

## Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale

### Norme Tecniche di Attuazione

- con modifiche:
- variante n. 1 in vigore dal 23.01.2014
  - variante n. 2 in vigore dal 01.05.2014
  - variante n. 5 in vigore dal 31.12.2015
  - variante n. 6 in vigore dal 31.12.2015
  - variante n. 8 in vigore dal 01.09.2016
  - variante n. 11 in vigore dal 22.06.2017
  - variante n. 15 in vigore dal 09.11.2017
  - variante n. 24 in vigore dal 11.06.2020
  - variante n. 31 in vigore dal 14.07.2022
  - variante n. 35 in vigore dal 09.02.2023



**Comune di Udine**  
**Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Territoriale**

NUOVO PRGC

ADOZIONE:  
DC n.67 d'ord - 25.07.2011

APPROVAZIONE:  
DC n.57 d'ord - 03.09.2012

IN VIGORE DAL:  
10.01.2013



# NORME DI ATTUAZIONE

## Indice

<b>TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
ART. 1 - FINALITÀ E APPLICAZIONE DEL PIANO GENERALE .....	3
ART. 2 - ELABORATI DEL PRGC.....	3
ART. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	5
ART. 4 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI E ZONE OMOGENEE.....	5
<b>TITOLO 2° - SISTEMI, AMBITI E ZONE OMOGENEE.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO 1° - SISTEMA AMBIENTALE.....</b>	<b>8</b>
ART. 5 - PARCHI DEL TORRE, DEL CORMÔR E AREE DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE (A.R.I.A.).....	8
ART. 6 - ZONA INTERESSATA DAI CORSI D'ACQUA .....	8
ART. 7 - VERDE URBANO (VU).....	10
ART. 8 - VERDE DI PROTEZIONE DEI BORGHI DI MATRICE RURALE (VB).....	11
ART. 9 - ZONA AGRICOLA "E" .....	13
ART. 10 - EDIFICI PER RESIDENZA AGRICOLA.....	15
ART. 11 - ATTIVITÀ AGRITURISTICA .....	15
ART. 12 - STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI .....	16
ART. 13 - SERRE .....	16
ART. 14 - ALLEVAMENTI A CARATTERE AZIENDALE .....	16
ART. 15 - ALLEVAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE .....	17
ART. 16 - EDIFICI DESTINATI AL MANEGGIO O ADDESTRAMENTO DI ATTIVITÀ AGRITURISTICHE.....	18
ART. 17 - EDIFICI A CARATTERE INDUSTRIALE E DI SERVIZIO .....	18
<b>CAPO 2° - SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI.....</b>	<b>20</b>
<b>SEZIONE 1^ - LA RESIDENZA.....</b>	<b>20</b>
ART. 18 - AMBITO DEL CENTRO CITTÀ.....	20
ART. 19 - ZONA URBANA DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE "A".....	21
ART. 20 - ZONA RESIDENZIALE "B" .....	23
ART. 21 - ZONA B0 - NUCLEI STORICI MINORI E AGGLOMERATI DI MATRICE RURALE .....	25
ART. 22 - ZONA B1: RESIDENZIALE INTENSIVA .....	28
ART. 23 - ZONA B2: RESIDENZIALE SEMINTENSIVA.....	29
ART. 24 - ZONA B3: RESIDENZIALE ESTENSIVA.....	30
ART. 25 - ZONA B4: RESIDENZIALE ESTENSIVA RADA .....	31
ART. 26 - AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ZONA "B" .....	32
ART. 27 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C" .....	34
ART. 28 - ZONA AX, BX, CX CON PIANO ATTUATIVO ADOTTATO, APPROVATO.....	36
ART. 29 - AMBITI TERRITORIALI SPECIALI .....	37
<b>SEZIONE 2^ - EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI.....</b>	<b>42</b>
ART. 30 - EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI.....	42
ART. 31 - LA SCHEDA DI ANALISI E VALUTAZIONE.....	43
ART. 32 - NORME GENERALI PER EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI.....	44
ART. 33 - NORME E CRITERI PER EDIFICI E AMBITI URBANI DI ZONA B (B1-B2-B3-B4) .....	45
ART. 34 - NORME PER EDIFICI E AMBITI URBANI DI ZONA B (B1-B2-B3-B4), SPECIFICHE PER FASCICOLO .....	46
ART. 35 - NORME PER EDIFICI E AMBITI URBANI DI DIVERSE ZONE URBANISTICHE .....	47
<b>SEZIONE 3^ - LE ATTREZZATURE COLLETTIVE.....</b>	<b>48</b>
ART. 36 - ATTREZZATURE COLLETTIVE .....	48

ART. 37 -	ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE REGIONALE O COMPRESORIALE(P).....	50
ART. 38 -	ATTREZZATURE COLLETTIVE URBANE E DI QUARTIERE (S).....	53
ART. 39 -	ATTREZZATURE DELL'AMBITO DEL CENTRO CITTÁ: TIPI DI INTERVENTO .....	55
ART. 40 -	ALTRE ATTREZZATURE COLLETTIVE.....	56
ART. 41 -	AMBITI PUBBLICI SENSIBILI .....	56
CAPO 3° -	<b>SISTEMA DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO</b> .....	58
ART. 42 -	ZONA PRODUTTIVA "D" .....	58
ART. 43 -	ZONA D1 e D1.p.....	59
ART. 44 -	ZONA D2: D2x e D2.n .....	61
ART. 45 -	ZONA D3 e D3t.....	62
ART. 46 -	ZONA COMMERCIALE "H" .....	64
ART. 47 -	ZONA H1 .....	65
ART. 48 -	ZONA H2: H2x e H2.n .....	66
ART. 49 -	ZONA H3 e H3zau .....	67
CAPO 4° -	<b>SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ</b> .....	69
ART. 50 -	VIABILITÀ, MOBILITÀ E SOSTA .....	69
ART. 51 -	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE.....	72
ART. 52 -	INFRASTRUTTURE FERROVIARIE (FERR) .....	73
ART. 53 -	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (ST) .....	73
ART. 54 -	CAVE E DISCARICHE.....	74
ART. 55 -	INFRASTRUTTURE PER LA TELEFONIA MOBILE .....	74
<b>TITOLO 3° -</b>	<b>DISPOSIZIONI SPECIFICHE</b> .....	<b>75</b>
ART. 56 -	DISPOSIZIONI PARTICOLARI SUI PARCHEGGI .....	75
ART. 57 -	EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA .....	77
ART. 58 -	DEROGHE .....	78
ART. 59 -	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E AMBIENTALI .....	78
ART. 60 -	VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	81
<b>APPENDICI</b>	<b>NORMATIVE</b> .....	<b>85</b>
APPENDICE 1 -	NORME TECNICHE DEL PARCO COMUNALE DEL CORMÔR.....	85
APPENDICE 2 -	NORME TECNICHE DEL PARCO COMUNALE DEL TORRE.....	85
APPENDICE 3 -	QUADERNO DELLE SCHEDE NORMA DEL PRGC.....	85
APPENDICE 4 -	QUADERNO DEI NUCLEI STORICI MINORI E DEGLI AGGLOMERATI DI MATRICE RURALE.....	85
<b>TABELLE</b>	.....	<b>86</b>
Tabella 1.	Tabella di conversione delle unità di bestiame adulto (UBA) .....	86

## TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - FINALITÀ E APPLICAZIONE DEL PIANO GENERALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale definisce la disciplina urbanistica del territorio del Comune di Udine ai sensi della normativa urbanistica regionale e nazionale.

