliamento di edifici aziendali esistenti per una superficie max pari al 30% di quella esistente, nel rispetto dei seguenti parametri :
- H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente
 - D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
 - D.P.F. min. : m. 10,0
 - D.C. min. : m. 5,0
 - D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente
- d) costruzione di nuovi edifici residenziali in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs.n°99/2004 con:
- I.F. : 0,03 mc./mq.
 - I.F. : 0,05 mc./mq. nel caso di aziende a coltura specializzata,
 - H max : 6,50 m.
 - D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
 - D.P.F. min. : m. 10,00
 - D.C. min : m. 5,00
 - D.S. : secondo art. 40 comma A) lett. a)
 - Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.
- e) costruzione di nuovi edifici aziendali in funzione della conduzione del fondo con:
- R.C. Max : 30% del lotto,
 - H max : 7,00 m
 - D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
 - D.P.F. min. : m. 10,0
 - D.C. min : 5,00 m. (o a confine se in aderenza ad altri fabbricati con medesime destinazioni),
 - D.S. : secondo art. 40 comma A) lett. a)
 - Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.
- E' fatto obbligo della redazione di relazione tecnico-agronomica di verifica e giustificazione delle esigenze dimensionali e funzionali dell'azienda
- f) costruzione di nuovi edifici ad uso agriturismo, ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della L.R. n°17/2006:
- I.F. : max 0,05 mc/mq
 - V max : mc. 2500
 - H max : 7,50 m.
 - D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
 - D.P.F. min. : m. 10,00
 - D.C. min. : m. 5,00
 - D.S. : secondo art. 40 comma A) lett. a)
 - Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m
- E' consentita la realizzazione di pertinenze scoperte (vasche e piscine nel limite di mq 200 di SC, maneggi, ecc).
- g) costruzione di serre
- senza attività di commercializzazione al minuto con R.C. max 60% del lotto,
 - con attività di commercializzazione R.C. max 50% del lotto,
 - H max : 4,50 m.,
 - D.E. min. : 10,0 m.,
 - D.P.F. min.: m. 10,0
 - D.C. min. : 5,0 m.,
 - D.S. : secondo art. 40 comma A) lett. a)
- h) costruzione di strutture coperte per il maneggio e relative attività di equitazione
- R.C. Max : 50% del lotto
 - H max : 7,00 m.
 - D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative per gli annessi rurali 20,00 m. dagli edifici residenziali
 - D.P.F. min. : 10,0 m.

- D.C. min. : 5,0 m.
- D.S. Min. : secondo art. 40 comma A) lett. a)
- i) costruzione di strutture per canili pubblici e privati
Si applica la normativa regionale vigente

I Piani Attuativi relativi agli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli devono prevedere i seguenti indici:

- R.C. Max : 15% del lotto
- H max : 7,00 m. salvo costruzioni di volumi tecnici
- D.E. min. : 10,00 m. secondo Codice Civile e norme statali integrative
- D.P.F. min. : 10,0 m.
- D.C. min. : 5,0 m.
- D.S. Min. : secondo art. 40 comma A) lett. a)
- Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.

Ai progetti va allegata una relazione tecnico-agronomica, di un tecnico abilitato, di verifica e giustificazione delle esigenze tecniche, dimensionali e funzionali dell'azienda.

Nei confronti delle aziende agricole e dei conduttori agricoli a titolo principale che vogliano intraprendere attività rurali innovative, tra le quali anche le «fattorie didattiche», è consentito fruire di una possibilità edificatoria aggiuntiva pari al 5% della superficie consentita.

7. NUOVI INSEDIAMENTI RURALI, NUOVI ORIENTAMENTI PRODUTTIVI E NUOVI IMPRENDITORI AGRICOLI

Nei confronti delle aziende agricole di nuova costituzione e dei nuovi imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del D.Lgs. n°99/2004 con sede ed attività all'interno del territorio comunale, nonché in funzione dei nuovi orientamenti colturali e zootecnici, verrà prestata una particolare attenzione per la realizzazione delle strutture produttive necessarie per :

- la forzatura e le moderne metodologie di coltivazione in serra;
- la parziale conversione della tradizionale attività di allevamento in attività di "zoodomestico" e di "ponyclub",
- la realizzazione delle "fattorie didattiche",
- il rafforzamento delle attività agrituristiche e ricettive (bed and breakfast),
- l'organizzazione di strutture per il maneggio (anche coperte), per l'escursionismo ambientale rurale e il tempo libero,
- la costruzione di edifici per la lavorazione del miele e degli altri prodotti alimentari derivabili dall'attività agricola.

In funzione di queste attività rurali innovative - ad eccezione delle serre precedentemente normate - si prevede la possibilità, per i conduttori agricoli a titolo principale, di fruire delle ulteriori possibilità edificatorie che seguono:

- per gli interventi relativi agli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli:
 - R.C.: in aggiunta al 15% previsto, viene ammesso un ulteriore 5%;
- per gli interventi relativi alle strutture produttive aziendali:
 - R.C.: in aggiunta al 30% previsto, viene ammesso un ulteriore 7,50%;
- per gli interventi relativi alle attività agrituristiche:
 - R.C.: in aggiunta al 10% previsto, viene ammesso un ulteriore 5% dello stesso e, oltre all'incremento massimo della superficie utile di 200 mq. vengono ammessi altri 100 mq.

8. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di parcheggi:

- agricola e residenziale agricola:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione,
- allevamenti industriali in zona agricola:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione,
- agriturismo:
 - parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq di superficie utile di ristoro/ristorazione,
 - 1 posto auto ogni 2 posti letto,
 - parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni addetto
- artigianale agricola
 - parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni addetto,
- commerciale agricola
 - parcheggi di relazione e stanziali: min mq 30 ogni mq 100 di superficie di vendita

- attività ricreative, sanitarie ed assistenziali, dell'istruzione e della ricerca tecnico-scientifica
 - parcheggi di relazione: mq. 80 ogni 100 mq. di superficie utile
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione
- residenziale:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Le aree scoperte pertinenziali delle attività private di tipo ricreativo, sanitario e assistenziale, istruzione, e ricerca tecnico-scientifica, dovranno essere sistemate a verde alberato e attrezzato per il gioco nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale

9. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

Gli interventi relativi ad impianti di produzione di energia elettrica di cui all'art. 2 comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 29.12.2003 n°387 sono consentiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- Impianti di potenza inferiore a 20 kw **o impianti superiori ai 20 kw in copertura di edifici esistenti:** in attività edilizia libera
- **Impianti di potenza superiore a 20 kw in copertura su edifici di nuova costruzione: secondo le modalità di attuazione degli interventi edilizi**
- Impianti di potenza superiore a 20 kw **a terra:** specifica individuazione con variante puntuale in flessibilità al PRGC e convenzione/atto d'obbligo con la quale vengono disciplinati gli eventuali interventi di mitigazione, le modalità di ripristino del sito al momento della cessazione dell'impianto e le necessarie garanzie fideiussorie.

10. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Tettoie e porticati: | <ul style="list-style-type: none"> superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio - bussole, verande | <ul style="list-style-type: none"> superficie utile massima mq. 20 volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 24 -ZONA E6.2 (Ambiti di preminente interesse agricolo-produttivo intensivo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende gli ambiti del territorio comunale che per le loro condizioni orografiche, pedologiche e vegetazionali possono considerarsi ormai compromessi dal punto di vista del paesaggio rurale e quasi del tutto interessati dallo sviluppo di un'agricoltura di tipo intensivo. Si presentano infatti con appezzamenti fondiari già accorpati, inframmezzati da scoline, viabilità rurale e radi filari alberati.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge il mantenimento delle aree e delle strutture produttive già insediate e il loro sviluppo anche intensivo secondo tecniche moderne, rispettando comunque le esigenze igienico-sanitarie, nonché quelle ambientali e paesaggistiche, queste ultime da conseguire pure con interventi di ricostruzione e ricomposizione del paesaggio agrario.

3. DESTINAZIONE D'USO

- Agricola residenziale agricola,
- Artigianale agricola,
- Commerciale agricola fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita,
- Allevamenti industriali in zona agricola,
- ricreativa, sanitaria e assistenziale, dell'istruzione e della ricerca tecnico-scientifica, come definite dall'art. 5 della L.R. n°11/2009, per una superficie non superiore a 500 mq. comprensiva di servizi, spogliatoi, locali accessori, da attuarsi prioritariamente mediante ristrutturazione dei volumi esistenti e, in via subordinata, attraverso ampliamento/sopraelevazione nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 6 lettera b1).

4. ATTUAZIONE

Diretta per:

- ristrutturazione, ampliamento una tantum di edifici residenziali esistenti anche nel caso ciò possa comportare la realizzazione di un'unità residenziale aggiuntiva, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 19/2009
- trasformazione in residenziale degli annessi rustici esistenti (alternativa all'ampliamento);
- ampliamento degli edifici aziendali esistenti;
- costruzione di edifici residenziali, aziendali e per attività agrituristiche in funzione della conduzione del fondo per il conduttore agricolo a titolo principale;
- edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini, annessi rustici, depositi, serbatoi, silos, ricovero attrezzi, cantine, spazi di vendita al minuto, etc.);
- serre;
- maneggi;
- canili.

Indiretta, tramite Piano Attuativo, per:

- allevamenti industriali in zona agricola, ovvero le aziende che superano il rapporto di 1 ha per 40 q.li di peso vivo di bestiame allevato o non definite come allevamenti aziendali dal competente Ispettorato dell'Agricoltura,
- edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

5. INTERVENTI AMMESSI

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) ampliamento una tantum per adeguamenti una tantum degli edifici residenziali esistenti fino a 150 mc per unità edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

| | | |
|-------------|---|--|
| H max | : | non superiore a quella del fabbricato principale esistente |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative |
| D.P.F. min. | : | m 10,0 |
| D.C. min. | : | m 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine |
| D.S. | : | non inferiore a quella dell'edificio esistente |

b) ristrutturazione di edifici rustici in residenziali per un massimo di 300 mc, da realizzare in alternativa all'ampliamento dell'edificio principale,

- b1) ristrutturazione con ampliamento/sopraelevazione nei limiti di mc 200, di edifici esistenti da adibire ad attività ricreative, sanitarie e assistenziali, dell'istruzione e della ricerca tecnico-scientifica, nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto 3 e dei seguenti parametri:
- | | | |
|-------------|---|--|
| H max | : | non superiore a quella del fabbricato principale esistente |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative |
| D.P.F. min. | : | m. 10,0 |
| D.C. min. | : | m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine |
| D.S. | : | non inferiore a quella dell'edificio esistente |
- c) ampliamento di edifici aziendali esistenti per una superficie max pari al 30% di quella esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:
- | | | |
|------------|---|---|
| H max | : | non superiore a quella del fabbricato principale esistente; |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative; |
| D.P.F. min | : | m 10,0; |
| D.C. min. | : | m 5,0; |
| D.S. | : | non inferiore a quella dell'edificio esistente. |
- d) costruzione di nuovi edifici residenziali in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo professionale ai sensi del D.Lgs. n°99/2004 con :
- | | | |
|-------------|---|---|
| I.F. max | : | 0,03 mc./mq.; |
| I.F. Max | : | 0,05 mc./mq. nel caso di aziende a coltura specializzata; |
| H max | : | 6,50 m.; |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative; |
| D.P.F. min. | : | m. 10,00; |
| D.C. min. | : | m. 5,00; |
| D.S. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a); |
- Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.
- e) costruzione di nuovi edifici aziendali in funzione della conduzione del fondo con :
- | | | |
|-------------|---|---|
| R.C. max | : | 30% del lotto; |
| H max | : | 7,00 m.; |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative; |
| D.P.F. min. | : | m. 10,0; |
| D.C. min. | : | 5,00 m. (o a confine se in aderenza ad altri fabbricati con medesime destinazioni); |
| D.S. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a); |
- Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.;
- E' fatto obbligo della redazione di relazione tecnico-agronomica di verifica e giustificazione delle esigenze dimensionali e funzionali dell'azienda
- f) costruzione di nuovi edifici ad uso agriturismo, ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della L.R. n°17/2006 :
- | | | |
|-------------|---|--|
| I.F. Max | : | 0,05 mc./mq.; |
| V max | : | mc. 2500; |
| H max | : | 7,50 m.; |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative; |
| D.P.F. min. | : | m. 10,00; |
| D.C. min. | : | m. 5,00; |
| D.S. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a); |
- Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.;
- E' consentita la realizzazione di pertinenze scoperte (vasche e piscine nel limite di mq 200 di SC, maneggi, ecc).
- g) costruzione di serre
- senza attività di commercializzazione al minuto con R.C. max 60% del lotto;
 - con attività di commercializzazione R.C. max 50% del lotto:
- | | | |
|-------------|---|------------------------------------|
| H max | : | 4,50 m.; |
| D.E. min. | : | 10,0 m.; |
| D.P.F. min. | : | m. 10,0; |
| D.C. min. | : | 5,0 m.; |
| D.S. min. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a). |

Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso e, nel caso del venir meno dell'interesse nei confronti del loro utilizzo, le serre devono essere demolite ed il terreno ricondotto alle originarie condizioni.

h) costruzione di strutture coperte per il maneggio e relative attività di equitazione

| | | |
|-----------|---|---|
| R.C. max | : | 50% del lotto; |
| H max | : | m. 7,00; |
| D.E. min. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative per gli annessi rurali min. 20,00 m. dagli edifici residenziali; |
| D.P.F. | : | min. M. 10,0; |
| D.C. min. | : | 5,0 m.; |
| D.S. min. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a); |

I fabbricati per il maneggio e le attività di equitazione devono essere mascherati, nei confronti del paesaggio agrario circostante, mediante la posa in opera di idonei filari di specie arboree ed arbustive autoctone.

Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso e, nel caso del venir meno dell'interesse nei confronti del loro utilizzo, i fabbricati per il maneggio e le attività di equitazione devono essere demoliti ed il terreno ricondotto alle originarie condizioni.

i) costruzione di strutture per canili pubblici e privati

Si applica la normativa regionale vigente.

l) recupero di edifici ad uso agriturismo

L'attività di agriturismo è ammessa mediante il recupero degli edifici esistenti ed il loro ampliamento. Per tale finalità è ammesso un incremento massimo della superficie utile di 200 mq, nel rispetto dei seguenti indici:

| | | |
|-------------|---|--|
| R.C. max | : | 10% del lotto, comprensivo di tutti i fabbricati aziendali e di quelli residenziali; |
| H max | : | 7,00 m.; |
| D.E. min. | : | 20,00 m. da stalle e allevamenti zootecnici; 5,00 m. o in aderenza con altri edifici; |
| D.P.F. min. | : | m. 20,0 da stalle e allevamenti zootecnici; m. 10,0 da altri edifici; |
| D.C. min. | : | 5,00 m.; |
| D.S. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a). |

E' consentita la realizzazione di pertinenze scoperte (vasche e piscine nel limite di mq 200 di SC , maneggi, ecc)

I Piani Attuativi relativi agli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli devono prevedere i seguenti indici:

| | | |
|-------------|---|--|
| R.C. max | : | 15% del lotto; |
| H max | : | 7,00 m. salvo costruzioni di volumi tecnici; |
| D.E.: min. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative; |
| D.P.F. min. | : | m. 10,0; |
| D.C. min. | : | m. 5,00; |
| D.S. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a); |

Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.

Ai progetti va allegata una relazione tecnico-agronomica, di un tecnico abilitato, di verifica e giustificazione delle esigenze tecniche, dimensionali e funzionali dell'azienda.

I Piani Attuativi relativi agli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale, devono prevedere i seguenti indici:

Superficie del lotto min.: mq. 10.000

| | | |
|-----------|---|--|
| R.C. max | : | 30% del lotto, comprensivo di tutti i fabbricati insistenti esistenti e di progetto; |
| H max | : | m. 7,00, salvo costruzioni di volumi tecnici; |
| D.E. | : | - dalle zone omogenee residenziali: min. 300,00 m.; |
| | | - da residenze isolate in zona E : min. 100,00 m.; |
| | | - da residenza del conduttore: min. 30,00 m.; |
| D.P.F. | : | min. m. 10,0 |
| D.C. min. | : | 10,0 m.; |
| D.S. min. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a); |

Le concimaie devono rispettare una distanza minima di 200,00 m. dalle residenze esterne all'insediamento e 50,00 m. da quelle proprie dello stesso insediamento;

- distanze dalle polle di sorgiva: min. 30,00 m.;
- distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m..

La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

7. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Il piano attuativo ed il progetto edilizio per la realizzazione di edifici soggetti ad attuazione indiretta dovrà prevedere le misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale, mediante barriere arboree e arbustive perimetrali ai lotti, con particolare riguardo verso le aree insediative esistenti o di progetto, in relazione pure ai venti dominanti.

In particolare, per gli allevamenti industriali dovrà essere previsto uno schermo perimetrale arboreo-arbustivo di specie autoctone della larghezza minima di ml. 5.00, della densità di un albero/ 4 mq e di 1 arbusto/ 2 mq.

8. NUOVI INSEDIAMENTI RURALI, NUOVI ORIENTAMENTI PRODUTTIVI E NUOVI IMPRENDITORI AGRICOLI

Nei confronti delle aziende agricole di nuova costituzione e dei nuovi imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del D.Lgs. n°99/2004 con sede ed attività all'interno del territorio comunale, nonché in funzione dei nuovi orientamenti colturali e zootecnici, verrà prestata una particolare attenzione per la realizzazione delle strutture produttive necessarie per :

- la forzatura e le moderne metodologie di coltivazione in serra;
- la parziale conversione della tradizionale attività di allevamento in attività di "zoodomestico" e di "ponyclub",
- la realizzazione delle "fattorie didattiche",
- il rafforzamento delle attività agrituristiche e ricettive (bed and breakfast),
- l'organizzazione di strutture per il maneggio (anche coperte), per l'escursionismo ambientale rurale e il tempo libero,
- la costruzione di edifici per la lavorazione del miele e degli altri prodotti alimentari derivabili dall'attività agricola.

In funzione di queste attività rurali innovative - ad eccezione delle serre precedentemente normate - si prevede la possibilità, per i conduttori agricoli a titolo principale, di fruire delle ulteriori possibilità edificatorie che seguono:

- per gli interventi relativi agli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli :
 - R.C.: in aggiunta al 15% previsto, viene ammesso un ulteriore 5%;
- per gli interventi relativi alle strutture produttive aziendali:
 - R.C.: in aggiunta al 30% previsto, viene ammesso un ulteriore 7,50%;
- per gli interventi relativi alle attività agrituristiche:
 - R.C.: in aggiunta al 10% previsto, viene ammesso un ulteriore 5% dello stesso e, oltre all'incremento massimo della superficie utile di 200 mq. previsto, ne vengono ammessi altri 100 mq.

9. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di parcheggi :

- agricola e residenziale agricola:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione,
- allevamenti industriali in zona agricola:
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
- agriturismo:
 - parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq. di superficie utile di ristoro/ristorazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto,
 - parcheggi stanziali : 1 posto auto ogni addetto.
- artigianale agricola:
 - parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq di superficie utile,
 - parcheggi stanziali : 1 posto auto ogni addetto.
- commerciale agricola:
 - parcheggi di relazione e stanziali: min. mq. 30 ogni mq. 100 di superficie di vendita.
- attività ricreative, sanitarie ed assistenziali, dell'istruzione e della ricerca tecnico-scientifica:

- parcheggi di relazione : mq. 80 ogni 100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc di costruzione.
- residenziale:
- parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione,

Le aree scoperte pertinenziali delle attività private di tipo ricreativo, sanitario e assistenziale, istruzione, e ricerca tecnico-scientifica, dovranno essere sistemate a verde alberato e attrezzato per il gioco nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio.

10. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

Gli interventi relativi ad impianti di produzione di energia elettrica di cui all'art. 2 comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 29.12.2003 n°387 sono consentiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- Impianti di potenza inferiore a 20 kw : in attività edilizia libera **o impianti superiori ai 20 kw in copertura di edifici esistenti**: in attività edilizia libera
- **Impianti di potenza superiore a 20 kw in copertura su edifici di nuova costruzione: secondo le modalità di attuazione degli interventi edilizi**
- Impianti di potenza superiore a 20 kw **a terra**: specifica individuazione con variante puntuale in flessibilità al PRGC e convenzione/atto d'obbligo con la quale vengono disciplinati gli eventuali interventi di mitigazione, le modalità di ripristino del sito al momento della cessazione dell'impianto e le necessarie garanzie fideiussorie.

11. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Tettoie e porticati: | <p>superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio - bussole, verande | <p>superficie utile massima mq. 20 volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.</p> |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 25 - ZONA E7.1 (Allevamenti zootecnici singoli esistenti di carattere industriale)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Rappresentano gli ambiti edificati esistenti con strutture produttive di tipo industriale per gli allevamenti zootecnici intensivi.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge il mantenimento delle aree e delle strutture esistenti, attraverso interventi di mitigazione e miglioramento igienico-sanitario, ambientale e paesaggistico.

3. DESTINAZIONE D'USO

- allevamenti industriali in zona agricola
- commerciale agricola fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita
- artigianale agricola
- ricreativa privata

4. ATTUAZIONE

- a) in forma diretta, per interventi conservativi e di ristrutturazione senza aumenti di superficie;
- b) mediante Piano Attuativo per ampliamenti nella misura massima del 30%.

5. INTERVENTI AMMESSI

- a) restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ampliamento;
- d) nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Insediamenti **A1-A2-A3-A5-A7** individuati nella tavola zonizzazione in scala 1:2000.
Sono ammessi gli interventi di cui al precedente paragrafo 5 contraddistinti con le lettere a) e b).
L'ampliamento deve essere finalizzato unicamente al miglioramento tecnologico del sistema di allevamento, senza perciò incrementare la superficie destinata alla produzione.
L'ampliamento, con riferimento a tutti i fabbricati esistenti e di progetto, dovrà essere contenuto entro un rapporto di copertura massimo del 30% della superficie del lotto di appartenenza.
 - D.C. : min. 20,00 m.
- Insediamento **A.4** individuato nella tavola zonizzazione in scala 1:2000.
Sono ammessi gli interventi di cui al precedente paragr. 5 contraddistinti con le lett. a), b) e c).
L'ampliamento, con riferimento a tutti i fabbricati esistenti e di progetto, dovrà essere contenuto entro un rapporto di copertura massimo del 30% della superficie del lotto di appartenenza
 - D.C. : min. 20,00 m.
- Insediamento **A.6** individuato nella tavola zonizzazione in scala 1:2000.
Sono ammessi gli interventi di cui al precedente paragr. 5, contraddistinti con le lett. a), b), c) e d).
L'ampliamento, con riferimento a tutti i fabbricati esistenti, la nuova edificazione, dovranno essere contenuti entro un rapporto di copertura massimo del 50% della superficie del lotto di appartenenza
 - D.C. : min. 20,00 m.
- Per le attività connesse, incremento di volume consentito:
 - A) Uffici, magazzini, servizi vari: max mc. 500
 - H max : 7,00 m.
 - D.C. min. : 5,00 m.
 - D.E. min. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
 - D.P.F. min. : m. 10,0
 - D.S. min. : secondo art. 40 comma A) lett. a)
 - Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.
 - B) Attività di svago e tempo libero, commercializzazione e prima trasformazione: max mc 1.000
 - H max : 3,50 m.
 - D.C. min. : 5,00 m.
 - D.E. min. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
 - D.P.F. min. : m. 10,0
 - D.S. : secondo art. 40 comma A) lett. a)
 - Distanza dai corsi d'acqua min : 50,00 m.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato delle aree edificabili, in caso di intervento diretto, la quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

7. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

L'esecuzione di opere di qualsiasi natura e' subordinata alla presentazione di una relazione tecnico-agronomica di verifica e di giustificazione delle necessità tecniche e dimensionali dell'azienda, da allegare da parte dell'operatore interessato, alla domanda di permesso di costruire e/o D.I.A. che illustri e dimostri anche la conformità delle attività esistenti o previste alle disposizioni di legge, in materia di rifiuti, di scarichi idrici, di emissioni aeriformi, di emissioni sonore, ed alle prescrizioni degli organi competenti in materia di produzione di odori.