Il Piano persegue gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, di minimizzazione del consumo di suolo, di recupero della città esistente, di ordinato sviluppo dei tessuti urbani e del sistema produttivo, di completamento della città pubblica delle attrezzature e dei servizi, di integrazione della rete del verde pubblico, in una logica di sostenibilità, efficacia e coerenza dello strumento stesso.

Il Piano fa propri gli obiettivi di sostenibilità della Valutazione Ambientale Strategica.

Il Piano disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità locale, favorendo la compresenza di funzioni compatibili, tendendo alla salvaguardia dei valori ambientali e naturali, di quelli urbani, di quelli produttivi.

### ART. 2 - ELABORATI DEL PRGC

Il Piano Regolatore Generale Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

#### A) Documenti di Analisi

Sintesi dei Report tematici di analisi (a cura dell'ATI)

Elaborati propedeutici alla costruzione del progetto (a cura dell'ATI)

Dossier sulle aree di Trasformazione (a cura dell'ATI)

Dossier sulle infrastrutture (a cura dell'ATI)

Analisi socio- demografica (a cura U. Org. Studi e statistica )

Sintesi delle fasi (luglio 2009 e marzo 2010) di ascolto e raccolta delle istanze e delle esperienze dei quartieri cittadini (a cura Ufficio Agenda 21)

Studio Preliminare – 30 ottobre 2009 (a cura Servizio Pianificazione Territoriale)

Indagini sui quartieri (a cura Servizio Pianificazione Territoriale)

    Parte I – dicembre 2009

    Parte II – marzo 2010

Zone produttive e commerciali - marzo 2010

Strategie – marzo 2010

#### B) Documenti di Progetto

Relazione generale

Tavola T1 – Tutele ambientali, paesaggistiche e storiche – Esterno (scala 1:10.000)

Tavola T2 – Tutele ambientali, paesaggistiche e storiche – Centro città (scala 1:2.000)

Tavola V - Vincoli normativi (scala 1:10.000)

Tavola P – Pianificazione attuativa e schede – norma (scala 1:10.000)

Tavola U - Aree urbanizzate ed edificate (scala 1:10.000)

Tavola S - Classificazione della viabilità (scala 1:10.000)

Tavole di zonizzazione (5 elaborati in scala 1:5.000 + 1 elaborato 1:2.000)

Norme di Attuazione con le appendici:

    Appendice 1 - Norme Tecniche del Parco comunale del Cormôr

    Appendice 2 - Norme Tecniche del Parco comunale del Torre

    Appendice 3 - Quaderno delle Schede Norma del PRGC

    Appendice 4 - Quaderno dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale

## Appendice 5 - Edifici e ambiti urbani tutelati

Relazione di flessibilità

VAS - Rapporto Ambientale

VAS - Sintesi non tecnica

Relazione sul Dimensionamento

Tavola A - Attrezzature e servizi

Piano Struttura :

- Obiettivi e strategie
- Elaborato PS-01 Piano Struttura
- Elaborato PS-02 Temi e strategie per SUU
- Tavola TS1 – Temi e strategie comunali
- Tavola TS3 – Progetto urbanistico

Relazione geologica illustrativa e le tavole allegate:

G1 – Carta geolitologica geomorfologica idrologica

G2 – Carta delle aree fluviali del torrente Cormôr

G3 – Carta di sintesi (PAI adottato 2004)

G3a - Carta di sintesi (proposta di perimetrazione e classificazione della pericolosità geologica e idraulica del bacino del fiume Isonzo – 2010)

Elaborati relativi alla individuazione delle zone a rischio esondativo in prossimità del torrente Cormôr e conseguenti all'assetto attuale del rio Tresemane (settembre 2011):

- relazione geologica;
- relazione idraulica.

- ❑ In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute in quelli rappresentati con rapporto maggiore.
- ❑ In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione.
- ❑ In caso di non corrispondenza fra le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e delle Schede Norma, prevalgono le indicazioni contenute nelle Schede Norma.
- ❑ Nel caso di non corrispondenza fra il Regolamento Edilizio e la presente normativa, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.
- ❑ L'identificazione delle zone ha come riferimento prevalente il codice puntuale che contraddistingue ogni singolo elemento azionato, indipendentemente dalla rappresentazione cromatica che evidenzia il medesimo elemento.
- ❑ Negli elaborati T1, T2 e V del PRGC sono rappresentati graficamente gli elementi generatori e le aree assoggettate a vincolo presenti sul territorio comunale.  
Gli ambiti e gli immobili individuati negli elaborati hanno funzione ricognitiva e non esaustiva; la mancata indicazione di ambiti o immobili tutelati e vincolati a norma di legge non esime dall'applicazione della disciplina posta a tutela di un bene o generatrice di un vincolo.  
Analogamente, l'errata indicazione, negli elaborati T1, T2 e V, di ambiti o immobili vincolati che non risultino vincolati a norma di legge, non comporta l'applicazione della disciplina di cui ai successivi commi dell'articolo ancorché riportati negli elaborati.  
Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela.  
L'introduzione di nuovi ambiti e immobili assoggettati a vincoli e/o tutele nelle tavole T1, T2, e V non comportano l'adozione di una variante al Piano Regolatore Generale Comunale.
- ❑ Il rinvio dinamico a leggi, regolamenti e atti comunitari contenuti nelle presenti Norme di Attuazione si intende effettuato al testo vigente dei medesimi, comprensivo delle modifiche e integrazioni intervenute successivamente alla loro emanazione.
- ❑ Alla relazione illustrativa del PRGC è allegata un'Appendice contenente i riferimenti normativi dei singoli articoli delle presenti Norme. Gli aggiornamenti periodici dell'Appendice non costituiscono variante al PRGC.
- ❑ Il riferimento alla data di adozione del nuovo PRGC, riportato nelle presenti norme, è da intendersi al 25.07.11.

### **Strumenti di attuazione**

Il Piano Regolatore Generale si attua:

- in regime di edilizia libera, regolamentata dalla normativa vigente, nel rispetto delle presenti Norme del PRGC e del Regolamento Edilizio comunale;
- con interventi edilizi diretti: mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività relativi a singoli progetti edilizi, come previsto dalla normativa vigente;
- con interventi convenzionati: sono quelli subordinati alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo del richiedente nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate oppure in ambiti che richiedano un incremento di dotazione degli standard esistenti.
- con interventi indiretti: mediante redazione di strumenti urbanistici di grado subordinato (PRPC, PAC, Piani di Recupero,...) di iniziativa pubblica o privata da approvarsi obbligatoriamente prima della richiesta dei titoli edilizi abilitativi; oppure contestualmente a essi nei casi previsti dalla normativa vigente.

### **Schede Norma**

Il nuovo PRGC disciplina dettagliatamente il progetto di alcuni ambiti territoriali di particolare interesse mediante una scheda, costituita da un articolato normativo e da elaborati grafici. Le Schede Norma sono raccolte nel Quaderno dell'Appendice n. 3 allegato alle Norme di Attuazione. Le Schede Norma interessano aree di zona A del centro città (**A.n**, con n numero progressivo), aree residenziali di completamento (**B.n**), aree di espansione residenziale (**C.n**), ambiti dismessi da trasformare (**AT.n**), aree di espansione commerciale (**H2.n**) e artigianale (**D2.n**), attrezzature urbane e di quartiere (**S.n**), attrezzature di interesse regionale o comprensoriale (**P.n**).

La Scheda Norma regola indici e parametri edilizi e precisa quando l'intervento edilizio è diretto, o convenzionato, o da attuare previa redazione di un Piano Attuativo.

Nei successivi livelli di progettazione previsti dalle Schede Norma e finalizzati alla attuazione degli ambiti dalle stesse disciplinati, possono essere introdotte modifiche planivolumetriche ai contenuti progettuali delle schede purché le modifiche non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e non giungano ad interessare elementi prescrittivi e vincolanti; le modifiche coerenti con il presente capoverso non necessitano di preventiva approvazione di variante al PRGC vigente.

Il perimetro delle Schede è modificabile secondo quanto stabilito dalla relazione di flessibilità. Ogni Scheda Norma precisa gli elementi di progetto di carattere prescrittivo da quelli puramente indicativi.

### **Interventi subordinati a pianificazione attuativa nel centro città**

Nell'ambito del Centro Città gli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione su aree edificabili, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi relativi ad attrezzature pubbliche regionali e/o comprensoriali, non contemplati dal nuovo PRGC (adottato il 25.07.11), devono essere assoggettati a Piano Attuativo, previa verifica della sostenibilità urbanistica, viabilistica (in particolare in termini di accessibilità del traffico veicolare e di dotazione di spazi di sosta) e della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e testimoniale.

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

I parametri urbanistici ed edilizi e l'applicazione degli stessi sono normati dal Regolamento Edilizio comunale.

Il territorio comunale è suddiviso in quattro sistemi principali (ambientale, insediativo, della produzione e del commercio, delle infrastrutture e della mobilità) e in zone territoriali omogenee, come risulta dalle tavole di Zonizzazione di Piano, secondo la seguente classificazione:

## **SISTEMA AMBIENTALE**

- zone specifiche del Parco Comunale del Cormôr e relative A.R.I.A.
- zone specifiche del Parco Comunale del Torre e relative A.R.I.A.
- corsi d'acqua
- verde urbano (VU)
- verde di protezione dei borghi di matrice rurale (VB)

### **Zona Omogenea E**

- zona E5 - ambito di preminente interesse agricolo
- zona E6 - ambito di interesse agricolo
- zona E7 - ambito di interesse agricolo urbano
- zona E8 - ambito agricolo soggetto a strategie di Piano

## **SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI**

### **LA RESIDENZA**

#### **Zona Omogenea A**

- zona A1 - restauro e risanamento conservativo
- zona A3 - ristrutturazione edilizia
- zona A6 - zona edificabile
- zona A7 - zona inedificabile
- zona A.n - zona edificabile soggetta a Scheda Norma
- zona Ax - ambito con piano attuativo adottato/approvato

#### **Zona Omogenea B**

- zona B0 - dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale
- zona B1 - residenziale intensiva
- zona B2 - residenziale semintensiva
- zona B3 - residenziale estensiva
- zona B4 - residenziale estensiva rada
- zona B.n - residenziale soggetta a Scheda Norma
- zona Bx - residenziale con piano attuativo adottato/approvato

#### **Zona Omogenea C**

- zona C.n - zona di espansione soggetta a Scheda Norma
- zona Cx - con piano attuativo adottato/approvato

#### **Ambiti territoriali speciali**

- ambiti di trasformazione (AT.n)
- ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo (ZSA-ZSB)
- lottizzazione U.N.U. "Zona della lottizzazione UNU" (C-UNU)
- zona per il recupero funzionale della ex Caserma Piave (ZSRFP)
- zona di recupero urbanistico in via del Bon (ZSDB)
- zona di sviluppo delle potenzialità sito nella ex Caserma Osoppo (ZSRFO)
- insieme territoriale di ristrutturazione urbanistica di via della Faula sud (ZSF)

### **LE ATTREZZATURE COLLETTIVE**

- attrezzature collettive di interesse regionale o comprensoriale
- attrezzature collettive urbane e di quartiere
- altre attrezzature collettive
- ambiti pubblici sensibili

## **SISTEMA DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO**

### **Zona Omogenea D**

- ❑ zona D1-D1.p - agglomerati industriali di interesse regionale
- ❑ zona D2x - insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione con piano attuativo approvato
- ❑ zona D2.n - insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione soggetti a Scheda Norma
- ❑ zona D3, D3t - insediamenti industriali e artigianali esistenti di completamento

### **Zona Omogenea H**

- ❑ zona H1 - attrezzature per il commercio con l'estero e l'interscambio merci
- ❑ zona H2x - attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di nuova previsione con piano attuativo approvato
- ❑ zona H2.n - attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di nuova previsione soggette a Scheda Norma
- ❑ zona H3, H3zau - attrezzature commerciali di interesse comunale e/o sovracomunale di completamento

## **SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE E DELLA MOBILITÀ**

- ❑ viabilità, parcheggi e percorsi ciclopedonali
- ❑ infrastrutture ferroviarie
- ❑ attrezzature e reti tecnologiche.

## TITOLO 2° - SISTEMI, AMBITI E ZONE OMOGENEE

### CAPO 1° - SISTEMA AMBIENTALE

#### ART. 5 - *PARCHI DEL TORRE, DEL CORMÔR E AREE DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE (A.R.I.A.)*

Le Norme dei parchi comunali del Torre e del Cormôr sono riportati nelle appendici n. 1 e n. 2 delle presenti Norme di Attuazione; le prescrizioni azzonative sono riportate nelle tavole grafiche del PRGC.

Le Aree di Rilevante Interesse Ambientale (A.R.I.A.) sono:

- ❑ **A.R.I.A. N. 15 DEL TORRENTE CORMÔR**  
Il territorio facente parte dell'A.R.I.A. n. 15 ricade all'interno del Parco Comunale del Cormôr comprendendo le zone di maggior tutela dello stesso e ingloba l'adiacente zona militare.  
All'interno dell'A.R.I.A. n. 15 si applicano le Norme di Attuazione vigenti per il Parco Comunale del Cormôr come da Appendice n. 2 delle presenti Norme, nonché quelle specifiche per le aree militari.
- ❑ **A.R.I.A. N. 16 DEL TORRENTE TORRE**  
Il territorio facente parte dell'A.R.I.A. n. 16 ricade interamente all'interno del Parco Comunale del Torre e comprende le zone di maggior tutela dello stesso.  
All'interno dell'A.R.I.A. n. 16 si applicano le Norme di Attuazione vigenti per il Parco Comunale del Torre come da Appendice n. 1 delle presenti Norme.

#### ART. 6 - *ZONA INTERESSATA DAI CORSI D'ACQUA*

#### **Caratteristiche e obiettivi di progetto**

La zona corrisponde ai corsi d'acqua superficiali che attraversano il territorio comunale: le rogge di Udine e di Palma, il roello di Pradamano, il canale Ledra e le relative diramazioni.