Tutti gli interventi ammessi, sia in forma diretta che indiretta, dovranno obbligatoriamente prevedere anche i contenuti di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale, da conseguire in ogni caso almeno mediante barriere arboree ed arbustive almeno perimetrali ai lotti, con particolare riguardo verso le aree inediate esistenti o di progetto, in relazione pure ai venti dominanti, realizzate con specie autoctone della larghezza minima di 5,00 m, con densità di un albero /4 mq e di un arbusto /2 mq.

Gli interventi stessi dovranno altresì garantire, con adeguati impianti tecnologici, il miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie a superamento delle carenze presenti, rilevate dalla relazione tecnico-agronomica.

8. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di parcheggi:

- artigianale agricola
 - parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni addetto,
- commerciale agricola
 - parcheggi di relazione e stanziali: min. mq. 30 ogni mq. 100 di superficie di vendita,
- ricreativa
 - parcheggi di relazione : mq. 80 ogni 100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- | | |
|---|---|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 |
| - bussole, verande | volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 26 - ZONA E7.2 (Impianti di itticoltura esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende un ambito edificato con strutture produttive di tipo industriale per allevamento ittico dismesso.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge la trasformazione ed il recupero dell'area attraverso interventi di ridefinizione spaziale e funzionale, mitigazione e miglioramento igienico-sanitario anche ai fini di un utilizzo di tipo culturale e ricreativo, mediante la realizzazione di un Parco/Fattoria-Ittico-Didattica che ne favorisca il recupero anche sotto l'aspetto Paesaggistico Ambientale.

3. DESTINAZIONE D'USO

- attività di allevamento ittico, compreso l'agriturismo
- attività commerciali e commerciali agricole fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita
- attività artigianali agricole
- attività culturali e ricreative private.

E' consentita la realizzazione della residenza di servizio delle attività suindicate, avente una superficie max di mq. 120.

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- ristrutturazione edilizia
- ampliamento
- nuova edificazione.

E' altresì ammessa la realizzazione di impianti e infrastrutture per il trattamento e la depurazione degli scarichi idrici, nonché di opere di arredo necessarie allo svolgimento delle attività previste.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - ALTRE PRESCRIZIONI

Incrementi di volume consentiti:

A) Uffici, magazzini, servizi vari:

| | | |
|-------------|---|---|
| Vol. max | : | mc. 750 |
| H max | : | m. 7,00 |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative |
| D.P.F. min. | : | m. 10,00 |
| D.C. min. | : | m. 5,00 |
| D.S. min. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a) |

B) Attività commerciali, artigianali agricoli di prima trasformazione:

| | | |
|-------------|---|---|
| Vol. max | : | mc. 4.500 |
| H max | : | m. 10,00 |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative |
| D.P.F. min. | : | m. 10,00 |
| D.C. min. | : | m. 5,00 |
| D.S. min. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a) |

C) Attività culturali e ricreative private, sanitarie e assistenziali, dell'istruzione e della ricerca scientifica:

| | | |
|-------------|---|---|
| Vol. max | : | mc. 4.500 |
| H max | : | m. 10,00 |
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative |
| D.P.F. min. | : | m. 10,00 |
| D.C. min. | : | m. 5,00 |
| D.S. min. | : | secondo art. 40 comma A) lett. a) |

7. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Il permesso di costruire per l'esecuzione di opere di qualsiasi natura, sono subordinati ad una relazione tecnico-agronomica di verifica e di giustificazione delle necessità tecniche e dimensionali dell'azienda, da allegare da parte dell'operatore interessato alla domanda di permesso di costruire, che illustri e dimostri anche la conformità delle attività esistenti o previste alle disposizioni di legge in materia

ambientale e sanitaria, di rifiuti, di scarichi idrici, di emissioni aeriformi, di emissioni sonore, ed alle prescrizioni degli organi competenti in materia di produzione di odori.

L'accesso al lotto opere dovrà essere realizzato secondo le indicazioni delle autorità competenti (Autovie Venete, FVG Strade, Provincia, ...), preferibilmente dalla bretella autostradale.

8. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di parcheggi:

- artigianale agricola
parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq. di superficie utile,
parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni addetto.

- commerciale e commerciale agricola
parcheggi di relazione: min. mq. 60 ogni mq. 100 di superficie di vendita
parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni 2 addetti

- attività culturali e ricreative private, sanitarie e assistenziali, dell'istruzione e della ricerca scientifica
parcheggi di relazione: mq. 80 ogni 100 mq. di superficie utile
parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

Le aree scoperte pertinenziali delle attività private di tipo ricreativo dovranno essere sistemate a verde alberato, attrezzato per il gioco nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta degli edifici.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3

- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 27 - NORME GENERALI PER LA SALVAGUARDIA E L'EDIFICABILITA' DELLA ZONA AGRICOLA

1. Le presenti norme sono finalizzate alla salvaguardia e alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche - compositive e costruttive dei fabbricati in zona agricola. Tali edifici, si devono uniformare alla tradizione culturale e storica, ai caratteri tipologici e formali, nonché ai materiali e alle tecnologie tipiche delle esperienze locali, al fine di salvaguardarne i caratteri identitari.
2. Le norme che seguono valgono per gli interventi di conservazione, recupero, ristrutturazione, ampliamento, per le nuove edificazioni e per le demolizioni con ricostruzione degli edifici rurali edificati dal 1942 ad oggi, nonché per gli interventi riguardanti gli edifici esistenti antecedentemente al 1942. Questi ultimi sono anche disciplinati da apposita scheda che, in relazione alle caratteristiche e alla localizzazione dell'immobile, possono all'occorrenza dettare una disciplina speciale anche in ordine alle destinazioni d'uso ritenute compatibili con il contesto.
 - a - la tipologia edilizia deve essere isolata, in linea o a corte;
 - b - la forma dell'edificio deve essere realizzata attraverso l'aggregazione di volumi parallelepipedi, giustapposti in allineamento lungo l'asse principale del fabbricato;
 - c - la copertura deve essere costituita da due falde, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale principale del fabbricato. Possono essere ammesse anche soluzioni formali diverse per la copertura, a seguito di debita motivazione e dimostrazione di coerenza ambientale. Il manto di copertura deve essere costituito da coppi in laterizio. Per la copertura degli annessi rustici, è ammesso anche l'utilizzo di PVC, pannelli in lamiera coibentata sagomati a coppo e con colore antichizzato, ad eccezione degli edifici che ricadono all'interno delle aree tutelate ai sensi della parte terza del Decreto legislativo n. 42/2004;
 - d - vanno osservate la conservazione e la valorizzazione delle forme tipiche dell'architettura rurale, mantenendo un rapporto equilibrato fra le nuove e quelle esistenti, nel rispetto della proporzione tipica fra larghezza ed altezza. In caso di apertura di nuovi accessi per autorimesse, questi vanno collocati, preferibilmente, sul fronte secondario dell'unità abitativa, oppure debitamente mascherati;
 - e - va osservata la conservazione delle tecnologie e dei materiali tradizionali;
 - f - va perseguita l'integrazione compositiva nei confronti dei parametri edificatori propri della zona agricola;
 - g - gli accessori agricoli isolati e quelli costituenti superfetazione dell'edificio originario possono essere demoliti e ricostruiti, nell'ambito della pertinenza edilizia, con volumetria non superiore a quella preesistente, alla distanza prescritta dalle norme di zona o, in assenza, non inferiore a m. 1,5.
 - h - sono ammessi porticati con una superficie coperta massima non superiore a mq. 50 per alloggio.
 - i - sono consentiti elementi di copertura realizzati in materiale trasparente, con una sporgenza massima di cm. 80, collocati al di sopra della/e porta/e d'ingresso;
 - j - sono ammessi i poggiali, caratterizzati da una sporgenza massima pari a m. 1,60;
 - k - gli alloggi realizzabili in zona agricola dovranno avere una superficie minima di mq. 75;
 - l - in corrispondenza di ciascun alloggio previsto all'interno dell'edificio rurale deve corrispondere almeno un garage - recuperando, laddove possibile, le volumetrie esistenti - o un posto macchina; è preferibile che per ciascun alloggio, si realizzi sia il garage che il posto macchina;
 - m - le strade di accesso agli edifici devono mantenere le caratteristiche rurali per dimensioni ed impiego di materiali di pavimentazione; inoltre, non possono essere aumentate in funzione delle eventuali unità abitative ricavabili all'interno degli edifici rurali;
 - n - le nuove costruzioni in zona agricola dovranno localizzarsi nei siti dove: esistano preesistenze residenziali e/o produttive, siano disponibili forme infrastrutturali per la viabilità e le reti tecnologiche, il valore agronomico dei terreni sia contenuto ed il pregio ambientale e paesaggistico meno qualificato;
 - o - le nuove costruzioni residenziali isolate purché certificate Casa Clima A o equivalenti, possono derogare a parte delle prescrizioni riportate nel presente comma e precisamente a quelle indicate con le lettere a), b), c), d), e), f), i), j);
 - p - i cortili e le aie delle case rurali e civili sono principalmente utilizzati per la posa in opera di reti tecnologiche, impianti e serbatoi funzionali all'attività agricola ed alla residenza e potranno essere parzialmente pavimentate;

- q - le recinzioni delle proprietà, in prossimità degli edifici sono permesse solo mediante siepi, staccionate o rete metallica e pali in legno infissi nel terreno, per un'altezza complessiva pari a m. 1,50. Nel caso di presenza di dislivelli tra terreni contermini, sarà consentita la realizzazione di zoccolo in calcestruzzo di contenimento e sovrastante ringhiera o recinzione con pali metallici, integrata con siepe. Le recinzioni degli allevamenti familiari potranno essere loro stesse costituite da rete metallica con pali in legno infissi nel terreno, meglio se mascherati da siepi di specie autoctone. In riferimento al prospetto principale delle proprietà e in relazione ai cancelli di ingresso, carrabile e pedonale, delle abitazioni è possibile realizzare una recinzione con rete metallica e zoccolo pieno (alto cm. 50), anche mediante l'utilizzo di materiali quali la pietra e il sasso, il tutto per un'altezza complessiva non superiore ai m. 2,00.
- r - nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento / sopraelevazione, riguardante porzioni di fabbricati comprendenti diverse proprietà, sarà consentito procedere al singolo intervento, a condizione che venga, contestualmente, predisposto un progetto-guida complessivo, al quale venga attribuito il compito di stabilire gli elementi tipologici, costruttivi, formali ed estetici, ai quali gli altri aventi titolo dovranno adeguarsi, qualora decideranno di intervenire. In questi casi, l'Amministrazione Comunale notificherà agli altri aventi titolo l'iniziativa assunta da un proprietario, nei confronti della quale questi ultimi potranno produrre le loro osservazioni. Se entro 60 giorni dall'avvenuta notificazione, gli aventi titolo non si pronunceranno nei confronti dell'Amministrazione Comunale medesima, tale silenzio sarà considerato come assenso nei confronti dell'iniziativa assunta;
- s - al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, mediante progetti unitari riguardanti fabbricati costituiti da più unità edilizie funzionali e da più proprietari, viene previsto un premio volumetrico pari al 10% dell'esistente, qualora si conseguano le condizioni dell'adesione al progetto medesimo da parte di tutti i proprietari interessati;
- r - esclusivamente per gli edifici aventi destinazione abitativa, realizzati in zona agricola successivamente al 1942 e caratterizzati da tipologie edilizie estranee a quelle tipiche della zona agricola medesima, in caso di loro ampliamento, viene consentito il mantenimento della tipologia caratterizzante l'intero organismo edilizio esistente. Specifica valutazione di ammissibilità verrà assunta, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale.

3. ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI NON IDENTIFICATI DALLE SCHEDE DI RILEVAMENTO INTERVENTI AMMESSI

Gli annessi rustici esistenti ubicati nell'area pertinenziale degli edifici schedati, ma non identificati né rilevati, possono essere assoggettati agli interventi previsti alla precedente lettera g).

I citati interventi devono essere realizzati in osservanza delle regole che sovrintendono alle trasformazioni edilizie in zona rurale, al fine di migliorarne la qualità ambientale e la funzionalità.

DESTINAZIONI D'USO

Gli annessi rustici esistenti mantengono le destinazioni d'uso originarie o sono adibiti ad accessori alla residenza o all'attività svolta nell'edificio principale di cui sono pertinenza.

ART. 28 - ZONA Hf AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce ad insediamenti industriali dismessi, principalmente individuati nel piano vigente per lo più già ricadenti in zona D3, ubicati in aree adiacenti ai centri urbani ma di interesse strategico, e quindi tali da essere suscettibili di ristrutturazione per un riutilizzo con funzioni diverse, in modo che ivi si sviluppino attività non solo più compatibili con il contesto, ma ritenute opportune per il servizio che possono svolgere in base alla loro collocazione.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. prevede, attraverso interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia il riassetto e la strutturazione degli ambiti interessati, al fine di promuovere operazioni di riconversione funzionale.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- attività direzionali
- attività commerciali all'ingrosso
- attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto, nel limite di mq 1500 di superficie di vendita complessiva e comunque non superiore a mq 5.000 di superficie coperta complessiva
- servizi
- attività alberghiere;
- attività ricettivo – complementari;
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- residenza di servizio delle attività, nel limite di una sola unità abitativa per insediamento, integrata nel corpo di fabbrica dell'unità produttiva, con una superficie massima di 200 mq lordi.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Indiretta mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi.

5. INDICI URBANISTICI EDILIZI

R.C. max : m 7,50

H max : m 7,50

D. C. min. : 5,00 m

D. E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min. : 10,0 m

D.S. min. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92:
- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min. 10 m.
- da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m
all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)
- da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m
La pianificazione attuativa definisce la distanza della viabilità di servizio.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato delle aree edificabili

6. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

Per i Piani Attuativi approvati valgono le norme tecniche vigenti.

Per i Piani Attuativi di nuova formazione o per le Varianti a Piani attuativi vigenti si applicano le seguenti disposizioni :

a) per residenza:

parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L.1150/42 e s.m.i.

b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq 400 :

- min. 100% della superficie di vendita, reperita nel lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale,
- un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

c) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1500:

- 1) min. 150% della superficie di vendita

- 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.
- d) Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto:
- nella misura prevista ai precedenti punti- b) e i), ma ridotta del 40%.
- e) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
- min. 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenze dello stesso.
- f) per attività direzionali
- parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione
- g) per attività alberghiere e ricettive complementari
- parcheggi di relazione: min. 1 posto macchina ogni due utenti
 - parcheggi stanziali: min. 1 posto macchina ogni 2 addetti
- h) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico :
- parcheggi stanziali e di relazione: secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA
- i) per servizi:
- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

7. AREE PER STANDARD

Le aree da cedere per opere di urbanizzazione non devono essere inferiori al 20% della superficie territoriale del comparto, già quantificate dimensionalmente, nelle schede dei Piani Attuativi.

8. NORME TRANSITORIE

In assenza di Piano Attuativo e sino alla sua definitiva approvazione, avuto conto della previgente destinazione d'uso, è consentito l'utilizzo degli immobili esistenti per magazzino imprenziato, nonché sulla base del comma 5 dell'art.16 della Lr 05.12.2005 n. 29, per l'uso di commercio all'ingrosso di beni non alimentari a basso impatto, limitatamente alle superfici che beneficiano di parcheggi esistenti o comunque attivabili secondo rapporti di cui al precedente punto 5. A tal fine, nel mentre gli interventi di trasformazione fisica sono limitati alla manutenzione, è consentita la modifica del numero delle unità immobiliari e della precedente destinazione d'uso in quelle sopra ammesse.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- | | |
|---|--|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 |
| - bussole, verande | volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 28 bis - ZONA HR.C AMBITI DI RICONVERSIONE TIPOLOGICO-FUNZIONALE A CORNADELLA

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce ad aree isolate occupate da attività produttive insediate in forma non organizzata legata all'assetto proprietario, risultando interposte, senza alcun disegno urbanistico logico, tra aree industriali e residenziali.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C., vista la loro dispersione e la precaria localizzazione, propone un riassetto edilizio – funzionale per migliorarne l'integrazione con le vicine aree residenziali, riorganizzando anche il sistema viabilistico di supporto.

3. DESTINAZIONE D'USO

- servizi;
- commercio all'ingrosso;
- commerciale al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita;
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- residenza di servizio delle attività, nel limite di una sola unità abitativa per insediamento, integrata nel corpo di fabbrica dell'unità produttiva, con una superficie massima di 200 mq lordi.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Indiretta mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi.

5. INDICI URBANISTICI EDILIZI

R.C. max : max 40% del lotto

H max : m 7,50

D. C. min : 5,00 m

a confine nel caso di edifici a schiera
da confini con zona residenziale : m 10

D. E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min : 10,0 m

15,0 m da edifici residenziali
a contatto, nel caso di edifici a schiera

D.S. min : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92:

- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min 30 m

- da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F) : min. 15 m

all'esterno dei centri abitati : secondo art. 40 comma A) lettera b)

- da viabilità interna all'ambito di PA : min. 10,0 m

La pianificazione attuativa definisce la distanza della viabilità di servizio.

6. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

Per i Piani Attuativi approvati valgono le norme tecniche vigenti.

Per i Piani Attuativi di nuova formazione o per le Varianti a Piani attuativi vigenti si applicano le seguenti disposizioni :

a) per residenza:

parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L.1150/42 e s.m.i.

b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq 400 :

1) min. 100% della superficie di vendita, reperita nel lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale.

2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

c) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1500:

1) min. 150% della superficie di vendita

2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

d) Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto:

- nella misura prevista ai precedenti punti b) e i), ma ridotta del 40%.
- e) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
 - min. 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenze dello stesso.
- h) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
 - parcheggi stanziali e di relazione: secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA
- i) per servizi:
 - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona HRc, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 500 metri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

7. NORME TRANSITORIE

In assenza di Piano Attuativo e sino alla sua definitiva approvazione, avuto conto della previgente destinazione d'uso, è consentito l'utilizzo degli immobili esistenti per magazzino impresenziato, nonché sulla base del comma 5 dell'art.16 della Lr 05.12.2005 n. 29, per l'uso di commercio all'ingrosso di beni non alimentari a basso impatto, limitatamente alle superfici che beneficiano di parcheggi esistenti o comunque attivabili secondo rapporti di cui al precedente punto 5. A tal fine, nel mentre gli interventi di trasformazione fisica sono limitati alla manutenzione, è consentita la modifica del numero delle unità immobiliari e della precedente destinazione d'uso in quelle sopra ammesse. L'area antistante l'insediamento commerciale ad est dell'abitato di Cornadella può essere utilizzata unicamente come parcheggio e non contribuisce alla determinazione della superficie coperta dell'insediamento.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa limitatamente ai lotti saturi ed entro un rapporto di copertura massimo del 60%, nei seguenti limiti:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Tettoie e porticati: - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio - bussole, verande | <ul style="list-style-type: none"> superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 superficie utile massima mq. 20 volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |
|--|---|

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 28 ter – ZONA Hr (di riconversione funzionale)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona si riferisce ad insediamenti agricoli dismessi dei quali è auspicabile il recupero ambientale eliminando gli elementi di impatto e di obsolescenza.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. impone la sostituzione degli edifici ovvero il loro miglioramento compositivo ed estetico, per funzioni compatibili con l'assetto territoriale agricolo, finalizzati alla ricettività agrituristica, nonché per attività del tempo libero e lo svago.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata a:

- attività agrituristiche;
- residenza di servizio delle attività, nel limite di una sola unità abitativa per insediamento, integrata nel corpo di fabbrica dell'unità produttiva, con una superficie massima di 200 mq lordi;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettive complementari;
- attività ricreative private.

4. ATTUAZIONE

Tale zona si attua mediante Piano attuativo di iniziativa privata.
Gli interventi consentiti sono quelli di ristrutturazione urbanistica.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T. max : m. 7,50

H max : m. 7,50

D. C. min. : 5,00 m.

D. E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min. : 10,0 m.

D. S. min. : all'interno dei centri abitati:

- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C): min. 10 m;
- da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m. all'esterno dei centri abitati secondo art. 40 comma A) lettera b)
- da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m.

La pianificazione attuativa definisce la distanza della viabilità di servizio.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato delle aree edificabili.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Il progetto di ristrutturazione urbanistica dovrà garantire una organizzazione planimetrica che faccia riferimento alle tipologie agricole in ambito rurale. I caratteri architettonici ed edilizi dovranno riprendere gli elementi compositivi riscontrabili nelle tipologie edilizie rurali prevalenti, privilegiando l'uso di materiali che caratterizzano la cultura tradizionale.

In assenza di Piani Attuativi, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione e senza aumento delle unità immobiliari.

7. SPAZI A PARCHEGGIO (P)

a) per attività alberghiere e ricettive complementari:

• parcheggi di relazione: min. 1 posto macchina ogni due utenti

• parcheggi stanziali: min. 1 posto macchina ogni due addetti

b) per attività ricreative:

• parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile

• parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

e) per servizi:

• parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile

d) per residenza:

• parcheggi stanziali: min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies L.1150/42 e s.m.i.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq. 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio: superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande: volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima
di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la
zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a
fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente;
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10;

ART. 29 – ZONA H2 (Insediamenti Commerciali di interesse comunale e comprensoriale)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende parti del territorio comunale destinate ad attività commerciali e terziarie di nuovo impianto.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano individua le aree maggiormente vocate alla destinazione mista, commerciale e terziaria, per le quali si prevede l'attuazione mediante interventi di nuova costruzione.

3. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- attività commerciali al dettaglio di media distribuzione con superficie di vendita inferiore a 1500 mq ;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività di trasporto di persone e merci;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettivo – complementari;
- attrezzature e servizi pubblici
- residenza per il custode/proprietario, nel limite di una sola unità abitativa, con una superficie massima di 200 mq lordi, integrata nel corpo di fabbrica dell'unità produttiva, avente superficie utile minima di mq 500.