Il Piano si prefigge di tutelare il sistema idrografico superficiale nonché l'aspetto ecologico ambientale, valorizzando gli aspetti paesaggistici e ambientali della zona, con una particolare attenzione a quello che attraversa gli ambiti pubblici sensibili del Centro città.

#### **Tipi di intervento**

Nella zona sono consentite opere di sistemazione idraulica e finalizzate alla produzione di energia rinnovabile.

È ammesso il ripristino ambientale al fine di:

- ❑ valorizzare e tutelare l'habitat acquatico;
- ❑ garantire il permanere della fauna;
- ❑ valorizzare il paesaggio delle rogge;

- tutelare e incrementare il valore ecologico e di connessione delle rogge, anche con la riprogettazione delle sponde, degli argini e delle pertinenze che dovranno essere rese percepibili e per quanto possibile praticabili e fruibili dalla collettività.

Gli interventi dovranno valorizzare il patrimonio ambientale che i corsi d'acqua costituiscono o comunque essere giustificati da ragioni non contrastanti con il pubblico interesse.

### **Prescrizioni**

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti ad assicurare l'efficienza dal punto di vista idraulico dei canali devono essere rispettosi del sistema vegetazionale e degli aspetti formali di interesse ambientale caratterizzanti le rogge (la sezione tipo a monte e a valle dell'intervento, i salti di quota, i materiali artificiali o naturali delle sponde, tipi e materiali di eventuali parapetti o altri manufatti presenti, ...).

Nel quadro di interventi di valorizzazione dei corsi d'acqua possono essere previste parziali opere di tombamento per esigenze di pubblico interesse, garantendo la sezione idraulica.

Sono consentite le opere di attraversamento necessarie per gli accessi alla proprietà in fregio ai corsi d'acqua, purché vengano realizzate con materiali e caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con analoghe strutture esistenti di riconosciuto valore artistico o ambientale.

L'opera di attraversamento del corso d'acqua, se demaniale, dovrà essere soggetta a concessione da richiedere all'Ente gestore del corso d'acqua.

I lavori sulle opere di bonifica e idrauliche sono regolamentati dalla normativa sovraordinata (R.D. 368/04; R.D. 523/04).

### **Caratteristiche generali**

La zona corrisponde ad aree di limitata estensione che esercitano un'azione di salvaguardia ambientale, paesistica, di filtro, di connessione e protezione, all'interno o ai margini dei centri abitati, assicurando un equilibrato rapporto tra superfici libere e superfici edificate.

### **Obiettivi di progetto**

Gli obiettivi del Piano sono:

- preservare le aree permeabili presenti nel tessuto insediativo urbano o ai margini, in particolare dalla pressione degli insediamenti sui sistemi naturali;
- mitigare l'impatto visivo e acustico dalle infrastrutture;
- implementare e migliorare la rete ecologica (bacini di biodiversità, corridoi di connessione, percorsi, varchi, ecc.) tra il sistema ambientale della città consolidata e gli spazi aperti esterni;
- salvaguardare e mantenere gli elementi naturalistici, con particolare riguardo per il patrimonio florofaunistico.

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola (compreso agriturismo);
- attività escursionistico-didattiche e ricreative;
- impianti e opere pubbliche.

### **Strumenti di attuazione e interventi ammessi**

In tale zona il PRGC si attua mediante interventi diretti nel rispetto degli indici di seguito riportati.

Gli interventi ammessi sono:

- realizzazione di depositi in legno per attrezzi;
- realizzazione di opere di riqualificazione paesaggistica, ambientale e sistemazione idrogeologica;
- realizzazione di opere di difesa del suolo realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica;
- manutenzione e pulizia delle sponde dei corsi d'acqua.

Non è ammessa la realizzazione di serre permanenti.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

Per depositi in legno per attrezzi:

<b>SC</b>	30,00 mq
<b>H</b>	3,00 m
<b>Dc</b>	5,00 m o a confine
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

### **Altre prescrizioni**

Gli elementi naturalistici sono soggetti a salvaguardia e manutenzione, con particolare riguardo per il patrimonio arboreo.

Nelle zone VU le recinzioni dovranno preferibilmente essere realizzate in elementi vegetali (siepi, filari, ...) con o senza rete fissata su pali, garantendo la fruizione ecologica.

I lavori sulle opere di bonifica e idrauliche sono regolamentati dalla normativa sovraordinata (R.D. 368/04; R.D. 523/04).

## **ART. 8 - VERDE DI PROTEZIONE DEI BORGHI DI MATRICE RURALE (VB)**

### **Caratteristiche generali**

La zona comprende le aree utilizzate a giardini e orti che costituiscono le pertinenze funzionali dirette dei nuclei storici di matrice rurale di cui all'art. 21.

### **Obiettivi di progetto**

Il Piano persegue la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi del tradizionale paesaggio agrario dei nuclei storici minori.

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola (compreso agriturismo);
- attività escursionistico-didattiche e ricreative;
- impianti e opere pubbliche.

Per i corpi accessori di zona VB, pertinenti di fabbricati posti in zona B0, sono ammesse le destinazioni di zona B0.

### **Strumenti di attuazione e interventi ammessi**

In tale zona il PRGC si attua mediante interventi diretti nel rispetto degli indici di seguito riportati.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei fabbricati rurali esistenti;
- ampliamenti di fabbricati siti in zona B0, secondo le prescrizioni di zona B0;
- realizzazione di autorimesse e di depositi per attrezzi, pergolati e tettoie con struttura in legno;
- realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero di esclusivo uso familiare o a servizio delle attività agrituristiche e degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande che non comportino l'edificazione di volumi fuori terra;
- realizzazione di parcheggi privati con pavimentazioni drenanti;
- realizzazione di serre permanenti;
- realizzazione di opere di riqualificazione paesaggistica, ambientale e sistemazione idrogeologica;
- realizzazione di opere di difesa del suolo;
- manutenzione e pulizia delle sponde dei corsi d'acqua.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

Per depositi per attrezzi, pergolati e tettoie con struttura in legno:

<b>SC</b>	30,00 mq
<b>H</b>	3,00 m
<b>Dc</b>	5,00 m o a confine
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

Per autorimesse:

<b>SC</b>	20,00 mq
<b>H</b>	3,00 m

La localizzazione delle autorimesse dovrà avvenire in continuità con i fabbricati esistenti, in analogia a quanto indicato per gli ampliamenti una tantum negli allegati grafici al “quaderno” e con materiali e tecniche coerenti con la tipologia dell'edificio stesso.

Per le serre:

si rimanda all'art. 13 delle presenti norme, con le seguenti precisazioni:

<b>QF</b>	0,10 fino a un massimo di 250 mq di superficie coperta
-----------	--

### **Altre prescrizioni**

I muri di recinzione esistenti, realizzati in muratura di pietrame a vista, delimitanti le aree libere di pertinenza delle unità edilizie e/o aree inedificate vanno conservati. La ricostruzione delle parti fatiscenti va fatta impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Gli elementi naturalistici sono soggetti a salvaguardia e manutenzione, con particolare riguardo per il patrimonio arboreo.

Le parti pavimentate in acciottolato o lastricate in pietra esistenti dovranno essere conservate.

### Caratteristiche generali

La zona omogenea E è la parte del territorio comunale di valore ecologico ambientale destinata all'agricoltura e alle attività connesse con l'uso del territorio coltivato.

### Obiettivi di progetto

Gli obiettivi del Piano sono:

- valorizzare e consolidare il sistema delle attività agricole, al fine di promuovere uno sviluppo del territorio rurale compatibile con gli equilibri ecologici e con le risorse ambientali;
- favorire l'insediamento in area agricola di funzioni compatibili anche sotto il profilo turistico e ricreativo (es.: fattorie didattiche, attività legate al tempo libero e al turismo sostenibile), anche promuovendo il recupero dei manufatti rurali dismessi;
- salvaguardare, valorizzare e recuperare il patrimonio edificato agricolo nella sua consistenza fisica e qualità ambientale;
- assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive;
- implementare e migliorare la rete ecologica (bacini di biodiversità, corridoi di connessione, percorsi, varchi, ecc.) tra il sistema ambientale della città consolidata e gli spazi aperti esterni;
- integrare il sistema ciclopedonale delle aree agricole - naturali (lungo gli elementi lineari quali corsi d'acqua, filari, strade poderali)
- valorizzare le aree agricole urbane, preservando l'integrità morfologica dei margini urbani e delle aree circostanti;
- incentivare il ricorso a soluzioni edilizie ecocompatibili.

### Destinazioni d'uso

Nella zona omogenea E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola e residenziale agricola;
- artigianale agricola;
- commerciale agricola;
- allevamenti a carattere familiare per consumo o uso proprio, costituenti accessorio della residenza agricola.
- allevamenti a carattere aziendale e industriale;
- impianti e opere pubbliche;
- attività agrituristica o di maneggio;
- opere per assistenza, ricovero e recupero di animali di enti pubblici o associazioni per la tutela degli animali iscritti nell'elenco di cui all'articolo 6 della LR 20/2012.

### Articolazione delle zone E

La zona E si articola nelle seguenti zone:

- zona E5** - corrispondente a estese aree agricole, utilizzate per l'agricoltura intensiva, nelle quali preesistono condizioni infrastrutturali, in particolare di carattere irriguo, idonee allo sviluppo di una agricoltura competitiva;
- zona E6** - corrispondente a estese aree destinate all'attività agricola dotate di condizioni ambientali idonee allo sviluppo della stessa;
- zona E7** - corrispondente agli ambiti agricoli minori che si interpongono tra il territorio aperto agricolo e le aree urbanizzate del sistema insediativo;

- **zona E8** - corrispondente agli ambiti agricoli minori contigui alle aree urbanizzate del sistema insediativo, interessati da previsioni strategiche di PRGC.

### **Strumenti di attuazione e tipi di intervento**

1. In **zona E6** il PRGC si attua:
  - a) mediante **intervento diretto**, per la realizzazione di:
    - edifici residenziali agricoli;
    - strutture produttive aziendali;
    - serre;
    - allevamenti a carattere aziendale;
    - opere per assistenza, ricovero e recupero di animali di enti pubblici o associazioni per la tutela degli animali iscritti nell'elenco di cui all'articolo 6 della LR 20/2012, nel limite massimo di 2.500 mq e previa approvazione di un progetto generale unitario coerente con i parametri edilizi di cui al seguente articolo 15;
  - b) mediante **Piano Attuativo**, per la realizzazione di:
    - allevamenti a carattere industriale;
    - edifici destinati al maneggio e strutture per l'addestramento, l'allevamento e l'ospitalità di animali di attività agrituristiche;
    - edifici a carattere industriale e di servizio, di cui al seguente art. 17.
2. In **zona E5** sono ammessi gli interventi diretti:
  - di cui alla zona E6, comma 1, lettera a);
  - di recupero di edifici esistenti, da destinare a uso agrituristico e didattico;
3. In **zona E7** sono ammesse le opere e gli interventi diretti di cui alla zona E6, lettera a), ad esclusione di:
  - opere per assistenza, ricovero e recupero di animali di enti pubblici o associazioni;
  - allevamenti a carattere aziendale.
4. La **zona E8** è inedificabile, ma la superficie fondiaria è computabile ai fini dell'edificazione in altra zona agricola.

### **Altre prescrizioni**

1. Gli interventi sugli "edifici e ambiti urbani tutelati", evidenziati nelle tavole di zonizzazione e T1 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche, sono soggetti alle norme degli articoli 30-31-32-35.
2. Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, purché caratterizzati da una integrazione sostanziale con i fabbricati. L'integrazione con i fabbricati dovrà caratterizzare tutti gli impianti solari ammessi in zona agricola.
3. Nel caso di proprietà agricola frazionata, nel computo della superficie fondiaria necessaria all'edificazione possono essere inclusi anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole. Quando i detti terreni insistono in territorio di Comuni diversi, il rilascio di titoli abilitativi è subordinato alla verifica delle previsioni urbanistiche degli altri Comuni interessati, dandone comunicazione agli stessi.
4. Per gli edifici costruiti prima del 11/09/1988 (data di entrata in vigore della Variante di adeguamento del PRGC al PURG) e destinati a usi produttivi (purché non nocivi o molesti e che ospitino attività produttive avviate e in corso), per quelli destinati a usi commerciali, ricettivi e di servizio nonché per attività per il tempo libero, possono essere ammessi incrementi della superficie utile degli edifici fino a un massimo di 500 mq. In ogni caso la superficie coperta totale non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà.
5. Gli interventi di trasformazione degli elementi principali del paesaggio agrario, in particolare quelli connessi alla rete esistente della viabilità a servizio dell'utilizzo agricolo del territorio stesso (filari di alberi, siepi, boschetti, ecc.), dovranno essere dettagliatamente giustificati da motivi agronomici e colturali.  
Non è ammesso il taglio di filari di gelsi (*Morus alba*; *Morus nigra*); in caso di impossibilità di mantenimento del filare, dovrà essere prevista una rilocalizzazione in siti idonei.

6. Nelle zone E le recinzioni dovranno preferibilmente essere realizzate in elementi vegetali autoctoni (siepi, filari, ...) con o senza rete fissata su pali, garantendo la fruizione ecologica.

### **Norme ambientali**

1. In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia il progetto dovrà:
  - proporre l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili a servizio degli edifici produttivi;
  - prevedere forme di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.
2. Gli interventi soggetti a Piano Attuativo dovranno:
  - prevedere la piantumazione di siepi autoctone a protezione dei fabbricati;
  - prevedere un'ideale fascia di mitigazione verso le zone residenziali B - C, avente funzione di protezione acustica, di depurazione atmosferica e di barriera visiva, piantumata con essenze arboree e arbustive di differenti specie, preferibilmente autoctone.
3. Per opere di assistenza, ricovero e recupero di animali:
  - gli interventi dovranno rispettare anche le norme ambientali per i piani attuativi;
  - le nuove volumetrie e superfici coperte dovranno avere un prevalente carattere di compattezza e continuità, al fine di conservare il carattere naturale-agricolo dell'insediamento e la preponderanza di superfici permeabili destinate a verde;
  - le fasce di mitigazione dovranno essere realizzate anche a protezione delle residenze sparse;
  - a tutela del benessere degli animali dovranno essere messi a dimora alberi e arbusti in numero e disposizione tali da garantire ai ricoveri un idoneo ombreggiamento estivo e la protezione da elementi di disturbo esterni (inquinamento acustico e atmosferico; visioni dirette moleste, ...), curando il mantenimento delle preesistenze arboree di pregio;
  - la viabilità interna, esclusa quella prossima all'accesso su strada pubblica, dovrà avere un fondo naturale.