4. ATTUAZIONE

Indiretta, tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R. C. max : 40% di cui il 20% max per le attività ricettive

H max : 7,50 m.

per attività ricettive m. 16,0

D. C. min. : 5,00 m.

D. E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min. : 10,0 m.

D. S. min. : all'interno dei centri abitati:

- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min. 10 m.

- da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m.
all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)
da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m.

La pianificazione attuativa definisce la distanza della viabilità di servizio

Distanza dai corsi d'acqua min: 30,00 m.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato delle aree edificabili.

6. SPAZI PER I PARCHEGGI (P)

a) Esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 mq. di superficie di vendita:

Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a m. 200;

In alternativa può essere prevista l'asservimento di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa comunale;

b) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1500:

1) min. 150% della superficie di vendita;

2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

c) Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto con vaste superfici di esposizione definiti dal Regolamento di Attuazione degli art. 12 co. 3 e 15 co. 3 della L.R. n° 29/05

- Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min.70% della superficie di vendita
- e) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.
- f) per attività direzionali :
- parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
- parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
- g) per attività alberghiere e ricettive complementari :
- parcheggi di relazione: min. 1 posto macchina ogni due utenti
- parcheggi stanziali: min. 1 posto macchina ogni due addetti
- h) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico :
- parcheggi stanziali e di relazione: secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.
- i) per servizi:
- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile.
- l) per residenza:
parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L.1150/42 e s.m.i.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi relativi ai precedenti punti a, b e c, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere di norma alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

Sono comunque fatte salve le dotazioni di parcheggi così come definite dall'art. 22 del D.P.T.F. n°0138/Pres. del 21.05.2003.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi relativi ai precedenti punti a, b e c, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

Sono comunque fatte salve le dotazioni di parcheggi così come definite dall'art. 21 del D.P.R. n. 069/Pres del 23.03.2007.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

7. VERDE

E' prescritta la formazione di aree da destinare a verde piantumato con alberature d'alto fusto (aventi un sesto di impianto di 5,00 m. e circonferenza almeno 18/20 cm.): nella misura minima del 20% della superficie territoriale.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- | | |
|---|--|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 |
| - bussole, verande | volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART.29 bis – ZONA H2.a (Ambito Commerciale a Cornadella)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Riguarda un comparto di forte centralità nel polo produttivo di Cornadella, delimitato da viabilità di scala territoriale e per questo motivo assume rilevante visibilità e connotazione per le funzioni di scambio.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano intende valorizzare le qualità descritte mediante la previsione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio, le quali devono trovare espressione in una composizione urbanistico-edilizia di qualità, in modo da rappresentare e qualificare il nuovo ingresso alla zona mista di Cornadella dalla SS n°13.

3. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili sono :

- attività commerciali al dettaglio con superficie coperta complessiva inferiore a 5000 mq,
- attività commerciali all'ingrosso;
- magazzini e depositi,
- attività di servizio per il tempo libero e lo svago, la ricreazione e lo sport,
- uffici per engineering (limitatamente al 1° piano fuori terra)
- residenza per il custode/proprietario, nel limite di una sola unità abitativa, con una superficie massima di 200 mq lordi, integrata nel corpo di fabbrica dell'unità produttiva, avente superficie utile minima di mq 500.

4. ATTUAZIONE

Indiretta, tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- R. C. max : 40% di SF
- H max : 9,00 m
- D. C. min : 5,00 m
- D. E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
- D.P.F. min : 10,0 m
- D. S. min : 30,0 m dalla SS 13
da viabilità interna alla zona : m 15

6. SPAZI PER I PARCHEGGI (P)

- a) Esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 mq di superficie di vendita:
 - Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie di vendita
- b) Esercizi commerciali al dettaglio di media distribuzione fino a 1500 mq di superficie di vendita
 - Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 150% della superficie di vendita.
- c) Esercizi commerciali al dettaglio di grande distribuzione con superficie di vendita superiore a 1500 mq
 - Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 200% della superficie di vendita,
- d) Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto così come definiti dall' art. 2 1° comma lett. e) della L.R. n°29/05:
 - superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min.70% della superficie di vendita
- e) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
 - Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.
- f) servizi
 - Dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della superficie utile di detti servizi. Per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici.

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di relazione di cui alla lett. c), sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti, a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a metri quadrati 1.500 di superficie di vendita. Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra

area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona H2.a, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 500 metri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi relativi ai precedenti punti a, b e c, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere di norma alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

Sono comunque fatte salve le dotazioni di parcheggi così come definite dall'art. 21 del D.P.R. n. 069/Pres del 23.03.2007.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

Per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e la clientela, su strade pubbliche diverse.

7. VERDE

Il verde deve essere studiato, attraverso un progetto specifico, sia come elemento di filtro e protezione verso la SS 13, l'asse di supporto e le aree residenziali di Borgo Lacchin, che come componente di arredo e di qualificazione ambientale.

8. PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE

Il progetto edilizio – architettonico dovrà tendere a rappresentare e qualificare l'ingresso alla zona produttiva mista. Deve essere preseguita una omogeneità compositiva tra i vari interventi che devono rifarsi ad espressioni architettoniche razionali con forme essenziali.

L'eventuale recupero dei fabbricati produttivi esistenti dovrà integrarsi architettonicamente con le nuove volumetrie di progetto.

9. PRESCRIZIONI VIABILISTICHE

In relazione alle possibili aperture di esercizi commerciali al dettaglio, sulla base delle verifiche viabilistiche effettuate in fase di analisi del "Piano di settore della grande distribuzione", si introducono le presenti prescrizioni:

~~— sono ammessi esercizi commerciali la cui superficie coperta complessiva (così come definita all'art.2, 1° comma, lett.r della L.R.29/05) non superi i 5.000 mq.;~~

~~— ristrutturazione a rotatoria del nodo tra SS-13 "Pontebbana" e strada di penetrazione all'area.~~

- " se l'apertura interessa esercizi commerciali la cui superficie coperta complessiva (così come definita all'art.2, 1° comma, lett.r della L.R.29/05) non superi i 5.000 mq.: esigenza di ristrutturazione a rotatoria del nodo tra SS-13 "Pontebbana" e strada di penetrazione all'area;

- - se l'apertura interessa esercizi commerciali la cui superficie coperta complessiva (così come definita all'art.2, 1° comma, lett.r della L.R.29/05) superi i 5.000 mq.: oltre alle opere previste al punto precedente, esigenza di una seconda rotatoria lungo la strada di penetrazione, in corrispondenza dell'accesso al Piano Attuativo".

(emendamento di C.C.)

10 . DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa limitatamente ai lotti già saturi nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3

- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio
- bussole, verande

superficie utile massima mq. 20
volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima
di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la
zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a
fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 30 - ZONA H3 (insediamenti commerciali esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale interessate da insediamenti commerciali esistenti di media e grande distribuzione.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano conferma gli insediamenti esistenti, consentendo interventi mirati al loro adeguamento funzionale.

3. DESTINAZIONE D'USO

- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita complessiva e comunque non superiore a mq. 5000 di superficie coperta complessiva;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività direzionali nel rapporto non superiore al 40% del volume totale;
- attività di trasporto di persone e merci;
- servizi;
- attività alberghiere;
- attività ricettivo-complementari;
- attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 2-3 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19) connesse con le attività insediate
- attrezzature e servizi pubblici;
- residenza, nei limiti di una sola unità abitativa, integrata nel corpo di fabbrica dell'unità produttiva, con una superficie massima di 200 mq. lordi.

In deroga ai limiti di superficie di vendita fissati nel precedente primo alinea, sono fissati i seguenti limiti di superficie per le seguenti attività commerciali al dettaglio esistenti, ricomprese nel Piano di Settore della grande distribuzione e meglio identificate con perimetro nero nella cartografia di zonizzazione :

- complesso commerciale Serenissima : mq 3616
- M Business – Mercatone Uno : mq 6000

Nella zona H3 posta lungo la SS n° 13 a ridosso del fiume Livenza (ex Sirenella) è prevista la destinazione ricettiva – alberghiera, nel rispetto dei seguenti parametri:

R. C. max : 20%
H max : m. 16,0

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- demolizione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C. Max : 50%

H max : 7,50 m.

D.C. min : 5,00 m.

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min. : 10,0 m.

D.S. : all'interno dei centri abitati:

- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min. 10 m.
- da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m.

all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)

da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m.

Distanza dai corsi d'acqua min: 50,00 m.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 30 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

7. SPAZI PER I PARCHEGGI (P)

a) Esercizi commerciali al dettaglio, inferiori a 400 mq. di superficie di vendita:

Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie di vendita,

- b) Esercizi commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita con superficie coperta inferiore a 5000 mq. e centri commerciali con superficie coperta inferiore a 2500 mq.
Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 150% della superficie di vendita
- c) Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto con vaste superfici di esposizione definiti dal Regolamento di Attuazione degli art. 12 c.3 e 15 c.3 L.R. n°29/05
Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 70% della superficie di previsione localizzativa e/o normativa comunale;
- d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:
Superficie a parcheggi stanziali e di relazione: min. 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.
- e) per attività direzionali,
 - parcheggi di relazione: min. 80 mq../100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
- f) per attività alberghiere e ricettive complementari
 - parcheggi di relazione: min 1 posto macchina ogni due utenti
 - parcheggi stanziali: min 1 posto macchina ogni due addetti
- g) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
 - parcheggi stanziali e di relazione: secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di relazione di cui alla lett. a), b), c), sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti, a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a mq 1.500 di superficie di vendita.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

Le aree di parcheggio di cui ai precedenti commi a), b), c), e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici, purché localizzate entro un percorso non inferiore a 500 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri

I parcheggi relativi ai precedenti punti a, b e c, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

Le disposizioni sopra riportate si applicano sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali. Sono comunque fatte salve le dotazioni di parcheggi così come definite dall'art. 21 del D.P.R. n. 069/Pres del 23.03.2007.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio: superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande: volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 31 – ZONA H3* (Insediamenti Commerciali di interesse comunale e comprensoriale)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende la parte del territorio comunale attestata lungo la S.S. 13, al margine orientale del perimetro urbano del Capoluogo, già interessata da attività commerciali e di deposito, nel campo dei materiali edili.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano conferma la vocazione commerciale dell'area nello stesso settore consolidandola, subordinatamente però alla sua riorganizzazione interna e alla verifica della sua funzionalità rispetto alla localizzazione sulla S.S. 13.

3. DESTINAZIONE D'USO

- attività commerciali solo nel settore dei materiali edili;
- attività di lavorazione di supporto alle precedenti attività di servizio connesse con quella commerciale;

4. ATTUAZIONE

Indiretta, tramite Piano Attuativo

Il Piano attuativo deve farsi carico di:

- prevedere una fascia di verde alberato in adiacenza alla S.S. 13, con funzione di filtro e protezione dello spessore di m. 30,00
- garantire la tutela degli edifici rurali di valenza storico ambientale compreso nell'ambito;
- consentire l'attività commerciale ed espositiva solo nella parte prospiciente la S.S. 13, riservando, invece quella retrostante esclusivamente ad attività di deposito e di lavorazione connesse con la vendita;
- qualificare l'area con un intervento che dal punto di vista architettonico e compositivo valorizzi questa parte di città integrandosi con il contesto;
- disciplinare l'accessibilità all'area senza gravare sulla funzionalità della S.S. 13 con previsione di accessi complementari lungo l'asse interno di supporto urbano.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C. max : 50%

H max : 10,0 m.;

per gli ampliamenti di edifici esistenti aventi altezza maggiore: H max non maggiore di quella esistente.

D.C. min. : 5,00 m.;

D.E. min. : 10,00 m.; secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min. : 10,0 m.

D.S. : all'interno dei centri abitati:

- da viabilità di grande comunicazione (tipo B) e di interesse regionale (tipo C) min. 10,0 m.
 - da altra viabilità comunale esterna al PA (tipo F): min. 7,50 m.
- all'esterno dei centri abitati:
- secondo art. 40 comma A) lettera b)
 - da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato delle aree edificabili.

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Residenza di servizio delle attività: nel rispetto dei parametri di zona ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa per insediamento, integrata nel corpo di fabbrica dell'unità produttiva, con una superficie massima di 200 mq. lordi.

Parcheggi di uso pubblico:

c) Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto con vaste superfici di esposizione definiti dal Regolamento di Attuazione degli art. 12 co. 3 e 15 co. 3 della L.R. n°29/05

Superficie a parcheggi: min. 70 % della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.

d) Attività di commercio all'ingrosso e depositi:

Superfici a parcheggi: min. 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenze dello stesso.

I parcheggi relativi ai precedenti punti c e d i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere alberati, i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

7. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 32 ZONA H2”c” (insediamenti commerciali in località Cornadella)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende la parte del territorio comunale attestata lungo la S.S.13 “Pontebbana”, in località Cornadella, ad ovest del Capoluogo.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano intende individuare un’area vocata alla grande distribuzione, garantirne la corretta attuazione mediante la previsione di un piano attuativo unitario e disciplinarne l’idonea connessione con la viabilità superiore mediante la previsione di adeguate infrastrutture.

3. DESTINAZIONE D’USO

In conformità a quanto stabilito dal Piano comunale del Commercio:

- a) attività commerciali al dettaglio per centro commerciale o grande distribuzione con superficie di vendita non superiore a mq. 4000 di generi alimentari e mq. 9000 di generi non alimentari, per complessivi 13.000 mq. di superficie di vendita;
- b) attività accessorie e complementari a quella commerciale sub a), come meglio definite nel Piano Attuativo, quali magazzini, commercio all’ingrosso, depositi, impianti tecnologici, ristorazione, intrattenimento, ricreazione e sport, attività per il tempo libero e lo svago, cure fisiche ed estetiche, attività direzionali, espositive e congressuali, ed in generale attività di servizio connesse, complementari o funzionali all’attività del centro commerciale o della grande distribuzione.

E’ consentita la realizzazione, nel rispetto dei parametri di zona, della residenza di servizio delle attività suindicate, nella misura di una sola unità abitativa per unità commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 800, con una superficie massima di mq. 200 lordi.

4. ATTUAZIONE

Tale zona si attua mediante autonomo Piano Attuativo unitario di iniziativa privata, esteso all’intero ambito individuato nella cartografia della zonizzazione, che dovrà essere redatto nel rispetto delle prescrizioni e secondo le modalità di organizzazione edilizio-urbanistica specificate nella presente norma.

5. INTERVENTI AMMESSI

- demolizione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

6. OPERE E INFRASTRUTTURE VIARIE

L’apertura dell’insediamento commerciale al dettaglio costituente centro commerciale o attività di grande distribuzione deve intendersi subordinata all’effettiva realizzazione, oltre che della viabilità interna alla zona come definita dal P.R.P.C., anche delle infrastrutture esterne e di connessione dirette a garantire un adeguato inserimento della zona nel contesto urbanistico e un idoneo collegamento con le infrastrutture viarie superiori, quali evidenziate nei seguenti elaborati grafici approvati dagli enti di gestione delle strade e costituenti allegato sostanziale della variante:

- Rilievo planialtimetrico
- Planimetria generale
- Planimetria rotatoria SV0
- Planimetria rotatoria SV1
- Planimetria corsie di accelerazione e decelerazione su S.S.13
- Profili e sezioni stradali
- Planimetria in estratto C.T.R. e rotatoria SV2
- Rotatoria SV2 - Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto
- Rotatoria SV2 - Sovrapposizione stato di fatto / progetto - Profili longitudinali
- Rotatoria SV2 - Planimetria di progetto

Gli elaborati individuano:

- le rotatorie “SV0” e “SV1” ed i collegamenti tra le stesse;
- la rotatoria “SV2”;
- gli ingressi e le uscite con le relative corsie di accelerazione e decelerazione sulla S.S.13;
- l’allungamento delle corsie di accelerazione e decelerazione sulla S.S.13 e la riduzione degli inviti sulle corsie stesse fino a ml 30;

precisando:

- la descrizione e la localizzazione delle succitate opere;
- le modalità e le specifiche tecniche di realizzazione;
- le tipologie delle sezioni stradali, le caratteristiche dimensionali delle rotonde e le modalità del loro inserimento nell'ambiente e nel paesaggio circostante.

Le opere sopra indicate dovranno essere realizzate nel rispetto della vigente legislazione sulla circolazione stradale.

La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere stradali sopra descritte potrà apportare precisazioni e modifiche ai dati tecnico progettuali contenuti nella scheda planimetrica suindicata, funzionali alla migliore esecuzione dell'opera, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

Gli elaborati ES.1 ed ES.2 inerenti la viabilità ed i parcheggi interni alla Zona Hc, hanno carattere esemplificativo ed affatto non vincolante, limitandosi ad illustrare una delle molteplici possibili ipotesi di sistemazione interna dell'area coerente con i vincoli di cui alle presenti norme.

7. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| | | |
|---|---|---|
| R.C. | : | max 40% del lotto. |
| H max | : | m. 15, con possibilità di un aumento del 20% per motivate esigenze di tipo funzionale, tecnologico e/o architettonico; |
| D.E. min. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative |
| D.P.F. min. | : | 10,0 m. |
| D.C. min. | : | m. 10,00 |
| Distanze dai corsi d'acqua: min. 30,00 m. | | |
| D.S. | : | all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b) da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m. |

Parcheggi:

- a) per attività commerciali al dettaglio, per centro commerciale o grande distribuzione con superficie di vendita superiore a mq. 1500, la superficie minima da destinare a parcheggio dovrà essere pari al 200% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale;
- b) per tutte le attività diverse dovrà prevedersi una superficie a parcheggi stanziali non inferiore ad un posto auto ogni due addetti ed una superficie a parcheggi di relazione dimensionata come segue:
 - attività di servizio per il tempo libero e lo svago, culturali e per la cura del corpo, per la ricreazione e lo sport, per la ristorazione: min. un posto auto ogni due utenti calcolati sulla base della potenzialità massima.
 - attività direzionali, espositive e congressuali: min. 80% della superficie utile degli edifici dedicati all'attività.
 - commercio all'ingrosso, depositi e magazzini: min. 40% della superficie utile degli edifici dedicati all'attività.

La dotazione di parcheggi deve comunque sempre fare riferimento al Regolamento di Attuazione degli art. 12 co. 3 e 15 co. 3 della L.R. n°29/05.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Il Piano Attuativo dovrà pervenire, nel rispetto delle norme di P.R.G.C. :

- definire il progetto planivolumetrico dell'intervento di realizzazione del Centro commerciale o dell'insediamento commerciale di grande distribuzione, con l'esatta definizione della viabilità interna e la collocazione delle aree a servizi e parcheggio, in linea con le prescrizioni della presente norma, anche attinenti alla connessione dell'area con la viabilità superiore;
- definire le funzioni e le attività complementari ed accessorie al centro commerciale al dettaglio o all'esercizio di grande distribuzione, compatibili con la destinazione e le caratteristiche di zona e rientranti nelle destinazioni ammesse dalla presente norma;

La redazione dello stesso dovrà assicurare il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici del contesto ed osservare in particolare le seguenti prescrizioni attinenti all'organizzazione urbanistica ed edilizia dell'ambito e alla relazione della stessa con l'intorno, quali anche evidenziate nella Scheda Urbanistica di P.R.G.C.:

Elementi vincolanti di relazione tra la Zona Hc ed il contesto:

- lungo l'intero perimetro della zona dovrà prevedersi una fascia di rispetto da sistemarsi a verde, piantumato secondo piano attuativo, della larghezza minima di m 5,00, estesa pertanto sia lungo i confini stradali della viabilità esterna sia lungo il confine di separazione con i fabbricati esistenti; lungo

quest'ultimo la fascia dovrà essere corredata da una barriera antirumore in legno dell'altezza di m 2,50 adeguatamente mascherata nel verde;

- l'ingresso delle merci dovrà avvenire attraverso il sottopasso esistente nel rilevato della bretella di connessione S.S.13 - A 28, all'uopo corredata da semaforo per senso unico alternato, con percorso e piazzali interni del tutto separati ed autonomi rispetto ai parcheggi ed alla viabilità di accesso - uscita dei clienti del centro, che si diramerà dalla rotatoria esterna SV1;
- la viabilità di ingresso dei clienti dovrà avvenire attraverso la rotatoria SV1 e dovrà proseguire senza accessi a parcheggi o strozzature e diramazioni per una lunghezza non inferiore a m 120, in modo tale da non sovraccaricare la rotatoria medesima;
- l'organizzazione della viabilità dovrà prevedere idoneo accesso ai fabbricati esistenti nell'area adiacente, coerente con le nuove connessioni con la viabilità superiore previste dalla presente norma, ove indicato nella scheda urbanistica di P.R.G.C. od in altra posizione precisata in sede di Piano Attuativo;
- i parcheggi esterni all'edificio dovranno essere realizzati con pavimentazione inerbata ed alberati con essenze autoctone ed a pronto effetto estetico; ove sovrastanti locali e/o spazi interrati le essenze potranno essere di tipo arbustivo.
- si dovranno prevedere idonei volumi volano per lo smaltimento delle acque meteoriche, al fine di laminare la portata massima effluente.

In relazione all'organizzazione urbanistico - edilizia dell'ambito il Piano Attuativo, dovrà:

- perseguire una composizione di qualità, in modo da rappresentare "la porta occidentale della città di Sacile" e costituire un elemento di qualificazione a livello comprensoriale
- prescrivere obiettivi di riqualificazione ambientale e paesaggistica mediante uno specifico progetto del verde che funzioni sia da filtro rispetto alla viabilità esterna ed ai fabbricati esistenti, sia come componente di arredo urbano.

In particolare la citata fascia perimetrale e le altre aree a verde dovranno essere sistemate a prato e piantumate con essenze tipiche locali prevalentemente del tipo latifolia, quali carpino, robinia, alloro, leccio, pruno ligustre, pioppo cipressino, quercia, faggio, acero, tiglio, frassino, olmo, con una densità di impianto pari ad una essenza ogni 30 mq. e con una percentuale massima del 25% di agrifoglio ed altre specie sempreverdi; la piantumazione dovrà essere corredata da un assetto arbustivo di una pianta ogni 2 m., in modo da richiamare, sia sotto l'aspetto morfologico che cromatico, la presenza della vicina area golenale del fiume Meschio. I percorsi pedonali ed automobilistici dovranno essere di norma alberati con le essenze sopra indicate; questi ultimi saranno corredata da siepi arbustive a costituire idonei elementi di mascheramento e separazione, mentre i vialetti pedonali saranno attrezzati per la sosta. Il progetto edilizio architettonico dovrà tendere a rappresentare e qualificare l'ingresso occidentale alla città di Sacile come fatto urbano unico e riconoscibile, privilegiando tipologie ed espressioni improntate a razionalità compositiva ed essenzialità di forme.

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 33 - ZONA He (Consorzio Agrario)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende la parte del territorio comunale attestata lungo la S.S. 13, al margine orientale in località San Giovanni del Tempio.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano rafforza la vocazione commerciale dell'asse viario (S.S. 13), riconoscendo all'area in oggetto una destinazione a carattere distributivo nel settore agricolo, subordinatamente però ad una corretta riorganizzazione del sedime in rapporto ai problemi viabilistici territoriali.