### **ART. 10 - EDIFICI PER RESIDENZA AGRICOLA**

In ogni azienda che non ne sia già dotata è consentita la costruzione di un edificio residenziale agricolo, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento di fabbricati preesistenti indipendentemente dall'originale destinazione d'uso.

Trovano comunque applicazione le disposizioni della normativa edilizia regionale in materia di residenza agricola in zona agricola.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

<b>SM</b>	10.000 mq
<b>IF</b>	0,03 mc/mq
<b>H</b>	7,50 m
<b>Dc</b>	5,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

### **ART. 11 - ATTIVITÀ AGRITURISTICA**

L'attività agrituristica è disciplinata da specifica normativa regionale di settore.

## ART. 12 - STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI

La realizzazione, la ristrutturazione edilizia e/o l'ampliamento di strutture produttive aziendali quali magazzini, annessi agricoli, ricovero animali, spazi di vendita al minuto, è ammessa con i seguenti indici:

QF	0,02, con una superficie coperta massima pari a 1.500 mq
H	8,00 m (esclusi i silos per i quali non vi è limite di altezza)
Dc	15,00 m
De	15,00 m

È ammessa la realizzazione di annessi agricoli con superficie coperta (SC) inferiore a 20,00 mq, qualunque sia la superficie del fondo, con le seguenti prescrizioni:

H	2,50 m
Dc	5,00 m o a confine
De	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

## ART. 13 - SERRE

Si considerano serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, realizzato con materiale che consente il passaggio della luce, destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente, e che non rientrino nell'attività edilizia libera di cui all'art. 16, comma 1, lett k), della L.R. 19/2009.

La realizzazione delle serre è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

QF	0,50
H	6,00 m al culmine
De	10,00 m dalle pareti finestrate dell'edificio antistante; il parametro non si applica tra serra e serra
Dc	3,00 m dal confine se l'altezza al culmine è superiore a metri 3,00
Ds	6,00 m, salvo quanto previsto dall'art. 50 delle presenti Norme.

## ART. 14 - ALLEVAMENTI A CARATTERE AZIENDALE

### Caratteristiche generali

1. Per allevamenti a carattere aziendale si intendono quelli in cui gli animali sono tenuti e allevati nei limiti di unità bestiame adulto (UBA) da 1,5 a 50.  
L'equivalenza di numero dei capi e unità bestiame adulto è calcolata mediante la Tabella 1 allegata alle presenti norme di attuazione.
2. Gli edifici destinati ad allevamenti aziendali di nuova realizzazione sono soggetti agli indici urbanistici ed edilizi di cui alla sezione successiva.
3. Gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento e il mutamento e/o aumento di capi di specie allevata di allevamenti aziendali esistenti, nei limiti di cui al comma 1, sono soggetti al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di cui alla sezione successiva.

### Indici urbanistici ed edilizi

1. Le opere devono rispettare gli indici seguenti:

SM	5.000 mq.
SC	50 mq/ha;

**H:** 8,00 m;  
**Dc** 10,00 m;  
**De** 10,00 m;  
**Ds** articolo 50 delle presenti norme di attuazione;  
**Dz, De-is** nel rispetto della tabella seguente:

UBA	Dz	De-is
UBA<35	100 m	50 m
35≤UBA<40	150 m	75 m
40≤UBA<45	200 m	100 m
45≤UBA<50	250 m	125 m

2. Per De-is si intende la lunghezza minima frapposta tra ogni elemento sopra quota zero, costituente superficie coperta, e gli edifici isolati a uso residenziale, estranei alla proprietà.

### Altre prescrizioni

1. I limiti di distanza di allevamento **Dz** e **De-is** devono essere rispettati anche verso zone residenziali e case isolate dei comuni contermini.
2. Ai fini della definizione delle distanze **Dz** e **De-is** è prescrittivo il parere dell'Azienda Sanitaria, quando richiesto dalla normativa di settore, nel rispetto degli indici minimi stabili al comma 1 della sezione Indici urbanistici ed edilizi.
3. Le opere per stoccaggio e accumulo degli effluenti di allevamento devono essere realizzate nel rispetto di criteri, disposizioni e distanze di cui al DGR 266/2022.
4. Gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento definiscono elementi e modalità di mitigazione visiva, inserimento paesaggistico, e di abbattimento degli impatti ambientali e odorigeni.
5. Nelle aree di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua i progetti e gli interventi si adeguano alle prescrizioni di cui all' articolo 23, comma 8 delle norme tecniche di attuazione del PPR.
6. Per allevamenti a carattere aziendale esistenti, aventi distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunque volti al miglioramento igienico sanitario o tecnologico.
7. Per strutture destinate all'allevamento di cani e gatti valgono le disposizioni di cui alla LR 20/2012. Nel caso di interventi di nuova costruzione la distanza minima da osservarsi è di 200,00 m da zone residenziali.

## ART. 15 - ALLEVAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE

### Caratteristiche generali

1. Per allevamenti a carattere industriale si intendono gli allevamenti di animali, comprensivi di pertinenze e impianti, che superano le caratteristiche di quelli a carattere aziendale, secondo la definizione della LR 19/2009.  
Fino a provvedimento regionale è a carattere industriale l'allevamento superiore a 50 UBA.  
L'equivalenza di numero dei capi e unità bestiame adulto è calcolata mediante la Tabella 1 allegata alle presenti norme di attuazione.
2. Gli interventi di nuova costruzione di allevamenti a carattere industriale sono realizzati mediante Piano attuativo.

### Indici urbanistici ed edilizi

1. Gli interventi devono rispettare gli indici seguenti:
 

**SM** 10.000 mq  
**QT** 0,30;  
**H:** 8,00 m;  
**Dc** 20,00 m;

<b>De</b>	15 m; 25 m per abitazione del custode o conduttore agricolo;
<b>De-is</b>	150 m
<b>Ds</b>	articolo 50 delle presenti norme di attuazione;
<b>Dz</b>	300 m

2. Per **De-is** si intende la lunghezza minima frapposta tra ogni elemento sopra quota zero, costituente superficie coperta, e gli edifici isolati a uso residenziale, estranei alla proprietà.

### Altre prescrizioni

1. I limiti di distanza di allevamento **Dz** e **De-is** devono essere rispettati anche verso zone residenziali e case isolate dei comuni contermini.
2. Il piano attuativo di nuovi insediamenti zootecnici a carattere industriale è:
  - a) formato per l'area di opere o loro pertinenze, non inferiore alla superficie minima di intervento (**SM**), di cui agli indici urbanistici ed edilizi della sezione precedente;
  - b) subordinato al parere dell'Azienda sanitaria competente. Eventuali maggiorazioni delle distanze **Dz** e **De-is** possono essere prescritte in sede di parere sanitario;
  - c) dotato di opportuni sistemi di disinquinamento e trattamento degli effluenti di allevamento, nonché di mitigazione dell'impatto odorigeno, anche in funzione della direzione dei venti dominanti;
  - d) schermato mediante fascia arborea o arbustiva autoctona, di profondità minima 6 metri, a densità colma verso zone residenziali e spazi pubblici.
3. Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento e il mutamento e/o aumento di capi di specie allevata che trasformano un allevamento aziendale in industriale sono soggetti agli indici urbanistici ed edilizi di cui alla sezione precedente.
4. Gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento definiscono elementi e modalità di mitigazione visiva, inserimento paesaggistico, e di abbattimento degli impatti ambientali e odorigeni.
5. Nelle aree di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua i progetti e gli interventi si adeguano alle prescrizioni di cui all' articolo 23, comma 8 delle norme tecniche di attuazione del PPR.