3. DESTINAZIONE D'USO

- attività commerciali ed espositive solo nel settore agricolo;
- uffici, depositi ed attività di lavorazione di supporto alle precedenti attività servizio connesse con quella commerciale.

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C. max : 30% del lotto comprensivo di tutti fabbricati annessi

H max : 7,0 m.

D.E. : min. 10,00 m. secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min. : 10,0 m.

D.C. min. : 5,0 m.

D.S. : all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b)
da viabilità interna all'ambito di PA: min. 5,0 m.

Parcheggi di uso pubblico: min. 150% della superficie di vendita da reperire nell'area di pertinenza

Sistemazione aree scoperte del lotto: a verde arborato min. 10% della superficie del lotto

Tipologia: intervento edilizio dovrà garantire una integrazione ambientale con il contesto circostante attraverso la predisposizione di uno studio paesaggistico.

Tabelle merceologiche ammesse:

- articoli per il giardino,
- fiori e piante,
- animali vivi e articoli per il loro allevamento,
- macchine, attrezzature, articoli tecnici per l'agricoltura (compresi articoli per l'enologia e la cantina).

Prescrizioni per la viabilità:

- è fatto divieto di accedere direttamente dalla S.S. 13
- l'ingresso al lotto dovrà essere ricavato dalle viabilità comunali prevedendo un adeguato arretramento degli accessi per gli spazi di sosta e manovra dei mezzi agricoli e di rifornimento.

6. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 35- ZONA P (Servizi ed Attrezzature di interesse comprensoriale)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende aree che costituiscono una riserva di verde di notevole importanza ambientale, frammiste ad aree occupate da edifici esistenti o riservate alla nuova edificazione, entro ambiti delimitati, e/o residuali attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica di cui all'art. 15 comma 7 NTA.

La zona è destinata alla realizzazione / completamento della dotazione di servizi di scala comprensoriale.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone l'obiettivo della protezione e rivalutazione di questo ambiente naturale attraverso una progettazione che miri alla valorizzazione e manutenzione della componente vegetale (soprattutto arborea) lungo le sponde del Livenza e dei suoi affluenti e alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, il tutto in una progettazione integrata con la parte storica della città.

Il Piano si propone inoltre di migliorare l'integrazione fra le risorse naturali, l'edificato residenziale e le attrezzature esistenti, mettendo in relazione tali elementi ai nuovi interventi di tipo pubblico e privato concernenti il centro storico, il parco urbano e gli ambiti fluviali.

3. INDIVIDUAZIONE AMBITI

P1 ambito ex Bellavitis

P2 ex ambito I

4. DESTINAZIONE D'USO

- per tutti gli ambiti:
 - Residenza
 - Servizi ed attrezzature collettive
 - Parco urbano - comprensoriale e naturalistico
- Per l'ambito ex Bellavitis sono inoltre consentiti:

- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita
- servizi
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.



5. ATTUAZIONE

Indiretta mediante pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata per gli ambiti individuati con apposita scheda.

Diretta, con progetto di opera pubblica, negli altri casi.

Gli edifici esistenti, in assenza di piano attuativo, sono soggetti ad intervento diretto per i seguenti casi: risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento una tantum di 150 mc..

6. INTERVENTI AMMESSI

- demolizione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

7. CARATTERI GENERALI

Gli edifici, siano essi destinati alla residenza o alle attività di pubblico interesse, dovranno distare dalla sponda del Livenza almeno 30,00 m.

Per particolari funzioni legate alla valorizzazione dei corsi d'acqua, agli sport nautici, alle attrezzature di servizio di pubblico interesse, la distanza dalle sponde del fiume può essere ridotta, in sede di Piano Attuativo, previo nullaosta delle competenti autorità, purché venga garantita la permeabilità alle relazioni di fruizione pubblica.

Le aree destinate alla viabilità veicolare di accesso principale e di attraversamento, nonché quelle destinate alla viabilità pedonale di attraversamento e di accesso alle sponde del Livenza sono comprese nella zona "attività di pubblico interesse".

In sede di Piano Attuativo, l'ambito potrà essere suddiviso in unità minime di intervento oggetto di singole convenzioni urbanistiche. Detto Piano Attuativo dovrà comunque essere elaborato in modo unitario; dovrà dimostrare che ogni unità minima di intervento, oltre che essere intrinsecamente funzionale rispetto alla previsione dell'intero ambito, rispetti in forma proporzionale i termini quantitativi delle diverse funzioni complessive previste.

Attraverso il Piano Attuativo si dovrà procedere all'accorpamento ed alla ri-aggregazione delle proprietà per procedere all'equa redistribuzione degli oneri.

8. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I.T. : secondo quanto stabilito nell'allegato "Schede dei Piani Attuativi"

R. C. : secondo quanto stabilito nell'allegato "Schede dei Piani Attuativi"

H max : secondo quanto stabilito nell'allegato "Schede dei Piani Attuativi"

D. C. min. : m. 5,00

D. E. min. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : 10,0 m.

D. S. min. : m. 10,00 da viabilità di grande comunicazione esterna all'ambito
m. 7,50 da viabilità locale ed interna all'ambito.

Distanza dai corsi d'acqua: min. 30,00 m.

9. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

All'interno del Piano attuativo si applicano le seguenti disposizioni :

a) per residenza :

- parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio.

b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 400:

- min. 60% della superficie di vendita
- un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

c) Esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500:

- 1) min. 150% della superficie di vendita
- 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale.

d) per attività direzionali,

- parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
- parcheggi stanziali : min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

e) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

- parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.

f) per servizi:

- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

A tale scopo possono essere utilizzate porzioni di edificio anche interrato o aree che non fanno parte del lotto, purché collocate entro un raggio non superiore 200 m

Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b) e c) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona P, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri

10. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Le previsioni del Piano Attuativo approvato restano in vigore fino alla predisposizione di un nuovo Piano Attuativo.

Gli interventi sulle sponde dei fiumi vanno realizzati con le modalità descritte all'art. 20 delle presenti NTA (zona E4.0.L).

Gli interventi finalizzati alla formazione del parco urbano fluviale del Livenza dovranno garantire la valorizzazione del patrimonio arboreo ed arbustivo esistenti e l'integrazione con specie autoctone. Le opere di difesa idraulica saranno realizzate con tecniche di bioingegneria. Le passerelle, i percorsi ciclo-pedonali, gli attracchi e le opere di arredo in genere saranno realizzate con utilizzo di materiali naturali, coerenti con l'ambiente fluviale.

Sarà privilegiata la conservazione delle aree umide e la costituzione di nuclei di vegetazione arborea tipica, di filari e siepi. Le aree ed i percorsi destinati alla accessibilità, alla sosta ed alla sperimentazione didattica saranno localizzate ai margini dell'area naturalistica, in modo da garantirne la minor compromissione possibile.

11. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- | | |
|---|--|
| - Tettoie e porticati: | superficie coperta massima mq 50 altezza massima m. 3 |
| - pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio | superficie utile massima mq. 20 |
| - bussole, verande | volume max di 100 mc altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. |

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 36- ZONA Q (strutture militari esistenti)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le parti del territorio comunale destinata a caserme ed altri impianti militari.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce le aree per attrezzature ed infrastrutture connesse con le attività militari confermando la funzione in atto; prevede altresì la tutela del patrimonio edilizio di proprietà, di cui sia riconosciuto il pregio storico ambientale.

3. DESTINAZIONE D'USO

- attività militari
- funzioni connesse con la precedente destinazione

4. ATTUAZIONE

Valgono le norme vigenti in materia.

ART. 37 - ZONA S (servizi ed attrezzature collettive)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende la parte del territorio comunale destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e di progetto.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano riconosce le attrezzature esistenti razionalizzandole e completandone il disegno, la dotazione e le connessioni.

3. DESTINAZIONE D'USO

Sulle cartografie le destinazioni d'uso specifiche sono contrassegnate come di seguito riportato:

a) VIABILITA' E TRASPORTI

- P parcheggio di relazione
- Pi parcheggio di interscambio
- St stazione per autolinee extraurbane

b) CULTO, VITA ASSOCIATIVA E CULTURA

- Ch edifici per il culto ed il ministero pastorale
- Ps servizi di pubblica sicurezza, di emergenza
- U edifici per uffici amministrativi
- Cc centro civico e sociale
- B biblioteca pubblica o aperta al pubblico
- T cinema teatro
- Cu centro culturale
- Mb museo e biblioteca di rilevanza sovracomunale

c) ISTRUZIONE

- An asilo nido
- Asm scuola materna
- Se scuola elementare
- Sm scuola media inferiore
- Ss scuola media superiore

d) ASSISTENZA E SANITA'

- Cf consultorio familiare
- Cm comunità per minori
- Cg centri di aggregazione giovanile
- Am attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva
- Aa attrezzature per l'assistenza agli anziani
- Ad attrezzature per l'assistenza ai disabili
- Sr attrezzature sanitarie di base
- Np cimitero
- Pl servizio sanitario poliambulatoriale
- H ospedale

e) VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

- V verde di connettivo
- Va verde di arredo urbano
- Ve nucleo elementare di verde
- Vq verde di quartiere
- Pu parco urbano
- S sport e spettacoli all'aperto di livello urbano

f) SERVIZI TECNOLOGICI

- It gas, elettricità, trasporto pubblico locale, depositi, magazzini, mercati coperti, etc..

- Id impianto di depurazione acque reflue
- Is impianti di smaltimento dei rifiuti (aree ecologiche)

4. ATTUAZIONE

- Diretta
- Indiretta per l'area compresa nell'area artigianale di via Geromina

Il Piano Attuativo dovrà farsi carico di disciplinare la sistemazione dei parcheggi, del verde, e l'accessibilità dell'area, secondo quanto disposto nella specifica Scheda attuativa.

Nelle more dell'approvazione del Piano Attuativo per le attività in essere, è consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti esclusivamente per la realizzazione di una piscina terapeutica e relativi accessori, nella misura massima del 30% della superficie coperta esistente **oppure in alternativa l'installazione di copertura stagionale removibile di campo sportivo (per tennis, calcetto, pallavolo, basket, ecc.),** fermo restando l'obbligo del rispetto dei parametri di zona **per la piscina terapeutica** e l'obbligo del convenzionamento previsto dalla scheda d'ambito.

5. NORMA DI PROCEDURA

Le destinazioni d'uso riportate nel presente articolo sono, di norma, attuate dalla pubblica amministrazione competente, che ne acquisisce la proprietà. Ove però, il proprietario dell'immobile necessario per dare attuazione ad una delle suddette destinazioni intenda porre in essere interventi in esecuzione del P.R.G.C., gli stessi possono essere assentiti e realizzati alle seguenti condizioni:

- che le costruzioni e/o gli impianti progettati nonché lo specifico uso previsto risultino adeguati rispetto alla destinazione attribuita all'immobile dal P.R.G.C.;
- che l'uso pubblico sia garantito e disciplinato da specifica convenzione da stipulare – prima del rilascio del permesso a costruire - con il Comune e da trascrivere nei RR.II., convenzione che deve prevedere le obbligazioni del proprietario e le condizioni di accesso e di fruizione da parte del pubblico.

6. INTERVENTI AMMESSI

- demolizione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

7. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

(a) VIABILITÀ' E TRASPORTI

a.1) Parcheggi: di relazione e di interscambio

a.1.1) Aree di centro storico del Capoluogo e di centro città.

I parcheggi devono essere realizzati secondo tipologie, organizzazione e materiali di finitura che si armonizzino con le caratteristiche architettoniche e ambientali del sito.

a.1.2) Aree periferiche esterne alle precedenti.

I parcheggi non devono creare conflittualità con la funzionalità della viabilità, con riguardo a quella di maggiore traffico, e devono essere realizzati:

- in asfalto
- in blocchi di cls pieni o forati, prevedendo obbligatoriamente un'adeguata alberatura, salvo i casi di dimostrata impossibilità funzionale, tipologica, dimensionale e ambientale, in misura di una pianta ogni due posti macchina.

a.2) Stazione per autolinee extraurbane

Il fabbricato deve essere interessato da interventi che si armonizzino con le caratteristiche ambientali con la morfologia edilizia -urbanistica degli insediamenti contermini.

(b) CULTO, VITA ASSOCIATIVA E CULTURA

b.1) Edifici per il culto ed il ministero pastorale

b.2) Edifici per uffici amministrativi

b.3) Centro civico e sociale

b.4) Biblioteca

b.5) Cinema e teatro

Il piano individua con campitura nera sulla cartografia di zonizzazione gli edifici di rilevante pregio storico-architettonico, sui quali sono ammessi solamente interventi di adeguamento normativo, di restauro e di conservazione tipologica, o quelli previsti dal Piano Particolareggiato del Centro storico e dai piani attuativi.

I rimanenti edifici possono essere anche oggetto di ampliamento per esigenze igieniche-funzionali-tecnologiche di adeguamento normativo, nel rispetto:

- del codice civile
- di una soluzione architettonica-compositiva che le armonizzi con le preesistenze, valorizzandole
- di esigenze di funzionalità viaria
- di previsioni di adeguate aree a parcheggio, nel rispetto delle quantità minime fissate all'art. 11 del decreto di revisione degli standard urbanistici
- di sistemazione e decoro delle aree libere di pertinenza.

Sono consentiti nuovi volumi accessori, anche isolati, purché coerentemente inseriti nel contesto e nel rispetto dei seguenti parametri:

S.C. max : mq. 100

H max : m. 3,0

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min. : m. 10,0

D.C. min. : m. 1,50 o a confine se in aderenza a fabbricato esistente

D.S. min. : m. 5,0.

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

(c) ISTRUZIONE

c.1) Asilo nido e scuola materna

L'edificazione e la ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

R.C. : per le nuove costruzioni: max 30%
per gli edifici esistenti: max 50%

D.C. : secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde alberato e attrezzato per il gioco:

- nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio 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;

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

c.2) Scuola elementare

L'edificazione e ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

R.C. : per le nuove costruzioni : max 25%
per gli edifici esistenti: max 50%

D.C. : secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde alberato e attrezzato per il gioco:

- nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio 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;

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della

superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

c.3) Scuola media inferiore

L'edificazione e ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

R.C. : per le nuove costruzioni: max 40%
per gli edifici esistenti: max 50%

D.C. : secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde alberato e attrezzato per il gioco e lo sport:

- nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio 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.

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

c.4) Scuola media superiore

Il piano individua con apposita simbologia gli edifici di rilevante pregio storico-architettonico sui quali sono ammessi solamente interventi di adeguamento normativo di restauro e di conservazione tipologica.

I rimanenti edifici possono essere oggetto di demolizione con ricostruzione e di ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

R.C. : max 60%

D.C. : secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde alberato e attrezzato con spazi ricreativi e sportivi:

- nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio 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

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

(d) ASSISTENZA E SANITA'

d.1) consultorio familiare

d.2) comunità per minori

d.3) centri di aggregazione giovanile

d.4) attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva

d.5) attrezzature per l'assistenza agli anziani

d.6) attrezzature per l'assistenza ai disabili

L'edificazione e la ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

R.C. : max 50%

D.C. : secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde alberato:

- nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio 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.

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

d.8) Cimiteri

L'edificazione deve rispettare le norme e i regolamenti di polizia mortuaria; gli ampliamenti dei cimiteri esistenti devono integrarsi con le parti già edificate sotto l'aspetto tipologico, morfologico e paesaggistico.

Le aree di pertinenza funzionale dovranno essere sistemate a parcheggio e a verde alberato, a schermatura soprattutto verso le zone residenziali o per la ricomposizione paesaggistica in aree di valore ambientale.

I parcheggi a servizio della struttura possono essere dimensionati al 50% di quanto disposto per le altre attrezzature di cui alla lett. D).

d.7-9) Attrezzature sanitarie di base, Servizio sanitario poliambulatoriale, Ospedale.

Per favorire il completo riutilizzo del patrimonio immobiliare pubblico, nell'ambito dell'area ospedaliera, sono consentite, oltre alle destinazioni d'uso strettamente connesse con le funzioni sanitarie e socio-assistenziali, anche quelle legate alla cultura, alla vita associativa, all'istruzione, alla formazione, nonché la residenza speciale.

L'edificazione e la ricostruzione sono consentite secondo i seguenti parametri:

R.C. : max 50%

D.C. : secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde attrezzato e alberato, in particolare lungo il corso del Livenza, per almeno 30% del lotto di pertinenza.

All'interno dell'area ospedaliera, saranno riqualificate prioritariamente le superfici prossime al fiume Livenza, trasferendo le attività incompatibili, anche attraverso la demolizione delle relative costruzioni, e favorendo la riappropriazione del rapporto percettivo con il fiume, mediante la formazione di percorsi nel verde e di una passerella che ne consenta l'attraversamento fino alla sponda opposta. Le superfici impermeabili non strettamente necessarie al parcheggio ed alla movimentazione degli automezzi saranno progressivamente eliminate a favore dell'estensione delle superfici a prato e alberate.

I parcheggi esistenti saranno riorganizzati, anche in relazione alle esigenze manifestate dalle nuove funzioni, favorendo una relazione più diretta tra l'area recintata e la città, in particolare, con la formazione di un "viale alberato" in diretta prosecuzione di via Ettoreo.

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore al 40% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 50% nel caso di attrezzature sovracomunali.

I parcheggi stanziali e di relazione dovranno essere alberati per almeno il 50% della superficie complessiva richiesta.

(e) VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

e.1) Verde di connettivo

e.2) Verde di arredo urbano

Tali attrezzature dovranno avere finiture e tipologia adeguate alla funzione e alla localizzazione, ponendosi in continuità morfologica ambientale con il contesto.

e.3) Nucleo elementare di verde

In tali aree è consentita esclusivamente l'edificazione di volumi, funzionali alla destinazione di zona, di altezza non superiore ad un piano e con superficie coperta non superiore al 30% della superficie di pertinenza, da individuare in sede di approvazione del progetto.

La loro sistemazione deve prevedere:

- la realizzazione di viali alberati
- la creazione di piazzole attrezzate per la sosta, il gioco ed il tempo libero
- la piantumazione di essenze alberate e arbustive autoctone
- la costruzione di strutture complementari per un massimo del 30% della superficie complessiva.

e.4) Verde di quartiere

In tali aree è consentita esclusivamente l'edificazione di volumi per utilizzi quali associazionismo centro civico e sociale, locali per il tempo libero etc., funzionali alla destinazione di zona, di altezza non superiore ad un piano e con superficie coperta non superiore al 30% della superficie di pertinenza, da individuare in sede di approvazione del progetto.

La loro sistemazione deve prevedere:

- attrezzature per le soste, il gioco e il tempo libero, adeguatamente segnalate e integrate dal punto di vista paesaggistico
- parcheggi adeguati
- la piantumazione di essenze alberate e arbustive autoctone.

e.5) Parco urbano

In tali aree sono eventualmente ammessi il recupero di edifici esistenti, il loro ampliamento, nonché la realizzazione di nuovi edifici di supporto alle attività di fruizione compatibili con le attrezzature stesse, con finalità di centro civico e sociale, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Le aree dovranno essere adeguatamente servite da viabilità e parcheggi.

La progettazione del verde e del sistema di relazione dovrà essere riferito alla localizzazione dell'area e al suo grado di naturalità, dato anche dalla vicinanza al corso d'acqua.

Gli interventi di riqualificazione della smorta di Cavolano e San Giovanni di Livenza saranno indirizzati a realizzare un ambito naturalistico, che costituisca testimonianza del paesaggio storico fluviale.

In particolare, nella smorta di San Giovanni di Livenza, verrà salvaguardata la vegetazione prativa riconosciuta come prato stabile ai sensi della L.R. n° 9/05.

Sarà privilegiata la conservazione delle aree umide e la costituzione di nuclei di vegetazione arborea tipica, di filari e siepi. Le aree ed i percorsi destinati alla accessibilità, alla sosta ed alla sperimentazione didattica saranno localizzate ai margini dell'area naturalistica, in modo da garantirne la minor compromissione possibile.

e.6) Sport e spettacoli all'aperto

In tali aree sono ammesse tutte le attrezzature per le attività e le manifestazioni sportive.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

e.6.1) Attrezzature sportive all'aperto

Sono ammessi esclusivamente volumi di servizio strettamente necessari alle attività svolte all'aperto quali ad esempio: gradonate per tribune, spogliatoi, servizi, palestrine di supporto, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Parcheggi: 1 posto macchina per ogni 2 utenti.

e.6.2) Attrezzature sportive al coperto

E' consentita la realizzazione di edifici sportivi quali palestre, piscine, campi di bocce, palazzetto dello sport etc., secondo i seguenti parametri:

R.C. : max 50%

D.C. : secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE:

- a verde: almeno il 30% del lotto di pertinenza
- parcheggi: un posto macchina ogni due utenti potenziali

e.6.3) Attrezzature sportive particolari

E' consentita la realizzazione di strutture relative allo svolgimento di attività ippiche compresi edifici per il ricovero di animali.

R.C. : max 50%

D.C. : secondo codice civile

SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate:

- a verde: almeno il 30% del lotto di pertinenza
- parcheggi: un posto macchina ogni due utenti potenziali.

(f) SERVIZI TECNOLOGICI

- f.1) Impianti per il gas, l'elettricità, il trasporto pubblico locale, con i relativi depositi, magazzini, mercati coperti, etc..
E' ammessa l'edificazione degli impianti tecnologici secondo le necessità evidenziate dai diversi Enti proprietari, ricercando la massima armonizzazione con le situazioni locali specifiche, riducendo l'eventuale impatto con interventi vegetazionali e secondo le ulteriori precisazioni riportate in art. 40 (Reti ed impianti tecnologici).
- f.2) Impianto di depurazione delle acque reflue
Tali impianti dovranno essere circondati da barriere alberate o da argini con alberi e arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento ed antirumore.
- f.3) Impianti di smaltimento dei rifiuti (aree ecologiche)
Le aree adibite a tale uso dovranno essere adeguatamente segnalate e recintate; dovranno altresì essere organizzate in armonia con le condizioni paesaggistiche, ambientali e funzionali del territorio.

8. REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE IN DEROGA AI PARAMETRI VIGENTI

Le opere pubbliche possono essere realizzate e localizzate in deroga ai parametri edilizi stabiliti dal PRGC, con le procedura all'uopo previste dalle leggi vigenti in materia.

9. ATTREZZATURE STRATEGICHE

Con apposito perimetro e individuato l'ambito naturale compreso tra il torrente Paise e la linea ferroviaria Venezia – Udine che il Piano Struttura destina a fini naturalistici, con inserimento di strutture sportive prevalentemente scoperte, ad integrazione di quelle esistenti in prossimità (stadio e palazzetto dello sport).

Con apposita Variante al PRGC e contestuale Piano di Utilizzo verranno definiti i contenuti e le modalità di attuazione della "cittadella dello sport", in coerenza con i contenuti del Piano Struttura e della Relazione su Obiettivi e Strategie allegata al PRGC.

Art. 37-bis - ZONA S/C (servizi e attrezzature con compensazione urbanistica) e ZONA C/C (residenziale con compensazione urbanistica)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse acquisibili al patrimonio comunale mediante compensazione urbanistica in luogo dell'indennizzo espropriativo ordinario (S/C). Comprende altresì le aree nelle quali i diritti edificatori compensativi possono essere esercitati, perciò dette "di compensazione", distinte in cartografia con apposita diversa campitura (C/C).

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone di favorire la cessione bonaria e in tempi certi di specifiche aree destinate a servizi ed attrezzature collettive, compensando i proprietari prioritariamente con diritti edificatori esercitabili in altre aree, anche non adiacenti, appositamente individuate, la cui edificabilità resta perciò solo eventuale e dipendente dalla cessione bonaria al Comune delle aree destinate a servizi e attrezzature collettive. La disciplina delle aree da cedere e di quelle in cui è possibile esercitare i diritti edificatori compensativi è contenuta in apposite schede e si conforma ai principi contenuti dal presente articolo.

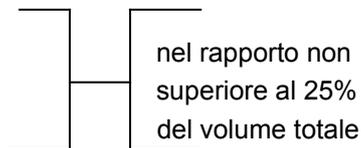
Oltre alla cessione delle aree, le schede possono altresì prescrivere l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

Allo scopo di incentivare l'effettiva collaborazione tra Amministrazione Comunale e privati cittadini nell'attuazione in tempi brevi e certi delle scelte urbanistiche strategiche e di pubblico interesse, le schede:

- a) possono riconoscere a scopo premiale un ulteriore indice edilizio differenziale per il caso che la cessione delle aree destinate ad attrezzature e servizi e l'eventuale cessione delle opere previste avvenga entro un certo termine;
- b) dettano norme prescrittive e inderogabili limitatamente alla volumetria compensativa massima edificabile e alle conseguenti e correlative quantità minime di spazi e opere di urbanizzazione da cedere al Comune o da riservare all'uso pubblico, e per il resto lasciano alla progettazione privata la facoltà di localizzare dette aree anche in difformità dalle indicazioni grafiche della scheda.

3. DESTINAZIONE D'USO

- a) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- b) nelle aree di compensazione, ove rese edificabili a seguito di cessione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e servizi, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso
 - residenza
 - attività direzionali
 - attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 400 di superficie di vendita;
 - servizi



4. ATTUAZIONE

Gli ambiti di zona C/C sono soggetti ad attuazione indiretta mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata. Per gli ambiti di zona C/C si applica quanto previsto dalla Relazione di Flessibilità per i Piani Attuativi. Le zone S/C sono oggetto di attuazione indiretta, nell'ambito di convenzione urbanistica, qualora interessate dall'esecuzione di opere prescritte da scheda normativa.

5. INTERVENTI AMMESSI

- nuova edificazione
- ampliamento una tantum degli edifici esistenti (150 mc.)

6. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI NELLE AREE DI COMPENSAZIONE

I parametri edilizi sono stabiliti dalle singole schede.

Le schede normative allegate al PRGC possono prevedere un indice territoriale aggiuntivo, nel caso in cui i proponenti del Piano Attuativo provvedano alla cessione delle aree e/o all'obbligo convenzionale della realizzazione delle opere ivi prescritte, entro due anni dall'esecutività della Variante n° 60 al PRGC, salvo diverse disposizioni contenute nelle singole schede e calcolati al netto delle procedure amministrative necessarie per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

D.E. min. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. min. : nel rispetto del DM n. 1444/1968 (art. 9)

D. S. min. : da viabilità pubblica esterna all'ambito: m. 10.00 misurata sul sedime della viabilità esistente, senza tenere conto di eventuali allargamenti previsti dalla strumentazione urbanistica, dai quali comunque dovrà distare m. 7.50

da viabilità interna al PA:

- per strade con larghezza inferiore a m. 7,00 = m. 5,00
- per strade con larghezza compresa tra 7 e 15 m. = m. 7,50
- per strade di larghezza superiore a 15 m. = m. 10,00

D.C. min. : 5 m.

Il Piano Attuativo definirà la quota massima del terreno sistemato dei lotti edificabili.

7. PRINCIPI DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. La cessione delle aree destinate a verde, attrezzature o servizi pubblici nella zona S/C è compensabile mediante riconoscimento di diritti edificatori da esercitare esclusivamente in una delle aree, anche non contigue, a ciò appositamente riservate dal Piano (C/C), la cui edificabilità è perciò eventuale ed esclusivamente funzionale alla realizzazione di opere o interventi di interesse generale. A tal fine il Piano individua e disciplina in schede distinte le aree a destinazione pubblica (S/C) e quelle edificabili per compensazione (C/C), e in particolare:
 - a. nelle schede relative alle aree da cedere (S/C), quantifica una volumetria di compensazione massima riconoscibile a fronte della cessione tenendo conto che, al netto delle spese, degli oneri e dei costi per l'edificazione, tale volumetria deve almeno compensare il presumibile valore di mercato delle aree a destinazione pubblica cedute; può inoltre riconoscere a fini premiali maggiori diritti edificatori per il caso che il privato ceda l'area destinata ad attrezzature e servizi ed esegua eventuali opere di urbanizzazione funzionali all'ambito di cessione, entro un breve termine predefinito;
 - b. nelle schede relative alle "aree di compensazione" C/C), indica la volumetria di compensazione massima ammissibile e i limiti dell'eventuale incremento premiale, nonché i relativi standard e parametri edilizi.
2. La compensazione urbanistica è attuata e disciplinata con convenzione, che può coincidere o meno con quella stipulata per l'esecuzione del piano attuativo e che deve prevedere:
 - la cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica indicate e delimitate dalle schede, senza alcun onere conseguente o successivo a carico del Comune;
 - la contestuale attribuzione, a titolo di compensazione urbanistica, di una capacità edificatoria da esercitare, secondo la disciplina specifica della relativa scheda, in una delle aree destinate alla compensazione urbanistica;
 - l'indicazione delle modalità di calcolo dei crediti edificatori secondo i criteri di cui al punto 8.1. e dell'eventuale incremento premiale;
 - il termine massimo entro cui può essere realizzata l'edificazione compensativa, fermo quanto previsto dall'art. 32, comma 2, lett. d) L.R. n. 5/2007.
3. Le aree a destinazione pubblica individuate nelle schede della zona S/C sono classificate come aree per opere di urbanizzazione secondaria. Poiché la loro cessione è frutto di accordo di compensazione, i privati proponenti sono esonerati dall'obbligo di cedere al Comune la quota parte delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, ma non dall'obbligo di corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto la sola cessione delle aree non dà titolo a scomputo.

8. PRESCRIZIONI PER LE AREE DI BOSCO PLANIZIALE

Il bosco planiziale verrà realizzato seguendo i criteri indicati dalla selvicoltura naturalistica, in ogni caso, privilegiando tecniche che accentuino la componente naturale e spontanea, ai fini della rinaturalizzazione del luogo. In particolare, il rimboschimento andrà realizzato per fasce parallele al corso d'acqua.

Sarà privilegiata la conservazione delle aree umide e la costituzione di nuclei di vegetazione arborea tipica, di filari e siepi. Le aree ed i percorsi destinati alla accessibilità, alla sosta ed alla sperimentazione didattica saranno localizzate ai margini dell'area naturalistica, in modo da garantirne la minor compromissione possibile.

9. SPAZI PER PARCHEGGI (P)

Si applicano le seguenti disposizioni:

a) per residenza :

- parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150 /42 e s.m.i. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio.

b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq 400:

- 1) min. 60% della superficie di vendita
- d) per attività direzionali, ricreative, sanitarie e assistenziali, dell'infanzia e dell'istruzione private, della ricerca tecnico-scientifica:
- parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile,
 - parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione
- f) per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- parcheggi stanziali e di relazione: secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA.
- g) per servizi :
- parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.

A tale scopo possono essere utilizzate porzioni di edificio anche interrate o aree che non fanno parte del lotto, purché collocate entro un raggio non superiore 200 m

Le aree di parcheggio di cui alla precedente lettera b) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona P, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri.

I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri.

10. ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

La dotazione di attrezzature pubbliche va riferita alla insediabilità teorica massima, calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 200 mc./ab.

Le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi e verde) non devono essere inferiori al 20% della superficie territoriale del comparto, nel rispetto comunque dei minimi sotto-indicati per le rispettive attrezzature:

- per parcheggi di relazione: min. mq. 5,00 /ab. a cui va aggiunto 1 parcheggio/alloggio da Ricavarsi all'esterno della recinzione del lotto di proprietà,
- per nucleo elementare di verde: min. mq. 9,00 /ab con una dimensione minima del servizio pari a mq. 600.

La dotazione di attrezzature pubbliche, va riferita alla insediabilità teorica massima, calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 200 mc./ab.

11. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio: superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande: volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

ART. 38 - ZONA V (verde privato)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende:

- a) le aree utilizzate a giardini, parchi, cortili di pertinenza di lotti ed edifici esistenti e di progetto;
- b) le aree di margine dell'abitato o di interstizio tra zone edificate ed infrastrutture o altre zone omogenee che il P.R.G.C. intende preservare in funzione di filtro o riserva per future edificazioni.

2. DESTINAZIONE D'USO

- parco e giardino
- cortile
- orto
- prato

3. ATTUAZIONE

Diretta

4. INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione del verde

E' consentita la realizzazione di attrezzature private per lo sport e il tempo libero (piscina, campo da tennis, giochi vari) che non comportino l'edificazione di volumi fuori terra;

Sup. utile massima : mq. 30,00

H max : m. 3,00

Eventuali immobili esistenti possono essere oggetto di ampliamento una tantum, nel limite di mc.100.

Per tutti gli interventi valgono le seguenti disposizioni generali:

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : m. 10,0

D.C. : m. 1,50 o a confine se in aderenza a fabbricato esistente

D.S. : m. 5,0.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

Le suddette pertinenze sono realizzabili una volta soltanto entro i predetti limiti e non sono cumulabili con quelle eventualmente ammesse nelle contigue zone delle ville Liberty B0,1.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 30 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

ART. 38 bis - ZONA Vv (verde privato vincolato)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree di pertinenza di manufatti ed aree soggetti a vincolo.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il P.R.G.C. riconosce e tutela le aree private di pregio paesaggistico e ambientale, legato sia alle qualità vegetazionali intrinseche, sia al loro rapporto inscindibile di pertinenza con il bene architettonico da salvaguardare.

3. DESTINAZIONE D'USO

- parco e giardino
- cortile
- orto
- prato

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione del verde

Gli interventi, ivi inclusi quelli di manutenzione/ripristino del verde o realizzazione di viali, percorsi e strutture di arredo, sono assentibili subordinatamente a pronunciamento, a seconda dei casi, della competente Soprintendenza per gli edifici direttamente vincolati ai sensi di legge e della Commissione Locale per il Paesaggio per gli edifici assoggettati ad altro vincolo.

Per tutti gli interventi valgono le seguenti disposizioni generali:

- D.E. min. : secondo Codice Civile e norme statali integrative
D.P.F. min. : m. 10,0
D.C. min. : m. 1,50 o a confine se in aderenza a fabbricato esistente
D.S. min. : m. 5,0.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 30 cm la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

8. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50
altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali,
anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande volume max di 100 mc
altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

Le suddette pertinenze sono realizzabili una volta soltanto entro i predetti limiti e non sono cumulabili con quelle eventualmente ammesse nelle contigue zone delle ville Liberty B0,1.

ART. 38 ter - ZONA Vs (verde sportivo privato)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree di insistenza di impianti sportivi privati o privati aperti al pubblico.

2. DESTINAZIONE D'USO

- impianti sportivi scoperti
- volumi pertinenziali destinati a spogliatoi, servizi, uffici, depositi, locali per la somministrazione di cibi e bevande, ecc.
- strutture di protezione per il pubblico,
- parcheggi,
- aree di verde attrezzato e di arredo.

3. ATTUAZIONE

Diretta

4. INTERVENTI AMMESSI

E' consentita la realizzazione di attrezzature scoperte private per lo sport e il tempo libero (piscine, campi da calcio, calcetto, tennis, piastre polivalenti, attività agonistiche e ludiche varie).

La superficie coperta dall'impianto non può superare il 50 % della superficie fondiaria.

Sono altresì ammessi volumi pertinenziali, destinati a :

- a) spogliatoi, servizi, uffici, depositi, ecc. nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,1 mc./mq. e dell'altezza massima pari a m. 3,50;
- b) locali per somministrazione di cibi e bevande, nel rispetto dei parametri di cui alla lettera a) ed entro il limite di mq. 40 di superficie utile;
- c) strutture coperte ma aperte per la protezione del pubblico (tettoie, pensiline, gradonate coperte), nel rispetto del rapporto di copertura massimo del 5% e dell'altezza massima pari a m. 4,50.

Per tutti gli interventi valgono le seguenti disposizioni generali:

| | | |
|--------|---|---|
| D.E. | : | secondo Codice Civile e norme statali integrative |
| D.P.F. | : | m. 10,0 |
| D.C. | : | m. 1,50 o a confine se in aderenza a fabbricato esistente |
| D.S. | : | m. 5,0. |

5. PARCHEGGI

La dotazione minima dei parcheggi non dovrà risultare inferiore a 1 posto macchina per utente previsto.

Per gli spazi di somministrazione di cibi e bevande la dotazione di parcheggi non dovrà risultare inferiore al 100% della superficie utile.

6. DISPOSIZIONI SPECIALI PER LA STRUTTURA SPORTIVA PRIVATA IN VIA ONGARESCA.

PUNTO N° 18 DELLA VARIANTE N° 60 AL PRGC.

E' consentita la realizzazione di una pista per modellismo con radiocomando a distanza, della lunghezza massima di m. 500 e larghezza massima di m. 4,50. E' ammessa la realizzazione di un palco per gli spettatori di superficie coperta massima mq. 40 ed altezza non superiore a m. 4,50. **Inoltre è consentita la realizzazione di servizi igienici per i fruitori della struttura sportiva, per una superficie massima coperta di 15 mq ed altezza non superiore a ml 3,00.** I parcheggi di dotazione saranno dimensionati in ragione di 1 posto macchina per ogni utente con un minimo di 20.

Lungo i confini di zona dovranno essere messe a dimora, con funzione antirumore, idonee barriere acustiche di tipo arboreo/arbustivo o costituite da pannelli fonoassorbenti.

Fatta eccezione per la superficie della pista, tutte le restanti superfici dell'impianto dovranno essere mantenute a prato arborato. La viabilità e gli stalli dei parcheggi potranno essere realizzati con pavimentazione in terra stabilizzata o inerti sciolti o compattati.

CAPO TERZO

VINCOLI E RISPETTI

ART. 39 – INFRASTRUTTURE

Il territorio comunale è interessato dalle seguenti infrastrutture viarie e tecnologiche:

- A) Viabilità meccanica
- B) Viabilità ciclabile e pedonale
- C) Ferrovia
- D) Oleodotto militare
- E) Elettrodotto da 132 kv

A) Viabilità meccanica

Il P.R.G.C. Individua la seguente classificazione delle strade:

- tipo A: autostrada A28,
- tipo B: bretelle autostradali
- tipo C: strada statale n° 13
- tipo F: tutte le altre strade (provinciali e comunali)

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo sistema viario. Negli elaborati di PRGC è indicata come viabilità esistente sia quella già acquisita al patrimonio pubblico che quella privata, ancorché aperta al pubblico transito.

B) Viabilità ciclabile e pedonale

Il P.R.G.C. prevede la rete del sistema ciclabile comunale e consente di completarla su tutto il territorio comunale, per garantire gli spostamenti connessi alternativi a quelli meccanici, in forma integrata con i piani sovraordinati e con gli altri sistemi di trasporto locale.

I tracciati di progetto, indicati nel P.R.G.C., si riferiscono al solo assetto strutturale del sistema e sono vincolanti unicamente per gli aspetti funzionali della connessione (origine-destinazione), mentre il tracciato finale sarà definito in sede esecutiva.

In tutti gli ambiti soggetti a Piano Attuativo ove la scheda normativa relativa prevede una viabilità pubblica obbligatoria, è prescritta la realizzazione di una pista ciclabile.

Le caratteristiche progettuali localizzative e funzionali delle piste ciclabili dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

1. in ambito urbano i percorsi dovranno avere la massima continuità fisica ed essere separati dal piano stradale qualora l'intensità del traffico lo richieda;
2. in ambito extraurbano i percorsi dovranno essere totalmente separati dalle strade di grande scorrimento;
3. dotazione di adeguata segnalazione degli incroci anche con l'installazione di impianti semaforici soprattutto in condizioni di traffico sostenute;
4. fissazione delle caratteristiche della segnaletica;
5. previsione della predisposizione di protezioni per i percorsi da realizzare in zone con caratteristiche morfologiche particolari;
6. previsione di zone di stazionamento dei mezzi ed eventuale piazzale di sosta;
7. la viabilità ciclabile dovrà armonizzarsi per materiali e tipologie alle situazioni ambientali e paesaggistiche attraversate;
8. dimensioni secondo disposizioni di legge.

B1) Itinerari ciclabili

Gli itinerari ciclabili di interesse provinciale hanno la funzione di facilitare la mobilità lenta e la fruizione del territorio. I tracciati definiti in fase di progettazione definitiva anche se graficamente non individuati nelle tavole di piano regolatore sono compatibili con tutte le zone omogenee, ad esclusione delle aree per le quali insistano vincoli di non trasformabilità.

C) Ferrovie

Il P.R.G.C. individua la rete ferroviaria a un binario (Gemona - Sacile) e a due binari (Udine - Venezia) e le relative aree di servizio.

Tali aree sono utilizzate per l'infrastruttura e per le attrezzature di servizio e supporto alla stessa.

Il P.R.G.C. inoltre individua le seguenti reti tecnologiche:

- D) Oleodotto militare
- E) Elettrodotti

ART. 40 - LIMITI DI RISPETTO INEDIFICABILI E SERVITU'

Fermi i limiti e le fasce di rispetto minimi indicati dalla legge o da norme di rango superiore, la presenza di infrastrutture, impianti tecnologici, ambiti sensibili di tutela determina l'obbligo di osservare le seguenti distanze e fasce inedificabili:

A) Viabilità stradale

- a) Distanze minime dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, al di fuori del perimetro del centro abitato, come definito dall'art. 26 c. 3 del DPR 495/92:
1. Viabilità autostradale (tipo A) : m. 60
 2. Viabilità di grande comunicazione (tipo B) : m. 40
 3. Viabilità di interesse regionale (tipo C) : m. 30
 4. Viabilità provinciale e comunale (tipo F) : m. 20
 5. Viabilità vicinale (tipo F) : m. 10
- b) Distanze minime dal confine stradale, da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, al di fuori del perimetro del centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, ove per dette zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi (art. 26 c. 2 bis del DPR 495/92):
1. Viabilità autostradale (tipo A) : m. 30
 2. Viabilità di grande comunicazione (tipo B) : m. 20
 3. Viabilità di interesse regionale (tipo C) : m. 10

Le distanze da rispettare per le altre tipologie di strade sono definite dalle norme di zona.

Entro tali fasce di rispetto sono consentite unicamente attrezzature e reti tecnologiche, attrezzature di servizio stradale e per il trasporto pubblico, nonché stazioni di servizio per la distribuzione di carburante ad esclusione, per queste ultime, del tratto di S.S. 13, compreso tra il passaggio a livello (ferrovia Sacile - Gemona) ed il confine con il territorio comunale di Fontanafredda.

Le aree comprese in tali limiti concorrono al computo della superficie fondiaria (SF) per il calcolo dell'indice di fabbricabilità (If) e del rapporto di copertura (RC) a favore della zonizzazione contigua.

All'interno del centro abitato valgono le norme definite nelle zone omogenee e, in carenza, del nuovo Codice della strada.

- B) Ferrovia:** In corrispondenza delle linee ferroviarie è fissato un limite di rispetto inedificabile, lungo tutto il tracciato, di m. 30 computato dalla rotaia più esterna, salvo deroghe dell'Ente proprietario.
- C) Cimiteri:** Il limite inedificabile intorno ai cimiteri, calcolato a partire dal muro di cinta, è di m. 200, fatte salve distanze inferiori, indicate sulla cartografia della zonizzazione e regolarmente autorizzate con decreto degli Enti competenti, ai sensi del T.U. delle norme sanitarie, modificato dalla L. 166/02.
- D) Rii ed altri corsi d'acqua:** per le costruzioni e le recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua, vanno osservate le seguenti distanze:
1. corsi d'acqua non arginati: m. 10,00 e m. 4,00 dal ciglio a campagna della scarpata del corso d'acqua, rispettivamente per le costruzioni e le recinzioni.
 2. corsi d'acqua arginati: stesse distanze, ma da computarsi all'unghia a campagna dell'argine.
- E) Depuratori:** Il limite di inedificabilità intorno ai depuratori comunali o consortili, a partire dall'impianto, di m. 100, salvo le deroghe di legge.
- F) Oleodotto militare:** m. 3,00 per lato
- G) Elettrodotti:** vanno rispettate le distanze prescritte dalla legge e dalla normativa di attuazione di settore
- H) Depositi militari:** Le disposizioni cui fare riferimento per gli interventi e gli usi annessi nell'area sottoposta a servitù militare intorno ai depositi quella di cui al decreto n° 380 del 30.07.1990.

Tutte le fasce di rispetto indicate in cartografia dovranno essere verificate in fase progettuale sulla scorta del rilievo dello stato dei luoghi.

Tutti gli interventi nel sottosuolo – a seguito di mutamenti di destinazione d'uso consentiti dal PRGC – a profondità superiori a 40 cm., dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza per i beni archeologici del Friuli Venezia Giulia, onde consentire le necessarie verifiche.

ART. 40 bis – NORME PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

Gli impianti di distribuzione di carburante possono essere realizzati, purché siano rispettate le condizioni e le previsioni definite nel Piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione approvato con D.P.G.R. n. 0394/Pres. del 16.12.2002 e sue modifiche ed integrazioni, in tutte le zone omogenee del P.R.G.C. e nelle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle zone omogenee A, delle aree riservate a servizi e attrezzature collettive – salvo i casi esplicitamente ammessi - e delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, in materia di beni ambientali e culturali. Le stazioni di servizio, i lavaggi, gli autolavaggi e simili possono essere realizzati esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale, **lungo strade provinciali o regionali, al di fuori dai centri abitati e in zona agricola.**

ART. 41 - DISPOSIZIONI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI ACCESSI

In coerenza con quanto stabilito dal Codice della Strada vengono previste le seguenti disposizioni per l'ubicazione e la regolamentazione degli accessi.

A) Viabilità di grande comunicazione

Nelle zone agricole e nelle zone O, C1, DH2.1 e H2 tutti gli accessi devono essere provvisti di canalizzazione.