### **ART. 16 - EDIFICI DESTINATI AL MANEGGIO O ADDESTRAMENTO DI ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

L'attività di maneggio equino o di addestramento di altri animali di attività agrituristiche è consentita, previa approvazione di un Piano Attuativo, nel rispetto dei seguenti indici:

<b>QT</b>	0,20 fino a un massimo di 1.500 mq per tutte le strutture necessarie (ricovero animali, depositi, club house, ecc.)
<b>H</b>	8,00 m
<b>Dc</b>	10,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante
<b>Ds</b>	10,00 m
<b>Dz</b>	100,00 m (da zona A-B-C)

### **ART. 17 - EDIFICI A CARATTERE INDUSTRIALE E DI SERVIZIO**

Gli impianti di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici e cantine, non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, possono essere effettuati previa approvazione di un Piano Attuativo.

I parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati, cui dovranno riferirsi i Piani Attuativi, verranno applicati al lotto oggetto dell'intervento.

Il Piano Attuativo deve indicare:

- a) gli obiettivi dell'intervento;
- b) le modalità di approvvigionamento dei prodotti e la sfera di influenza dell'impianto;
- c) gli interventi programmati, i tempi di attuazione, i tempi e i tipi di finanziamento;
- d) l'entità della produzione che si prevede di conseguire e il bilancio economico di previsione dell'attività;
- e) le modalità di mitigazione dell'impianto;
- f) il numero di addetti che si prevede di impegnare.

Indici urbanistici ed edilizi:

<b>SM</b>	10.000 mq
<b>QT</b>	0,40
<b>H</b>	8,00 (esclusi i silos per i quali non vi è limite di altezza)
<b>Dc</b>	(dai confini del Piano Attuativo) pari all'altezza delle costruzioni ma non inferiore a m 10,00
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante
<b>Dz</b>	20,00 m (da zona A-B-C)
<b>Parcheggi</b>	vedere art. 56

## CAPO 2° - SISTEMA INSEDIATIVO DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

### SEZIONE 1^ - LA RESIDENZA

#### ART. 18 - AMBITO DEL CENTRO CITTÁ

##### Caratteristiche generali

L'ambito del centro città, cosí come individuato nelle tavole di azionamento, corrisponde sostanzialmente all'insediamento fortificato compreso all'interno della 5^ cerchia muraria, ad esclusione di alcune aree profondamente trasformate da interventi edilizi del secondo dopoguerra del XX secolo. L'ambito, che costituisce un centro storico primario ai sensi del PURG, comprende il nucleo urbano di particolare pregio ambientale di zona A, misto a un'edificazione contemporanea di zona B, che in parte ha saturato il tessuto storico originario, in parte lo ha sostituito.

##### Obiettivi di progetto

Nell'ambito del centro città il PRGC favorisce azioni:

- di conservazione del patrimonio edilizio esistente di pregio;
- di riqualificazione di alcuni ambiti edificati privati;
- di rifunzionalizzazione di ambiti sensibili pubblici spesso dominati dalle esigenze del traffico veicolare.

Il Piano sostiene:

- l'adeguamento funzionale delle attrezzature collettive;
- il ridisegno delle aree scoperte permeabili.

##### Destinazioni d'uso nell'ambito del centro città

Le **zone A e B** dell'ambito sono suddivise in due zone contraddistinte dai codici **RE** e **RM**, caratterizzate da diverse destinazioni d'uso:

- zona RE** in cui sono ammesse le destinazioni residenziale, servizi (artigianale di servizio), direzionale (ad esclusione del direzionale ricreativo), servizi e attrezzature collettive;
- zona RM** in cui sono ammesse le succitate destinazioni di zona RE, la direzionale ricreativa (esclusi dancing-discoteche), l'alberghiera, la ricettivo-complementare, la commerciale al dettaglio.

Le aree inedificate di pertinenza dei fabbricati possono essere destinate a parcheggio, a raso o interrato.

L'Amministrazione comunale sottopone a monitoraggio costante i processi demografici e i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone A e B del centro città e li assoggetta a una verifica biennale da parte di un Organo tecnico appositamente individuato, in termini di sostenibilità urbanistica e ambientale con l'indicazione, da parte dell'Amministrazione comunale stessa, dei limiti di soglia superati i quali risulta necessario adottare misure correttive atte a perseguire il migliore utilizzo del patrimonio edilizio del centro città.

## **Attrezzature collettive**

Le destinazioni delle attrezzature collettive del centro storico, di interesse regionale e/o comprensoriale e urbane e di quartiere, sono definite e regolamentate dall'art. 36 e seguenti.

## **Centro storico**

L'ambito del centro città costituisce il riferimento per la definizione del perimetro del "centro storico" ai sensi della normativa regionale in materia di attività commerciali.

## **Strumenti di attuazione**

Nell'ambito del Centro Città il PRGC si attua con intervento diretto, con intervento convenzionato, con Piano Attuativo approvato o con nuovo Piano Attuativo da redigere in conformità alla scheda di cui all'Appendice n. 3 "Quaderno delle Schede Norma". Le Schede Norma, interessano ambiti di zona A (**A.n**, con n numero progressivo), di zona B (**B.n**) e attrezzature urbane e di quartiere (**S.n**).

Gli ambiti territoriali dotati di un piano attuativo adottato o approvato (a cui si rimanda per le disposizioni normative di carattere urbanistico ed edilizio - vedere l'art. 28) sono evidenziati negli elaborati grafici di zonizzazione con apposito codice (zona **Ax** e **Bx**) e perimetro specificato in legenda.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione su aree edificabili, di ristrutturazione urbanistica, e gli interventi relativi ad attrezzature pubbliche regionali e/o comprensoriali, non contemplati dal nuovo PRGC (adottato il 25.07.11), devono essere assoggettati a Piano Attuativo, previa verifica della sostenibilità urbanistica, viabilistica (in particolare in termini di accessibilità del traffico veicolare e di dotazione di spazi di sosta) e della coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e testimoniale.

*ART. 19 - ZONA URBANA DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE "A"*

## **Caratteristiche generali e obiettivi di progetto**

La zona A comprende il nucleo urbano storico di particolare pregio ambientale del centro città. Il Piano prevede che gli interventi perseguano il recupero, la rivitalizzazione e la conservazione degli elementi di qualità dell'edificato e delle aree scoperte.

## **Tipi di intervento**

I tipi di intervento sono distinti in:

### **Zona A1 - restauro e risanamento conservativo**

In zona A1 sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, conformemente ai criteri compositivi e all'abaco contenuti nel Regolamento Edilizio.

Gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio possono prevedere la demolizione di superfetazioni o di corpi accessori di scarsa qualità.