In caso di accessi esistenti ravvicinati:

- in zona O, C1 e D2.1, con il Piano Attuativo dovrà essere previsto, ove possibile, un sistema viario secondario di raccolta che li razionalizzi e li convogli nelle intersezioni di progetto provviste di svincolo;
- in zona agricola, il sistema viario secondario di raccolta dovrà utilizzare il più possibile la rete di capezzagne esistente, fermo restando che non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a 600 m da quelli esistenti.

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di nuova edificazione o di realizzazione di recinzioni in fregio alla viabilità, il concessionario dovrà ottemperare a tutte le seguenti prescrizioni, la cui applicazione è però graduabile a seconda dei condizionamenti presenti che ne limitano oggettivamente la fattibilità:

- in zona B:
 - 1) realizzazione di accessi aggregati a quelli esistenti;
 - 2) arretramento del cancello di ingresso meccanico dal limite di proprietà fronte strada di m 5,00;
 - 3) realizzazione di cancelli di ingresso meccanici mediante elettrificazione con comando a distanza.
- in zona H3: L'accessibilità dovrà essere garantita, ove possibile, da:
 - 1) corsie di decelerazione e accelerazione;
 - 2) accessi di dimensione adeguata e monodirezionali, a seconda dell'intensità dell'affluenza legata al tipo di attività commerciale;
 - 3) previsione di adeguate aree per le manovre, direttamente relazionate con l'accesso;
 - 4) realizzazione di opere e utilizzo di segnaletica che non intralcino le manovre e non riducano la visibilità.

B) Viabilità di interesse regionale

Nelle zone agricole è vietato qualsiasi accesso.

La movimentazione del traffico agricolo, per le connessioni tra le aree separate dai raccordi autostradali, dovrà utilizzare le intersezioni regolamentate con la viabilità locale.

Le suddette prescrizioni si sommano a quelle derivanti dal progetto di Piano per il traffico.

ART. 41 bis - RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

La posa di cavi, condotte, manufatti, ecc. necessari per l'installazione di impianti tecnologici di pubblica utilità (telefono, gas, energia elettrica, fognatura, acqua, ecc.) e la costruzione di cabine ENEL, telefoniche, ecc., sono ammesse nelle diverse zone omogenee con i seguenti limiti e prescrizioni:

1. Zone A, A3, B01.1, B0.2, B1, B2, O, P, V privato vincolato :

- linee interrate:
- cabine interrate o all'interno dei manufatti principali, secondo caratteristiche tipologiche, tecnologiche e parametri urbanistici ed edilizi della zona in cui ricade.

2. Zone B3, C, H, D, D, S, Verde privato:

- linee interrate;
- cabine interrate;
- cabine emergenti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - DE : m 6,00 da parete cieca
 - : m 10,00 da parete finestrata
 - DC : nel rispetto del Codice Civile

3. Zone E40L, E4.O, E4.1, E4.2:

- linee interrate;
- cabine interrate, nella salvaguardia della morfologia, della vegetazione e delle infrastrutture esistenti.

4. Zone E6.1, E6.2, E7.1, E7.2:

- linee interrate;
- cabine interrate o emergenti, nell'osservanza del Codice Civile, il tutto nella massima salvaguardia delle infrastrutture agricole esistenti e del paesaggio agrario.

Nel relativo permesso a costruire saranno prescritte le opportune modalità esecutive che assicurino la massima integrazione delle suddette opere alle diverse destinazioni di zona.

ART. 42 - DEROGHE PER EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA

Si considerano edifici in zona impropria i manufatti edilizi, legittimamente edificati o condonati, che, per la destinazione d'uso prevista dal titolo edilizio, risultino in contrasto con le norme della zona omogenea in cui si trovano.

Relativamente a tali edifici ed aree sono ammessi solamente interventi conservativi e di manutenzione, la ristrutturazione edilizia.

E' inoltre consentito l'ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti e parametri di altezza, distacchi da confini e strade e tra edifici e parcheggi previsti dalle zone omogenee di appartenenza.

- a) Per edifici ad uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" fino a 150 mc. per adeguamenti igienico – sanitari.
- b) Per edifici ad uso non residenziale è ammesso un ampliamento non superiore al 20% della superficie coperta esistente, nonché l'accorpamento, previa demolizione e ricostruzione, delle superfici coperte preesistenti.

E' consentita la demolizione degli immobili a destinazione produttiva di attività dismesse o da dismettere e la realizzazione, sul sedime risultante, di edifici a destinazione residenziale o compatibile con la residenza, per un numero massimo di due alloggi, dimensionati come segue:

- mc. 100 max ogni 100 mq. di superficie coperta di immobili da demolire, per superficie coperta fino a mq. 1000,
- mc. 50 max ogni 100 mq. di superficie coperta di immobili da demolire, per superficie coperta eccedente mq. 1000 e fino a mq. 2500,
- mc. 20 max ogni 100 mq. di superficie coperta di immobile da demolire, per superficie coperta eccedente mq. 2500 con una volumetria max di mc. 2.000.

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., ove consentita dalle norme di zona, è ammessa anche per gli edifici di cui al presente articolo.

ART.42bis-DEROGHE PER IL TRASFERIMENTO DI CUBATURA E ALTRE DEROGHE

- 1) Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, e' ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti destinati a residenza situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo.
- 2) Gli edifici possono essere ampliati in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dai regolamenti edilizi con interventi finalizzati alla realizzazione di ascensori, piattaforme elevatrici e servizi igienici, alla modifica delle scale e alla creazione di spazi di manovra, secondo quanto previsto dalle norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
- 3) Analogamente possono essere realizzati in deroga agli indici urbanistico - edilizi previsti dal P.R.G.C. e dal regolamento edilizio gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, commisurate alle tecnologie costruttive impiegate, di cui all'art. 35 della L.R. n° 19 dell'11 novembre 2009.
- 4) Sono consentiti tutti gli interventi atti ad adeguare gli impianti alle norme, ad abbattere la propagazione degli odori e a migliorare l'impatto ambientale.
- 5) Può essere vincolata come pertinenza urbanistica un'area non adiacente all'area di insistenza della costruzione, anche se sita nel territorio di un Comune contermina, avente la medesima classificazione di zona omogenea, purché funzionalmente contigua, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi. In tal caso la pertinenza stessa dovrà essere garantita tramite un atto da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari con uno specifico vincolo di asservimento di pertinenza.

ART. 42 ter – DISPOSIZIONI PER I SITI INQUINATI

- 1) Con riferimento all'art. 251 del D.lgs 3.4.2006 n°152 il Comune individua nella zonizzazione con apposito simbolo le aree sottoposte a procedura di analisi di rischio.
Tali aree, al momento dell'accertamento della presenza del rischio sito, sono sottoposte a progetto di bonifica secondo le vigenti disposizioni di legge.
- 2) Il Comune provvede a comunicare la presenza del sito inquinato all'Ufficio Tecnico Erariale competente.

CAPO QUARTO

SICUREZZA IDRAULICA E TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 43 - PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE E SICUREZZA IDRAULICA

1. La Variante n.69 costituisce adeguamento al PAIL, secondo quanto stabilito dall'art.65 del D.Lgs 152/2006. Si è verificato che il PRGC vigente non sia in contrasto con l'attuale normativa del PAIL. Vengono, comunque a titolo precauzionale, riportati gli articoli di riferimento per la nuova normativa.
2. La "Carta della Zonizzazione di massima" (Tavola G6) che riporta le aree di pericolosità geologica ed idraulica, **anche con riferimento al D.S. Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta – Bacchiglione n°3384 del 30/12/2013**, costituisce elaborato prescrittivo del PRGC. Essa individua le aree soggette a rischio geologico ed idraulico :
 - individuate dallo studio geologico-idraulico allegato alla Variante generale al PRGC n°54 e n°60.
 - definite nella Variante n°1 al PAIL del fiume Livenza (2011). Il Comune di Sacile, a tal proposito, è interessato solo dalle classi P1, P2 ed F.
 - risultanti da un "rilevamento di ricognizione" effettuata dallo studio dell'ing. G. Maso e dott. F. Seriani per conto del Comune di Sacile nel corso del 2012.
3. In conformità alle prescrizioni dei pareri del servizio geologico della Direzione regionale dell'Ambiente n° 103/95 del 08.08.1995, n° 16/04 del 13.03.2004, n° 40/08, n° 41/08, n° 42/08, n° 43/08, n° 44/08 n° 46/08 del 17.07.2008 e 58/11 del 19.09.2011 si definisce quanto segue:
 - 3.1 Nelle aree poste in corrispondenza del "limite di terrazzo con scarpata di altezza maggiore o uguale a tre metri" ed in quelle ove compaiono i simboli Z4, Z4(5), Z5(4), Z5 e Z6 sono prevedibili amplificazioni degli effetti di eventuali scosse sismiche, particolarmente intense nei termini superiori (Z5 e Z6);
 - 3.2 Nelle aree classificate Z4(5), Z5(4) Z5 e Z6 gli interventi edificatori dovranno essere supportati da puntuali indagini geognostiche volte a conoscere in maniera esauriente le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti al fine di adottare idonee soluzioni fondazionali che permettano di evitare possibili cedimenti differenziali (rif. Decreto 14 gennaio 2008 - approvazione nuove Norme Tecniche, GU n.29 del 04.02.08, Suppl. Ordinario n.30 e succ. mod. e int.);
 - 3.3 Nelle zone in cui nel sottosuolo sono presenti orizzonti potenzialmente liquefacibili, gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da specifiche indagini geognostiche al fine di escludere che il fenomeno in questione possa verificarsi in presenza di sollecitazione sismica; nel caso che le citate indagini non eliminino tale possibilità, saranno indicati in un'apposita relazione gli accorgimenti ritenuti più opportuni da adottare per escludere l'innescò del fenomeno (consolidamento o sostituzione del terreno, approfondimento delle opere fondazionali fino ad interessare terreni sicuramente non liquefacibili, ecc.) (rif. Decreto 14 gennaio 2008 - approvazione nuove Norme Tecniche, GU n.29 del 04.02.08, Suppl. Ordinario n.30 e succ. mod. e int.; Circolare 2 febbraio 2009 n.617 - istruzioni per l'applicazione delle Nuove Norme Tecniche);
 - 3.4 Le nuove edificazioni nelle aree con falda acquifera prossima alla superficie topografica dovranno prevedere la realizzazione di accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire l'integrità di eventuali strutture interrato;
 - 3.5 Nelle "aree soggette ad esondazione" non ricomprese nel PAIL e individuate dalla Tavola G6 del PRGC e dal rilevamento di ricognizione (lavoro 2012) è esclusa l'edificazione.
4. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree esondabili individuate dal precedente punto 3.5, sono possibili interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché interventi destinati ad assicurare agli stessi la dotazione di idonei impianti igienico – sanitari, la realizzazione di standard per servizi ed adeguamenti volti a migliorare le attuati condizioni di fruibilità degli stessi.
 - 4.1 L'attuazione degli strumenti urbanistici che interferiscono con le aree esondabili individuate nel punto 3.5 e rientrano nell'art.11 comma 2 (NT PAIL), devono prevedere quanto disposto dall'art.8 (NT PAIL). In particolare, i progetti dei nuovi edifici devono prevedere il piano di calpestio del 1° piano a quota superiore dell'altezza della lama d'acqua attesa (da definirsi in fase di progettazione dall'incaricato del progetto) e il divieto di realizzare locali interrati o semi interrati.
5. Nelle "aree soggette ad allagamenti di modesta entità" l'edificazione è subordinata ad un innalzamento

del piano campagna di almeno cm. 50, con esplicito divieto di realizzare scantinati o vani seminterrati. Tali interventi non dovranno comportare in alcun modo un incremento delle condizioni di pericolosità.

6. La normativa del PAI ha introdotto le classi di pericolosità ed elementi a rischio (art.4) e le zone di attenzione (art.5). Il nuovo piano è, comunque, soggetto ad aggiornamenti nel tempo, secondo quanto indicato nell'art.6.
Per semplicità ed utilità si riporta di seguito l'articolo 4.

ART. 4 – Classificazione del territorio in classi di pericolosità ed elementi a rischio

1. Il Piano, sulla base delle conoscenze acquisite e dei principi generali contenuti nella normativa vigente, classifica i territori in funzione delle diverse condizioni di pericolosità, nonché classifica gli elementi a rischio, nelle seguenti classi:

pericolosità

P4 (pericolosità molto elevata);

P3 (pericolosità elevata);

P2 (pericolosità media);

P1 (pericolosità moderata);

F - Area Fluviale.

elementi a rischio

R4 (rischio molto elevato);

R3 (rischio elevato);

R2 (rischio medio);

R1 (rischio moderato)

2. Le classi di pericolosità identificano il regime dei vincoli alle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui al titolo II delle presenti norme di attuazione; le classi degli elementi a rischio, ove definite, costituiscono elementi di riferimento prioritari per la programmazione degli interventi di mitigazione e le misure di protezione civile.

3. Agli elementi a rischio si applica la stessa disciplina della corrispondente classe di pericolosità.

4. Nel caso in cui all'interno di un'area classificata pericolosa siano presenti elementi a rischio classificati di grado diverso si applica la disciplina della corrispondente classe di rischio.

5. Le limitazioni e i vincoli posti dal piano a carico di soggetti pubblici e privati rispondono all'interesse generale della tutela e della protezione degli ambiti territoriali considerati e della riduzione delle situazioni di rischio e pericolo, non hanno contenuto espropriativo e non comportano corresponsione di indennizzi.

7. Le classi di pericolosità sono normate dagli articoli: art.8 fino all'art.13. Si riportano gli artt. 8, 11, 12 e 13.

ART. 8 – Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica e per le zone di attenzione

1. Le Amministrazioni comunali non possono rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il presente Piano.

2. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del presente Piano, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore.

3. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:

a) eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;

b) realizzare tombinature dei corsi d'acqua;

c) realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;

d) costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;

e) realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;

f) realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.

4. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:

a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;

b) non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della

stessa;

c) non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;

d) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica o geologica.

5. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.

6. Tutti gli interventi consentiti dal presente Titolo non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

ART. 11 - Disciplina degli interventi nelle aree classificate a pericolosità media P2

1. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica e geologica media P2, possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P4 e P3.

2. L'attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del P.A.I.L. (22 luglio 2011) è subordinata alla verifica da parte delle amministrazioni comunali della compatibilità con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano e deve essere conforme alle disposizioni indicate dall'art. 8. Gli interventi dovranno essere realizzati secondo soluzioni costruttive funzionali a rendere compatibili i nuovi edifici con la specifica natura o tipologia di pericolo individuata.

3. Nelle aree classificate a pericolosità media P2 la pianificazione urbanistica e territoriale può prevedere:

a) nuove zone di espansione per infrastrutture stradali, ferroviarie e servizi che non prevedano la realizzazione di volumetrie edilizie, purché ne sia segnalata la condizione di pericolosità e tengano conto dei possibili livelli idrometrici conseguenti alla piena di riferimento;

b) nuove zone da destinare a parcheggi, solo se imposti dagli standard urbanistici, purché compatibili con le condizioni di pericolosità che devono essere segnalate;

c) piani di recupero e valorizzazione di complessi malghivi, stavoli e casere senza aumento di volumetria diversa dall'adeguamento igienico-sanitario e/o adeguamenti tecnico costruttivi e di incremento dell'efficienza energetica, purché compatibili con la specifica natura o tipologia di pericolo individuata. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per le aree a pericolosità geologica;

d) nuove zone su cui localizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, non diversamente localizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché compatibili con le condizioni di pericolo riscontrate e che non provochino un peggioramento delle stesse.

ART. 12 – Disciplina degli Interventi nelle aree classificate a pericolosità moderata P1

1. La pianificazione urbanistica e territoriale disciplina l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del presente Piano conformandosi allo stesso.

ART. 13 – Disciplina delle aree fluviali

1. Nelle aree fluviali, richiamate le disposizioni di cui all'art. 8, sono escluse tutte quelle attività e/o utilizzazioni che diminuiscono la sicurezza idraulica e, in particolare, quelle che possono:

a) determinare riduzione della capacità di invaso e di deflusso del corpo idrico fluente;

b) interferire con la morfologia in atto e/o prevedibile del corpo idrico fluente;

c) generare situazioni di pericolosità in caso di sradicamento e/o trascinarsi di strutture e/o vegetazione da parte delle acque.

2. Le coltivazioni arboree o pluriennali con strutture di sostegno fisso, esistenti alla data di adozione del P.S.S.I.-C.M. (6 maggio 2003) e i nuovi impianti sono ammessi, previa autorizzazione della Regione competente, se gli stessi non recano ostacolo al deflusso delle acque e all'evoluzione morfologica del corso d'acqua e rispondono ai criteri di compatibilità idraulica. Il rinnovo per completare il ciclo produttivo in atto al momento della scadenza dell'autorizzazione potrà essere consentito in deroga (se opportunamente motivato).

3. Nelle aree fluviali, gli interventi di qualsiasi tipo devono tener conto della necessità di mantenere, compatibilmente con la funzione alla quale detti interventi devono assolvere, l'assetto morfodinamico del corso d'acqua. Ciò al fine di non indurre a valle condizioni di pericolosità.

Nelle aree fluviali è consentita, previa acquisizione dell'autorizzazione idraulica della Regione e nel rispetto dei criteri di cui al comma 1:

a) la realizzazione degli interventi finalizzati alla navigazione, compresa anche la nautica da diporto;

b) la realizzazione, ampliamento o manutenzione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;

c) la realizzazione, ampliamento o manutenzione di strutture a rete e di opere di attraversamento stradale, ciclo-pedonale e ferroviario. Le nuove opere vanno realizzate a quote compatibili con i livelli idrometrici propri della piena di riferimento tenuto conto del relativo franco di sicurezza;
d) l'installazione di attrezzature e strutture, purché di trascurabile ingombro, funzionali all'utilizzo agricolo dei suoli nelle aree fluviali.

8. Nelle zone P1, a pericolosità idraulica moderata la circolare della Direzione Centrale Ambiente, energia e politiche della montagna indica un franco di rispetto di 50 cm sopra il piano campagna. Sono vietati locali interrati o semi interrati.

9. In ottemperanza all'adeguamento del PRG al PAI secondo quanto previsto dall'art.11 comma 2 (NT PAI), i nuovi edifici ricadenti in zona P2 devono prevedere quanto disposto dall'art.8 (NT PAI) e posizionare il piano di calpestio del 1° piano a quota superiore dell'altezza della lama d'acqua attesa (da definirsi in fase di progettazione dall'incaricato del progetto).

10. Prescrizioni speciali per alcuni punti della Variante n°54 al PRGC

In conformità al parere del servizio geologico della Direzione regionale dell'Ambiente n° 18412 del 25/06/08, rilasciato sulla Variante n° 54 al PRGC, per i punti di variante sottoindicati si applicano le seguenti prescrizioni:

- punto di variante n° 37: in considerazione dei pessimi parametri geomeccanici riscontrati, gli eventuali interventi edificatori dovranno essere supportati da puntuali e dettagliate geotecniche dei terreni presenti al fine di adottare idonee soluzioni fondazionali che permettano di evitare possibili cedimenti differenziali; l'edificazione in ogni caso non dovrà interessare la parte della zona in questione ricadente in area allagabile;
- punto di variante n° 81: nell'area in questione non dovranno essere previsti in alcun modo interventi edificatori o attività che possano comunque influenzare negativamente il libero deflusso delle acque;
- punto di variante n° 95/1: in considerazione dei pessimi parametri geomeccanici riscontrati, gli eventuali interventi edificatori dovranno essere supportati da puntuali e dettagliate indagini geognostiche volte a conoscere in maniera esauriente le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti al fine di adottare idonee soluzioni fondazionali che permettano di evitare possibili cedimenti differenziali;
- punto di variante n° 104.1: l'edificazione dovrà essere limitata all'area espressamente indicata come "edificabile" nella scheda specifica contenuta nell'allegata Relazione geologica;
- punto di variante n° 129 (parte): nella zona in esame (soggetta ad esondazione) dovrà essere garantita la sicurezza del transito lungo la strada la cui realizzazione è prevista a seguito dell'approvazione della presente variante; dovrà essere inoltre installata l'apposita segnaletica di avviso di pericolo; in ogni caso dovranno essere adottate adeguate soluzioni tecniche che consentano il deflusso delle acque, onde evitare in modo assoluto l'ampliamento dell'area esondabile.

In conformità al parere del servizio geologico della Direzione regionale dell'Ambiente n° 19016 del 02/07/08, rilasciato sulla Variante n° 54 al PRGC, per i punti di variante sottoindicati si formulano le seguenti prescrizioni:

- punti di variante n° 71, 108, 109.1, 109.2, 109.3, 110.1, 113 e 114: nelle aree in questione non dovranno essere previsti in alcun modo interventi edificatori o attività che possano comunque influenzare negativamente il libero deflusso delle acque,
- punti di variante n° 126, 127 e 129 (parte): nelle zone in esame (parzialmente soggette ad esondazione) dovrà essere garantita la sicurezza del transito lungo la strada la cui realizzazione è prevista a seguito dell'approvazione della presente variante; dovrà essere inoltre installata l'apposita segnaletica di avviso del pericolo; in ogni caso dovranno essere adottate adeguate soluzioni tecniche che consentano il libero deflusso delle acque, onde evitare in modo assoluto l'ampliamento dell'area esondabile,
- punto di variante n° 107 nella parte dell'area in questione classificata P1 e P2 potranno essere realizzati unicamente gli interventi permessi dalle Norme di Attuazione del relativo PAI per le classi medesime.

11. Prescrizioni speciali per alcuni punti della Variante n°60 al PRGC.

In conformità al parere del Servizio Geologico della Direzione Centrale Ambiente, energia e politiche per la montagna prot. SGEO/31331/PN/PG/V del 19/09/2011 relativo alla Variante n°60 al PRGC, devono essere rispettate le indicazioni contenute al cap. 4 "Compatibilità", pag. 24 e tabelle allegate della Relazione Geologica, che qui si intendono integralmente riportate. Si evidenzia in particolare che, in base a quanto riportato nel sopra citato cap. 4, per le modifiche n. 1, 5, 7, 10, 22, 44 e 45, le

porzioni di territorio interessate da problematiche idrauliche devono considerarsi non edificabili.

12. Invarianza idraulica

In relazione all'applicazione del principio di invarianza idraulica (LR n°16/2009) ogni intervento che provoca una significativa impermeabilizzazione dei suoli ed aumenta la velocità di corrivazione deve individuare le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con adeguati volumi d'invaso, dimensionandone i tiranti idrici ammessi e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.

Per tutti gli interventi soggetti a preventiva formazione di Piani Attuativi e per quelli ad attuazione diretta che superano le seguenti soglie dimensionali è prescritta la redazione di uno studio idraulico che verifichi gli incrementi di impermeabilizzazione del suolo, garantisca l'effettiva invarianza del picco di piena del corpo idrico recettore e definisca le misure compensative necessarie (es : formazione di bacini di laminazione, vasche di accumulo, manutenzione della rete idraulica minore, ecc.).

La soglia dimensionale di cui sopra è fissata in :

- 2000 mq per le zone artigianali, industriali e commerciali (ZTO D e H);
- 5000 mq per le zone residenziali (ZTO B e C).

Per tutti gli interventi ad attuazione diretta di dimensione inferiore a quella sopra indicata è prescritta la formazione di invasi dimensionati in misura di 100 mc/ha.

13. Prescrizioni contenute nel parere n°60/2013 in data 04/11/2013 della Direzione Centrale dell' Ambiente / Servizio geologico ***rilasciato per la Variante n°69 al PRGC***

- Per tutte le aree qualora la costruzione dei vani interrati ricada nella fascia di profondità del terreno interessata dalla falda, nella fase storica di massimo impinguamento, deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche;
- per il punto di variante n°20, oggetto di asseverazione da parte del progettista valgono le prescrizioni di cui al parere geologico n°103/95 del 08.08.1995, richiamato anche nella relazione geologica a pag. 23;
- per tutto il territorio comunale valgono le prescrizioni del capitolo 5 "Normativa a carattere geologico e di sicurezza idraulica", ***sopra riportate dal paragrafo 1 al paragrafo 12*** e del capitolo "Compatibilità" che qui si intendono integralmente riportate, ***entrambi della Relazione geologica, di data settembre 2013.***

Di seguito si riportano le prescrizioni del capitolo 6.

"6 – COMPATIBILITA'

Le aree individuate dalla variante n.69 al PRG rientrano nella porzione di territorio indagata dallo studio geologico generale comunale e dalla Var.54 al PRGC, alla quale si fa riferimento.

In relazione alla verifica eseguita si possono caratterizzare secondo le seguenti considerazioni:

- *I sedimenti affioranti sono caratterizzati da una prevalenza di miscele a composizione fine, limi ed argille, talora sabbiose. Localmente si rilevano zone a prevalenza grossolana, ghiaioso sabbiosa, variamente frammista alla frazione fine.*
- *Il territorio comunale ricade nella bassa pianura e, in relazione alla natura dei sedimenti affioranti, il modello idrogeologico è caratterizzato da un sistema di falde sovrapposte in pressione.*
- *E' presente una falda superficiale, che in destra Livenza si può considerare freatica (2-3 m dal p.c.), mentre in sinistra Livenza è confinata (entro 5 m dal p.c.).*
- *In relazione alla permeabilità dei terreni presenti, si ritiene che il grado di vulnerabilità naturale sia generalmente molto basso - basso e localmente medio. La trasmissione dei potenziali inquinanti nel terreno per infiltrazione risulta infatti limitata dall'alternanza dei livelli argillosi arealmente continui.*
- *Il territorio comunale, nella nuova classificazione sismica del Friuli Venezia Giulia, rientra in zona sismica 2 definita ad alta sismicità (Delibera Giunta Reg. 845 del 06.05.2010, recepimento Ordinanza 3519 del 28.04.2006).*

- *Le aree di variante, in relazione alle eteropie litologiche rilevate, ricadono in zona Z4(5), Z5 e Z6 della zonizzazione geologica del PRGC, con il passaggio da sedimenti addensati a sedimenti soffici.*
- *In relazione alla zonizzazione geologica individuata per il territorio comunale, si evidenzia la prevalenza di sedimenti con caratteristiche scadenti e si ribadisce la necessità di indagini geologiche puntuali con prove geognostiche adeguate alle dimensioni dell'edificio di progetto (DM 11.03.1988 e Nuove Norme Tecniche per le costruzioni 2008 e succ. mod. e int.).*
- *Le nuove aree edificabili non ricadono nelle aree esondabili (n.3, n.4 e n.18). Le aree n.14 e n.15 in cui sono previsti ampliamenti e ristrutturazioni, ricadono in zona P1 ma vi è compatibilità secondo l'art.43 NTA che accoglie le indicazioni della Circolare emanata dalla Regione Friuli Venezia Giulia, Direzione Centrale Ambiente.
In queste aree è vietata la realizzazione di locali interrati o semi interrati.*
- *In relazione al problema dell'impermeabilizzazione del terreno si ribadisce la necessità di applicazione del principio di "invarianza idraulica" (LR 16/2009), secondo le soglie indicate nell'art.43 NTA.*
- *Al fine di evitare fenomeni di allagamento e favorire l'assorbimento dell'acqua meteorica nel terreno degli spazi aperti pertinenziali, si rimanda al punto 5.6 (Permeabilità del suolo) del Regolamento Energetico allegato al Regolamento Edilizio del Comune di Sacile."*

ART. 44 - NORME GENERALI PER LA TUTELA DELLA COMPONENTE VEGETALE

Nel territorio comunale le specie naturali erbacee, arbustive e arboree sono tutelate.

In particolare, sono tutelati i prati stabili, con riferimento alla L.R. n°9/2005 ed all'inventario regionale dei prati stabili naturali.

Per quanto riguarda la definizione di "bosco" ai fini dell'applicazione della legislazione vigente in materia di tutela ambientale, si fa riferimento a quanto in merito previsto dalla L.R. 9/07 art. 6 e 7.

Le tecniche agronomiche, selvicolturali e fitosanitarie, con le quali eseguire gli interventi di manutenzione, miglioramento o ripristino della vegetazione, devono essere finalizzate alla valorizzazione ecologica e paesaggistica della risorsa, e devono essere differenziate secondo gli obiettivi e gli interventi previsti dalle norme di zona, in attuazione del Piano di Sviluppo Rurale 2007/13.

La manutenzione della vegetazione arborea e arbustiva comprende gli interventi selvicolturali volti a mantenere i popolamenti in condizioni di densità e composizioni ottimali, in modo da favorire il corretto e armonico sviluppo delle piante. Rientrano tra gli interventi di gestione i tagli di utilizzazione ordinari, le ripuliture, gli sfolli, i diradamenti, le capitozzature e le potature.

a) Specie vegetali

Per gli interventi di nuovo impianto, previsti o consentiti dalle norme di zona, devono essere utilizzate, generalmente, le seguenti specie, nell'osservanza della disciplina vigente sulla qualità genetica:

Per gli interventi di nuovo impianto, nelle zone agricole e nelle aree di verde attrezzato, sia pubblico che privato, devono essere utilizzate le seguenti specie vegetali:

Specie arboree:

Acer campestre; Fraxinus excelsior; Fraxinus ornus; Tilia platyphyllos; Tilia cordata; Juglans regia; Morus alba; Morus nigra; Quercus petraea; Quercus robur; Carpinus betulus; Populus nigra var. italica; alberi da frutto (meli, peri, susini, ciliegi, albicocchi, peschi, ecc., impiegando varietà resistenti agli attacchi parassitari);

Specie arbustive:

Sambucus nigra; Rosa canina; Ligustrum vulgare; Cornus sanguinea; Cornus; mas; Viburnum lantana; Viburnum opulus; Corylus avellana; Euonymus europaea; Prunus spinosa.

Fasce arboree e arbustive schermanti e dei luoghi umidi

Specie arboree:

Platanus acerifolia; Alnus glutinosa; Quercus robur; Quercus petraea; Acer campestre; Tilia sp.p.; Ulmus campestris; Populus alba; Populus nigra; Populus nigra var. italica; Populus tremula; Salix sp.p.; Fraxinus sp.p.

Specie arboree e arbustive sempreverdi (in percentuale non superiore al 20% dell'impianto):

Laurus nobilis; Buxus sempervirens; Ligustrum ovalifolium; Pyracantha coccinea; Prunus lauracerasus.

b) Tipologie di impianto

Il Piano prevede la salvaguardia e il miglioramento degli elementi arborei e arbustivi, secondo la seguente tipologia:

- Alberature stradali a filari: formazione, lungo la viabilità meccanica e ciclabile lungo le strade di connessione e distribuzione, di filari arborei. Il sesto minimo di impianto è di una pianta ogni 6.00 m. E' consentito il successivo diradamento delle piante mature a una pianta ogni 12.00 m. La scelta delle specie deve essere conforme a quanto indicato nelle presenti norme.
- Fasce arboree e arbustive delle rogge e dei principali corsi d'acqua: conservazione, miglioramento e potenziamento (anche mediante nuovo impianto), lungo le sponde delle rogge e dei principali corsi d'acqua individuati dal Piano, della vegetazione arborea e arbustiva ripariale, entro la fascia di 4.00 m. Sono consentite la manutenzione e il miglioramento della vegetazione arborea arbustiva con il divieto di taglio delle piante di tiglio, quercia, acero e carpino bianco. Sono consentiti interventi di selezione della vegetazione per motivi di manutenzione idraulica, nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici peculiari dell'ambiente. La scelta delle specie da mettere a dimora deve essere conforme a quanto sopraindicato.

- Schermi e barriere vegetali: formazione di schermi o barriere vegetali lungo il perimetro degli insediamenti agricoli produttivi (allevamenti, impianti di itticoltura etc.) e lungo alcuni tratti della viabilità territoriale individuati, al fine di ridurre l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Gli schermi o barriere possono essere ridotte in larghezza o interrotte in caso di presenza di manufatti, di infrastrutture, di accessi.

Questa tipologia d'impianto si applica anche lungo il perimetro degli insediamenti produttivi industriali e artigianali e degli eventuali impianti di smaltimento rifiuti.

Per quest'ultimi la barriera vegetale deve avere, generalmente, una larghezza minima di 8.00 m. e deve essere costituita da almeno quattro filari di piante arboree di altezza media di 2.00 m. e da almeno tre filari di piante arbustive di altezza media di 1.00 m., con una densità minima d'impianto di una pianta arborea ogni 2.00 mq. e di una pianta arbustiva ogni 1.00 mq.

ART. 45 - NORME PER LA TUTELA DELLE COMPONENTI SIGNIFICATIVE DELL'AMBIENTE

A) Alberi monumentali

A carico degli alberi monumentali e degli altri elementi naturali inclusi nell' "inventario regionale dei monumenti naturali", ai sensi dell'art. 3 della L.R. 08.06.1993 n° 35, si applicano i contenuti e le prescrizioni ivi specificatamente previsti.

Nelle more della istituzione dell'inventario regionale dei monumenti naturali si intendono vincolati gli elementi arborei riportati con specifico segno grafico sulla tavola della zonizzazione in scala 1:1.2000.

A carico dei beni sopracitati sono ammessi unicamente interventi volti alla conservazione e tutela, mentre vietato qualsiasi intervento che possa distruggere o apportare loro lesioni.

B) Gli elementi di interesse idrogeologico

Tutti gli elementi di interesse idrogeologico e storico morfologico sono tutelati. Lungo tutta la fascia di rispetto della "Legge Galasso" vietato eseguire opere di bonifica delle zone umide e interrare e modificare la morfologia superficiale lungo corsi d'acqua, gli alvei asciutti, le linee di impluvio, i fossi e le scoline.

Oltre alla conservazione delle rogge e dei corsi d'acqua secondo le prescrizioni di cui all'art. 38 delle presenti norme, prevista la conservazione, e nei casi di alterazione, il ripristino dei terrazzi fluviali ed argini, mediante l'utilizzazione di materiali tradizionali (terra, pietrame e legname).

C) Zone umide

Comprendono aree di modesta superficie rilevate in corrispondenza delle adiacenze del fiume Livenza e di altri corsi d'acqua, nelle quali sono presenti elementi di valore floristico e faunistico (zona E4.0).

E' prescritta la conservazione e valorizzazione delle zone umide e degli specchi d'acqua individuati, al fine di arricchire la varietà dei sistemi ecologici e del patrimonio faunistico ivi insediati. Va favorito, inoltre, il miglioramento qualitativo nelle zone umide degli specchi d'acqua, nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici peculiari dell'ambiente.

Sono consentite la manutenzione e la gestione naturalistica, con particolare attenzione alla tutela degli equilibri ecologici e idrogeologici esistenti e alla conservazione della fauna insediata. Sono consentite la manutenzione e il miglioramento della vegetazione esistente, al fine di assecondare le dinamiche naturali in atto, attraverso appropriati interventi colturali di minimo impatto ambientale.

Sono vietati la bonifica idraulica e fondiaria, la utilizzazione agricola dei terreni per una fascia di rispetto di 20.00 ml dal limite delle stesse.

ART. 46 - NORME SPECIFICHE PER GLI AMBITI SOTTOPOSTI ALLA TUTELA EX D.LGS. n. 42/2004

Le norme del presente articolo si applicano a tutte le zone in tutto o in parte ricadenti all'interno delle fasce di rispetto previste e tutelate dalla vigente legislazione in materia paesaggistica e riportate sulle tavole di P.R.G.C.

Il Piano fa salve le previsioni delle specifiche zone, sottoponendole tuttavia ad un attento regime normativo, finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione paesaggistica.

Gli ambiti soggetti a tutela paesaggistica riguardano, nel caso specifico, le seguenti due componenti naturalistiche presenti sul territorio comunale:

1) i fiumi e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. n° 1775/33 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 ml ciascuna, come sotto riportati:

- n° 8 - fiume Livenza
- n° 9 - fossa Biuba
- n° 10 - fiume Meschio
- n° 11 - torrente La Grave
- n° 12 - torrente La Rosta
- n° 34 - roggia Orzaia
- n° 37 - acqua del Mulin
- n° 38 - roggia La Pianca
- n° 39 - rio La Paissa
- n° 40 - fossa Luzza

2) L'ambito di reperimento del fiume Livenza (ex parco del Livenza).

Entro tali ambiti sono consentiti:

A) Interventi naturalistici, ambientali, gestionali:

- conservazione a fini naturalistici e paesaggistici dei corsi d'acqua perenne o temporanea e delle fasce contermini a vegetazione di tipo arboreo arbustivo, per garantire la loro evoluzione secondo le dinamiche naturali a cui sono soggetti;
- sistemazione a fini idraulici dei tratti d'alveo soggetti a erosione di sponda con tecniche di bioingegneria, adottando materiali naturali.
- controllo dei requisiti di potabilità e di qualità ambientale delle acque, attraverso l'istituzione di punti di prelievo periodico di campioni d'acqua;
- analisi, con indicatori di tipo chimico, fisico e biologico, secondo i parametri previsti dalle disposizioni di legge in materia, finalizzate all'abbattimento dei fenomeni di inquinamento, e al controllo delle possibilità d'uso e della funzionalità ecosistemica dei corpi idrici.
- realizzazione di manufatti in legname o pietrame, finalizzati a facilitare la risalita dell'ittiofauna.
- eventuali derivazioni e prelievi idrici secondo le forme e quantità stabilite dagli organi competenti, solo nel caso in cui tali interventi non alterino la funzionalità dell'ecosistema e i caratteri paesaggistici dei corsi d'acqua, valutati lungo tratti significativi dell'asta di deflusso.
- lo scarico di acque meteoriche e di acque reflue opportunamente trattate e da condotte di troppo pieno, previa autorizzazione degli organi competenti in materia,
- la manutenzione dell'alveo attivo secondo modalità stabilite dagli organi competenti, esclusivamente per motivi di sicurezza idraulica, nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici peculiari dell'alveo.
- la realizzazione di interventi e opere di difesa ai fini della sicurezza idraulica, e dei conseguenti interventi di ripristino ambientale. Qualora siano necessarie opere di difesa arginale, devono essere, generalmente, realizzate scogliere con inclinazione della scarpata conforme all'andamento morfologico naturale. Le opere devono essere realizzate con materiali lapidei (utilizzando per quanto possibile pietra locale), lasciando tra masso e masso adeguati interstizi per la messa a dimora della vegetazione arbustiva.

Sono invece vietati:

- la riduzione del flusso idrico dei corsi d'acqua e lo scarico di acque reflue non trattate, fatto salvo quanto sopra evidenziato.

B) Interventi edificatori

B1) sugli edifici esistenti:

- in caso di ristrutturazione e ampliamento si dovrà tendere ad una integrazione tipo-morfologica dei nuovi volumi o delle parti recuperate con quelle preesistenti, per ottenere una omogeneizzazione prospettica, anche nei materiali. I nuovi volumi dovranno evitare, ove possibile, di ridurre eccessivamente la distanza dai corsi d'acqua e dovranno essere integrati da forme di mimetizzazione arboree e arbustive, atte a ricomporre il paesaggio tradizionale locale, ricorrendo altresì alle soluzioni edilizie formali più idonee alle esigenze riscontrate.

B2) nelle aree libere edificabili:

- per edifici residenziali e di servizio e per quelli rurali l'integrazione nel contesto dovrà porre particolare attenzione alle soluzioni tipologiche, adottando come riferimento le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale locale, basate sulla semplicità e linearità delle forme e ricorrendo a criteri compositivi edilizi e insediativi che valutino con priorità l'esigenza di minimizzazione dell'impatto anche attraverso forme di graduazione delle altezze in relazione alla distanza, ed anzi tendano alla valorizzazione ed esaltazione degli aspetti paesaggistici con soluzioni adeguate alle condizioni morfologiche e vegetazionali del sito.
- per edifici produttivi industriali e artigianali l'integrazione paesaggistica dovrà essere conseguita attraverso il ricorso a soluzioni tipologiche articolate evitando, ove possibile, tipi a piastra, sia a forme di minimizzazione dell'impatto, di compensazione tra la parte edificata e quella libera da tutelare.

ART. 47 – DISPOSIZIONI PER IL RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Il Regolamento Comunale per il Risparmio Energetico e l'Edilizia Sostenibile definisce le prescrizioni che gli edifici devono rispettare su tutto il territorio comunale, in riferimento al rendimento energetico degli edifici e all'edilizia sostenibile. L'obiettivo, anche secondo quanto indicato dalla Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, è costruire edifici ad energia quasi zero, migliorare la qualità dell'abitare, incentivare l'uso di materiali edilizi di origine naturale e diminuire i carichi inquinanti sull'ambiente.

CAPO QUINTO

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 48 – PIANI ATTUATIVI APPROVATI E PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME.

L'entrata in vigore della presente Variante comporta l'automatica decadenza dei Piani attuativi e dei titoli edilizi in contrasto con essa, 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.

ART. 49 – RACCORDO TRA LE PRESENTI NORME E LE NORME DEI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI

Il PRGC individua i Piani Attuativi 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.

Per la determinazione degli standard si dovrà far riferimento al DPGR n°126/Pres del 20.04.95 e s.m.i.

Per le modalità di calcolo di parametri, indici e per le definizioni prevale la L.R. n°19/09 e successivi regolamenti applicativi.

E' consentito apportare varianti non sostanziali allo strumento urbanistico, finalizzate ad adeguarlo alle presenti norme, limitatamente all'altezza massima ed al n° max di piani, senza che ciò comporti un adeguamento complessivo alla normativa in vigore.

ART. 50 – ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con la presente normativa, a decorre dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Le previsioni dell'Allegato I alle presenti NTA sono destinate a confluire nel nuovo Regolamento edilizio e pertanto, al momento dell'entrata in vigore di questo, saranno automaticamente abrogate e cesseranno di trovare applicazione ad ogni effetto.

ALLEGATO I

Gradi di protezione relativi agli edifici rurali costruiti prima del 1942 e disciplinati dalle relative “schede di rilevamento, classificazione e normativa”. **Annessi agricoli non rilevati.**

GRADO DI PROTEZIONE 1

Definizione

Comprende edifici di valore storico e ambientale che assumono rilevante importanza per pregi di carattere architettonico e presentano una significativa valenza storico-artistica, per le loro qualità intrinseche e dell'insieme, nonché in rapporto al contesto paesaggistico, ambientale e architettonico circostante.

Comprende gli edifici che conservano inalterati o quasi i caratteri morfologici esterni, l'impianto strutturale originario e si trovano in uno stato di conservazione generale tale da non comprometterne la recuperabilità.

È assegnato il grado di protezione 1 anche agli edifici vincolati ai sensi della legislazione vigente in materia di tutela degli edifici di valore storico, architettonico e ambientale.

Obiettivi

Con tale grado di protezione si intende preservarne l'unicità e l'integrità del patrimonio edilizio.

Il grado di protezione 1 comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico- sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Ogni intervento dovrà:

- essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico- strutturali, tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico;
- essere effettuato con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi.

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura; eventuali modificazioni degli elementi edilizi originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
2. Elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti di elementi strutturali degradati. È ammesso il ripristino di parti di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, a condizione che ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni degli elementi originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
3. Prospetto ed aperture esterne: non ne è ammessa l'alterazione, né la realizzazione di aperture.
4. Elementi interni non strutturali: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico- sanitari. Per quanto concerne gli edifici con destinazione non residenziale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al comma successivo, nonché le opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
5. Impianti tecnologici ed igienico sanitari: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I relativi volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Per gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa la realizzazione degli impianti tecnologici, nonché degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi devono comunque essere realizzati all'interno dell'edificio.
6. Superfetazioni: vanno eliminate le superfetazioni; tale demolizione deve essere contestualmente prevista in sede di rilascio del relativo titolo di costruire e riguarda le superfetazioni di epoca successiva che abbiano alterato l'originario impianto.

7. Spazi esterni di pertinenza (corti, giardini, ecc.): devono essere liberati da superfetazioni di ogni genere, e non è consentita in essi la realizzazione di qualsiasi volume, anche accessorio; vanno mantenuti e recuperati gli elementi funzionali e decorativi esterni originali quali pavimentazioni, fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi, ecc.. Eventuali nuovi interventi vanno realizzati con forme e materiali coerenti con l'esistente. Devono essere mantenute le piantumazioni di pregio esistenti, nei giardini e parchi; quelle nuove debbono rispondere ad un progetto di sistemazione del verde. Per le pertinenze è consentito il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, le cancellate, ecc..

GRADO DI PROTEZIONE 2

Definizione

Comprende gli edifici che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto inalterato nel tempo l'impianto volumetrico e strutturale, la metrica di facciata e gli elementi decorativi originari. È assegnato questo grado di protezione a quegli edifici, non vincolati ai sensi delle leggi precedentemente citate, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

- edifici che come bene architettonico non sono di livello pari a quello relativo al grado di protezione 1, ma attengono a quella che comunemente viene definita edilizia architettonica minore, avendo rilevanza sotto il profilo ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio di antica datazione), e per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano al paesaggio agreste;
- edifici che pur possedendo i requisiti di cui al grado di protezione uno, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali per cui non sia possibile una parziale "restituito in integrum" e non si trovino in uno stato di degrado al limite della recuperabilità.

Obiettivi

Il grado di protezione 2 prevede la conservazione completa degli elementi formali esterni e della struttura distributiva e tipologica degli interni, nonché dell'organizzazione funzionale dell'intorno, in quanto esempi significativi e testimonianza storica del passato. Il grado di protezione 2 comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ogni intervento dovrà:

- essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico -strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico;
- essere effettuato con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

1. Finiture esterne: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. Va recuperato, restaurato od integrato l'apparato decorativo originario sia interno (pavimenti in pietra, in acciottolato, in legno di pregio, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, intonaci originali, ecc.) che esterno (infissi, portoni, poggioni, camini, ecc.).
2. Elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti, qualora siano adatti, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È ammessa la ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri, nonché del ripristino e della valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste modifiche ed integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

Il manto di copertura va, nella maggior misura possibile, risanato ed integrato con materiali originari; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto. Non è ammesso alcun aumento di volume, ad eccezione di quelli necessari per ricomporre l'assetto originario, documentati nell'analisi degli elementi tipologico- formali.

3. Prospetto ed aperture esterne: non è ammessa l'alterazione dei prospetti; è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. E' altresì consentito il rifacimento di parti di tamponamenti esterni qualora siano degradati o crollati, a condizione che ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Nel caso di riutilizzazione a fini residenziali di volumi rustici, per favorire la solidità e l'isolamento termico del fabbricato è consentita la costruzione di un rivestimento in muratura internamente alla struttura portante esistente.
4. Elementi interni non strutturali: restauro e ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali o d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
5. Impianti tecnologici ed igienico sanitari: l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, deve avvenire nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I relativi volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. È consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti; non è ammessa l'apertura di nuove finestre fatto salvo l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari, atte a garantire, in presenza di comprovate esigenze funzionali, un'adeguata ventilazione ed illuminazione naturali.
6. Superfetazioni: vanno eliminate le superfetazioni; tale demolizione deve essere contestualmente prevista in sede di rilascio del titolo di costruire e riguarda le superfetazioni di epoca recente che hanno alterato l'originario impianto di fabbricati di interesse ambientale o architettonico.
7. Spazi esterni di pertinenza (corti, giardini, ecc.): devono essere liberati da superfetazioni di ogni genere, vanno mantenuti e recuperati gli elementi funzionali e decorativi esterni originali quali pavimentazioni, fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi, ecc.. Eventuali nuovi interventi vanno realizzati con forme e materiali coerenti con l'esistente. Devono essere mantenute le piantumazioni di pregio esistenti, nei giardini e parchi; quelle nuove debbono rispondere ad un progetto di sistemazione del verde.

GRADO DI PROTEZIONE 3

Definizione

Comprende edifici di valore storico, architettonico, e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati. È assegnato questo grado di protezione a quegli edifici che, pur facendo parte del tessuto storico, hanno subito nel tempo elementi modificatori dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale, tali da non compromettere la riconoscibilità e la possibilità di un recupero almeno parziale.

Comprende gli edifici che hanno un valore prevalentemente ambientale e tuttavia posseggono rilevanza sotto il profilo storico-artistico. Pur conservando ancora tracce o elementi appartenenti ai caratteri tradizionali originari, hanno già subito, nell'insieme degli stessi, alcune alterazioni incongrue che potranno essere poste in ripristino con gli interventi di recupero.

Obiettivi

Il grado di protezione 3 si applica agli edifici privi di caratteri architettonici di particolare pregio, ma che rappresentano un valore testimoniale della tradizione costruttiva locale e sono parte integrante della struttura insediativa storica. Gli interventi includono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali, tesa a definire i caratteri relativi all'organismo architettonico ed al suo intorno. Gli interventi potranno essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

1. Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio. Sarà posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti d'intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente sulla facciata; nel caso in cui manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme, è fatto obbligo di riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie, o ad esse compatibili.
2. Elementi strutturali: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Sono sostituibili le parti strutturali non recuperabili quali fondazioni, murature, solai, scale, tetto, purché non vengano modificate le dimensioni e i rapporti volumetrici tra le diverse parti dell'edificio. Le altezze interpiano sono modificabili qualora non recuperabili entro i limiti minimi fissati dalla normativa vigente. Così come sono adattabili gli impianti distributivi interni in funzione degli alloggi progettati. Nel caso in cui il tetto venga sostituito, sono da ricercarsi le antiche proporzioni planivolumetriche per portare l'edificio alle tipologie locali. È consentita la realizzazione dei soppalchi di limitate dimensioni. Nel caso di recupero dei volumi rustici da destinare ad usi diversi da quelli originari sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti; conseguentemente è ammessa la variazione della quota di imposta delle coperture, qualora le altezze dei piani interni risultino inferiori ai limiti di legge. È ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti. Nel caso di riutilizzazione a fini residenziali di volumi rustici, per favorire la solidità e l'isolamento termico del fabbricato è consentita la costruzione di un rivestimento in muratura internamente alla struttura edilizia esistente. È ammessa la costruzione di locali interrati.
3. Prospetto ed aperture esterne: è ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari e l'eventuale apertura di nuove porte o finestre, nonché l'apertura di abbaini e lucernari.
4. Elementi interni non strutturali: sono ammesse, per riconosciute esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
5. Impianti tecnologici ed igienico sanitari: è consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari: i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio.

Relativamente agli edifici con destinazione non residenziale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e dell'igienicità e della sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali da sviluppare sui fronti secondari, nel rispetto della tipologia originaria e dell'impianto planivolumetrico esistente, nella misura che verrà di volta in volta definita nelle rispettive schede.

6. Superfetazioni: vanno eliminate, ove possibile. Nel caso di demolizione con ricostruzione, i nuovi volumi devono essere progettati in assimilazione con la tipologia del corpo principale esistente. Le superfetazioni vengano valutate nell'organicità formale dell'edificio, eventualmente raccordato tramite aumento di volume, ove permesso.
7. Aree di pertinenza: va tutelata nei modi e nelle forme possibili la qualità delle aree di pertinenza degli edifici, in modo da conseguire un'armonica relazione tra volumi e aree scoperte. Dovranno essere recuperati gli acciottolati e i rivestimenti in pietra. Un rilievo particolare va riservato alla componente vegetale, alla quale viene confermato il ruolo della compatibilità fra edificato e contesto ambientale, sia esso esito dell'intervento antropico o testimonianza delle condizioni originarie naturali. Le piantumazioni dovranno essere poste in opera esclusivamente con specie autoctone.

GRADO DI PROTEZIONE 4

Definizione

Comprende edifici che hanno subito nel tempo elementi modificatori dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale, tali da compromettere in tutto o in parte la riconoscibilità dell'impianto originario. È assegnato questo grado di protezione agli edifici che risultano nell'insieme incongrui rispetto alla tradizione architettonica rurale. Prevede il recupero delle parti riconoscibili come elementi appartenenti ai caratteri tradizionali originari.

Obiettivi

Il grado di protezione 4 comprende interventi di ristrutturazione rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti; gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comprendere anche variazioni della superficie utile e del volume, in conformità con quanto previsto nella relativa scheda.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

1. Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
2. Elementi strutturali: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale; conseguentemente potrà essere variata la quota di imposta delle coperture. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione degli organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò possa comportare la realizzazione di nuove superfici utili, come dimensionalmente definite nelle rispettive schede.
Nel caso di recupero dei volumi rustici da destinare ad usi diversi da quelli originari, sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti. È ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti. Nel caso di riutilizzazione a fini residenziali di volumi rustici, per favorire la solidità e l'isolamento termico del fabbricato è consentita la costruzione di un rivestimento in muratura internamente alla struttura esistente. È ammessa la costruzione di locali interrati.
3. Prospetto ed aperture esterne: sono consentite la realizzazione, l'eliminazione o la modifica delle aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. È altresì ammessa la realizzazione di abbaini e lucernari.
4. Elementi interni non strutturali: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso, altresì, il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
5. Impianti tecnologici ed igienico-sanitari: è consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nonché l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
6. Superfettazioni: vanno preferibilmente eliminate, ove possibile. Nel caso di demolizione con ricostruzione, i nuovi volumi devono essere progettati in assimilazione con la tipologia del corpo principale esistente. Le superfettazioni vengano valutate nell'organicità formale dell'edificio, eventualmente raccordato tramite aumento di volume, ove permesso, o mascherato tramite piantumazione.
7. Spazi esterni di pertinenza: va tutelata, nei modi e nelle forme possibili, la qualità delle aree di pertinenza degli edifici, in modo da conseguire un'armonica relazione tra volumi e aree scoperte. Un rilievo particolare va riservato alla componente vegetale, alla quale viene confermato il ruolo della compatibilità fra edificato e contesto ambientale, sia esso esito dell'intervento antropico o testimonianza delle condizioni originarie naturali. Le nuove specie vegetali dovranno appartenere alla categoria delle autoctone.

GRADO DI PROTEZIONE 5

Definizione

Comprende edifici o loro parti e strutture precarie in contrasto con l'intorno; edifici privi di valore storico e ambientale o turbativi dell'ambiente in cui risultano collocati.

Obiettivi

Interventi di ristrutturazione anche mediante demolizione parziale o totale, con ricostruzione.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

L'intervento ammesso è la ristrutturazione anche mediante demolizione parziale o totale, con ricostruzione. Costituiscono interventi di demolizione parziale o totale quelli miranti alla rimozione, in tutto o in parte, dell'organismo edilizio esistente con sostituzione di altro organismo edilizio avente le stesse caratteristiche dimensionali.

Nell'opera di ricostruzione vanno rispettati i parametri stabili al precedente articolo 27.

La superficie minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 75.

Prima della demolizione parziale o totale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

GRADO DI PROTEZIONE 6

Definizione

Interessa edifici o loro parti e strutture precarie in contrasto con l'intorno; edifici privi di valore storico e ambientale o turbativi dell'ambiente in cui risultano collocati.

Obiettivi

Interventi di demolizione senza ricostruzione.

L'intervento ammesso è:

- demolizione senza ricostruzione.
- Prima della demolizione sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria.
- Tutti gli interventi ritenuti ammissibili dal presente articolo sono attuabili fatti salvi i diritti dei terzi interessati.

ANNESI AGRICOLI ESISTENTI NON IDENTIFICATI DALLE SCHEDE DI RILEVAMENTO, CLASSIFICAZIONE E NORMATIVA MEDIANTE LETTERA.

INTERVENTI AMMESSI

Gli annessi rustici esistenti e legittimi non identificati, nell'ambito delle Schede di rilevamento, classificazione e normativa, mediante lettera, possono essere oggetto di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e semplice demolizione. Viene ammessa la possibilità del loro accorpamento volumetrico.

I citati interventi devono essere compiuti in osservanza delle regole che sovrintendono le trasformazioni edilizie in zona rurale, al fine di migliorarne la qualità ambientale e la funzionalità produttiva.

ALLEGATO II

Disposizioni speciali per l'ambito in zona A3 "Borgo Pramaggiore"

1 - Caratteristiche generali e obiettivi di progetto

Il PRGC persegue l'obiettivo di conservare e valorizzare il complesso degli immobili di valenza storico - architettonica costituente il borgo Pramaggiore, salvaguardandone l'integrità morfologica, attraverso l'inserimento di funzioni compatibili.

Nelle schede grafiche allegate sono definiti lo stato di conservazione degli immobili e le categorie di intervento previste.

2 - Destinazioni d'uso

Compatibilmente con le disposizioni di cui al successivo punto 3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza;
- attività di servizio per il tempo libero e lo svago, la ricreazione e lo sport;
- attività ricettive, ricettive - complementari e di ristorazione;
- attività espositive e congressuali;
- residenza per il custode, una per ogni attività di cui alle precedenti lettere b), c), d).

3 - Categorie di intervento ed indici urbanistici ed edilizi (vedi scheda progettuale)

Sono ammesse le destinazioni di cui al precedente comma 2 nei seguenti casi :

- a) per l'edificio, indicato nella planimetria dello stato di fatto con il numero 3, attraverso interventi di restauro conservativo o conservazione tipologica. È ammessa una integrazione volumetrica, con le modalità di cui al successivo comma 5, nei limiti del 20% del volume preesistente;
- b) per l'edificio, indicato nella planimetria dello stato di fatto con il numero 2, previa ristrutturazione edilizia o demolizione con trasferimento della volumetria esistente, oltre ad una ulteriore volumetria di mc 1500, secondo la sagoma edilizia massima, indicata nella scheda progettuale allegata.

I parametri edilizi relativi alla nuova sagoma, sostitutiva dell'edificio contrassegnato con il numero 2, sono :

- Superficie coperta massima : mq 600
- Volume massimo : esistente + mc 1500
- Altezza massima (H) : max 9,50 ml.
- Numero massimo di piani fuori terra : 3

La nuova edificazione dovrà distare non meno di :

- ml. 20 dalla viabilità autostradale (bretella e rampa),
- ml. 10 da strada comunale.

- c) per gli edifici indicati con i numeri 4 e 5 è consentita la demolizione con ricostruzione, secondo la sagoma edilizia massima, indicata nella scheda progettuale allegata.

I parametri edilizi relativi alla nuova sagoma, sostitutiva degli edifici contrassegnati con i numeri 4 e 5, sono :

- Superficie coperta massima : mq 600
- Volume massimo : esistente + mc 1500

- Altezza massima (H) : max 9,50 ml.
- Numero massimo di piani fuori terra : 3

La nuova edificazione dovrà distare non meno di :

- ml. 20 dalla viabilità autostradale (bretella e rampa),
- ml. 10 da strada comunale.

d) per gli edifici residenziali esistenti (indicati nella planimetria dello stato di fatto con i numeri 2, 4 e 5), nel caso di conferma della destinazione residenziale, sono ammessi solo interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione. È consentito, in deroga, l'ampliamento una tantum, per adeguamento igienico-funzionale, in misura max del 20% del volume esistente, fino ad un max di 150 mc.

Per esigenze di adeguamento igienico-funzionale e per la realizzazione di pertinenze degli edifici stessi, in deroga all'I.F. e R.C. i locali accessori suddetti, se isolati, non vincolano i confinanti all'osservanza della D. E. in caso di pareti finestrate.

e) Parcheggi di uso pubblico

- attività direzionali, espositive e congressuali:
 - superficie a parcheggi stanziali: min. 1 posto macchina ogni due addetti, da ricavare nell'ambito delle aree di pertinenza;
 - superficie a parcheggi di relazione: min 80% della superficie utile degli edifici, da ricavare nell'ambito delle aree di pertinenza.
- attività di servizio per il tempo libero e lo svago, la ricreazione e lo sport, la ristorazione:
 - superficie a parcheggi stanziali: min. 1 posto macchina ogni due addetti, calco lati sulla base della potenzialità massima.

I parcheggi relativi ai precedenti punti; i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici devono essere alberati; i lotti devono altresì essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.

Almeno il 75% della superficie degli stalli dei parcheggi dovrà essere realizzata con pavimentazione filtrante.

4 - Sistemazione a verde

Nelle aree adiacenti la bretella autostradale e la rampa di raccordo ed accesso al centro commerciale I Salici sarà realizzato, a distanza non inferiore a m 3,0 dal confine stradale, un filare costituito da alberature scelte tra le seguenti essenze : Carpino, Robinia, Alloro, Leccio, Pruno Ligustre, Pioppo Cipressino, Quercia, Faggio, Acero, Tiglio, Frassino, Olmo e dovranno avere una densità di impianto pari ad 1 pianta ogni 25 mq, con una percentuale massima del 30% di aghifoglio e altre specie sempreverdi ed un assetto arbustivo di una pianta ogni 2 ml.

Le recinzioni saranno realizzate con paletti e rete plastificata o siepe per un'altezza massima di ml 2,00, ed arretrate di almeno ml 5,00 dal confine.

5 - Prescrizioni tipologiche ed architettoniche

Il progetto edilizio-architettonico sarà orientato a salvaguardare le caratteristiche tipo -morfologiche superstiti degli edifici di valenza storica, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni recenti.

In funzione delle nuove destinazioni ammesse è consentita l'integrazione dei volumi esistenti, nei limiti fissati dal precedente comma 3, attraverso formazione di volumi edilizi riconoscibili, da ubicare sui fronti secondari e con sviluppo in altezza contenuto entro due piani, in modo da non alterare in alcun modo l'andamento delle falde dei corpi edilizi principali.

I volumi integrativi non dovranno assumere connotazione mimetica.

La nuova edificazione prevista in sostituzione degli edifici residenziali contrassegnati con i numeri 2, 4 e 5 dovrà corrispondere alle seguenti prescrizioni tipologiche:

- a) edificio in linea, con pianta regolare e spessore del corpo di fabbrica compreso tra 8 e 11 m.
L'edificio dovrà assumere caratteristiche riconducibili ai tipi edilizi rurali presenti nel territorio sacilese, anche se reinterpretato progettualmente in termini contemporanei;
- b) è ammessa una distanza minima dalla facciata est del fabbricato 3 non inferiore a m 5. L'ubicazione dei nuovi edifici dovrà determinare, con il fabbricato 3, la costituzione di una corte aperta;
- c) sviluppo in altezza prevalentemente su tre piani, con facciata principale rivolta verso la corte interna.
- d) Copertura a falde regolari (non contrapposte); sono ammesse coperture piane su parti limitate dell'edificio, purché riconducibili ad una composizione volumetrica coerente. Sono vietati gli abbaini.

I nuovi edifici dovranno corrispondere alle seguenti prescrizioni architettoniche:

- a) utilizzo nei paramenti di materiali propri della tradizione locale: pietra o mattone a vista, intonaco, tinteggiature con colori delle terre naturali. Sono esclusi rivestimenti plastici, ceramici o lignei.
- b) composizione della facciata coerente con il tema dell'inserimento tipologico, con esclusione, comunque, di riproposizioni mimetiche quali cornicioni sagomati, bordature di finestre, ballatoi e terrazzini a sbalzo con parapetti o ringhiere in ferro battuto.

La copertura potrà essere di tipo tradizionale con coppi o tegole in laterizio. E' ammesso, in alternativa, rivestimento metallico (tipo rame, alluminio, zinco-titanio etc). Grondaie, pluviali dovranno essere in metallo.

6 - Procedure di attuazione

L'attuazione avviene per intervento diretto per lavori inerenti singoli edifici.

In caso di interventi più complessi, l'attuazione segue le prescrizioni tipologiche ed architettoniche e sulla composizione del verde di cui sopra, ed è subordinata alla redazione di un progetto planivolumetrico, eventualmente suddivisibile in comparti edificatori, costituenti Unità Minime di Intervento.

Il progetto planivolumetrico potrà essere proposto dagli aventi titolo che, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 52/91 e s.m.i., rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici compresi nell'ambito del comparto (U.M.I.).

Le U.M.I. possono essere aggregate tra loro per dare attuazione coordinata agli interventi.

Al progetto planivolumetrico dovrà accompagnarsi un atto d'obbligo, mediante il quale i proponenti si impegnano, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

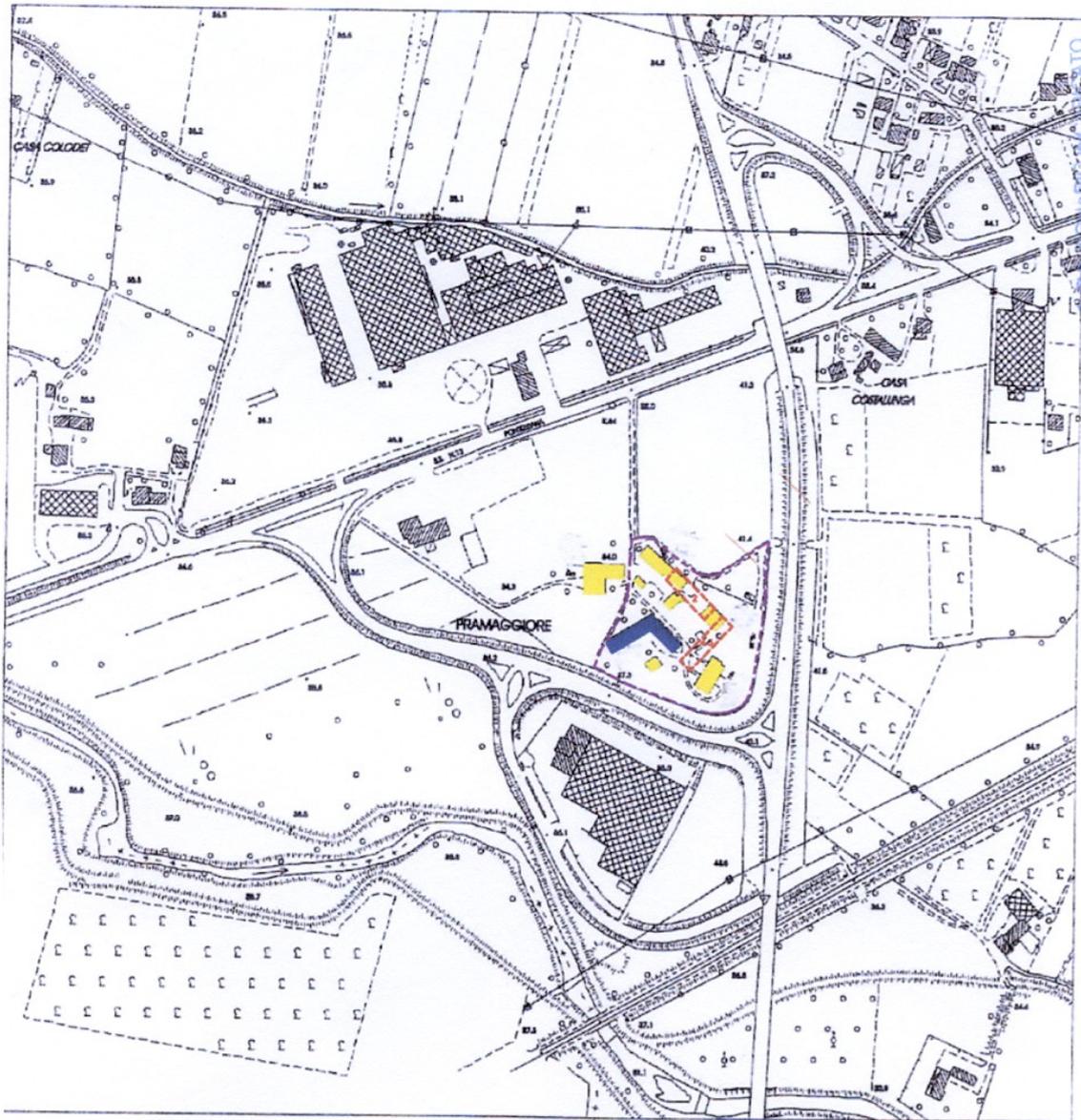
Gli edifici residenziali esistenti (numeri 2, 4 e 5 della planimetria dello stato di fatto), nel caso di conferma della loro destinazione residenziale, non è richiesta predisposizione di progetto planivolumetrico.



Planimetria stato di fatto

LEGENDA :

1. Edificio rurale di impianto storico (compare nella mappa austriaca del 1851), ma successivamente trasformato. In stato di abbandono. Non presenta particolari valenze storico – ambientali.
2. Edificio di impianto storico, con presenza di alcuni caratteri morfologici significativi, ma alterati da successive pesanti trasformazioni. Attualmente abitato in parte.
3. Edificio di impianto storico, con caratteri morfologici e tipologici ben definiti, tali da suggerire una azione di salvaguardia e recupero,
4. edificio residenziale unifamiliare recente,
5. edificio residenziale bifamiliare recente.



SCHEDA PROGETTUALE

LEGENDA

- Demolizione senza ricostruzione
- Conservazione tipologica - ampliamento non mimetico < 20% Volume esistente
- Limite indicativo sagoma edilizia massima di nuova costruzione
- Perimetro ambito di intervento