Al fine di consentire il ripristino di parti della città andate distrutte a causa di incendi, di scoppi, di eventi di forza maggiore, nonché conseguentemente a interventi di demolizione controllata volti a preservare l'incolumità delle persone richiesti dagli Enti competenti, può essere consentita la ricostruzione degli edifici demoliti, nel rispetto del volume e della sagoma originari, in base alle rilevazioni catastali e/o storicamente accertabili.

### **Zona A3 - ristrutturazione edilizia**

In zona A3 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente. Per la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia si rimanda alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio comunale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione del patrimonio esistente e quelli di sostanziale modifica della superficie dell'involucro attraverso rifacimenti o ricomposizioni delle facciate sono soggetti al parere preventivo della Commissione Edilizia: elaborati grafici e relazione descrittiva devono esplicitare le modalità di inserimento del nuovo intervento nel tessuto storico edilizio, con particolare attenzione a cortine edilizie e spazio urbano contigui e prospicienti.

Tale parere preventivo dovrà costituire la base per la messa a punto del progetto definitivo da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia per il rilascio, nel rispetto delle previsioni del PRGC e del Regolamento Edilizio, dei prescritti titoli abilitativi.

A tutela delle scelte pianificatorie della zona A, in assenza della Commissione Edilizia il parere preventivo di coerenza tra intervento e tessuto storico sarà espresso da un Organo tecnico individuato dal Comune.

### **Zona A6 - aree edificabili**

In zona A6 sono ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni nel rispetto delle previsioni contenute nelle Schede Norma dell'Appendice 3, i cui ambiti sono visualizzati negli elaborati grafici di zonizzazione.

Qualora la zona non sia dotata di scheda norma, gli ampliamenti e le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

<b>IF</b>	2,0 mc/mq
<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	zero, se l'edificazione avviene in aderenza; non meno di m 5,00 negli altri casi.

### **Zona A7 - aree libere inedificabili**

La zona è destinata alla conservazione di aree verdi esistenti o alla formazione di nuove aree verdi.

In zona A7 sono ammessi interventi volti al mantenimento della vegetazione esistente o alla formazione di nuovi sistemi vegetazionali.

I progetti di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio dovranno contenere il progetto del verde delle zone A7 pertinenziali, in particolare di quelle prive di vegetazione o con aree verdi da riqualificare.

Il patrimonio edilizio esistente inserito in zona A7 è assoggettabile a interventi fino al restauro e risanamento conservativo contestualmente alla progettazione delle aree verdi.

È consentito realizzare locali interrati, destinati ad autorimesse o al servizio di reti tecnologiche, mediante un progetto di sistemazione a verde dell'area scoperta.

Sono inoltre consentite opere funzionali e necessarie alla messa in sicurezza di edifici, esistenti o in progetto, prospicienti le aree comprese in zona A7, o in esse compresi.

Nelle aree di zona A7, individuate dal Regolamento comunale per l'esercizio del commercio sulle aree pubbliche, è ammessa la realizzazione di manufatti destinati a ospitare attività di commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dal Regolamento.

### **Edifici e ambiti urbani tutelati**

Gli interventi sugli "edifici e ambiti urbani tutelati", evidenziati nelle tavole di zonizzazione e T2 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche, sono soggetti anche alle norme degli articoli 30-31-32-35.

### **Interventi di edilizia libera**

Gli interventi di edilizia libera sono disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale.

## ART. 20 - ZONA RESIDENZIALE "B"

### Caratteristiche generali

La zona comprende le aree edificate e urbanizzate della città consolidata di impianto contemporaneo e dei borghi storici di matrice rurale.

Il Piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e si propone di consolidare e completare con analogo assetto le porosità esistenti.

### Obiettivi di progetto

Gli obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato;
- incentivare il recupero e il completamento del patrimonio edilizio esistente;
- consentire l'adeguamento funzionale degli edifici;
- tutelare gli edifici di valore storico, ambientale e architettonico;
- incentivare gli interventi finalizzati al risparmio energetico degli edifici e il ricorso a soluzioni edilizie ecocompatibili;
- favorire la permeabilità delle aree scoperte urbane.

### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- servizi (artigianale di servizio);
- alberghiera;
- ricettivo-complementare;
- direzionale (escluso direzionale ricreativo per dancing-discoteche);
- commerciale al dettaglio (con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq; per la zona B4: superficie di vendita inferiore a 250 mq);
- attività artigianali compatibili con la funzione residenziale (escluse le insalubri inquinanti e rumorose di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe);
- servizi e attrezzature collettive;
- parcheggi e autorimesse di uso pubblico e privato

Le destinazioni d'uso ammesse nelle **zone B dell'ambito del Centro città** e quelle delle **zone B0** sono definite rispettivamente dall'art. 18 e 21 delle Norme.

L'Amministrazione comunale sottopone a monitoraggio costante i processi demografici e i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone B e li assoggetta ad una verifica biennale, da parte di un Organo tecnico appositamente individuato, in termini di sostenibilità urbanistica e ambientale con l'indicazione, da parte dell'Amministrazione comunale stessa, dei limiti di soglia superati i quali risulta necessario adottare misure correttive atte a perseguire il migliore utilizzo del patrimonio edilizio della città.

### Articolazione delle zone B

La zona B si articola nelle seguenti zone:

- zona **B0** - dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale
- zona **B1** - residenziale intensiva
- zona **B2** - residenziale semintensiva

- ❑ zona **B3** - residenziale estensiva
- ❑ zona **B4** - residenziale estensiva rada
- ❑ zona **B.n** - residenziale soggetta a Scheda Norma
- ❑ zona **Bx** - residenziale con Piano attuativo adottato/approvato

### Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante interventi diretti, convenzionati ai sensi dell'art. 3, e mediante strumenti urbanistici attuativi.

### Tipi di intervento

In zona B sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- ❑ manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ❑ restauro e risanamento conservativo;
- ❑ ristrutturazione edilizia;
- ❑ ampliamento;
- ❑ nuova costruzione.

Gli interventi ammessi in zona **B0** sono riportati nell'art. 21 delle Norme.

Gli interventi sugli "edifici e ambiti urbani tutelati", evidenziati nelle tavole di zonizzazione e T1-T2 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche, sono soggetti anche alle norme degli articoli 30-31-32-33-34.

### Altre prescrizioni

Per gli edifici di zona **B3** e **B4** esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC sono consentiti incrementi un tantum di volume, utile o accessorio, pari a un massimo di 50 mc per unità immobiliare.

L'incremento di volume utile, concesso ove nel lotto il volume utile esistente saturi o superi l'indice, è condizionato al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare e deve rispettare i parametri urbanistici ed edilizi della zona, fatta eccezione per gli indici di fabbricabilità fondiaria e di superficie coperta.

In deroga all'indice fondiario (IF), nelle zone **B1**, **B2**, **B3** e **B4** è ammesso il recupero ai fini residenziali, e alle altre destinazioni ammesse in zona, dei fabbricati accessori esistenti alla data di adozione del presente PRGC, a condizione che l'indice di prestazione energetica degli edifici recuperati non sia inferiore a quello dei fabbricati di nuova costruzione.

Nelle zone **B1**, **B2**, **B3**, **B4** è ammessa la costruzione di autorimesse fuori terra, interrato e seminterrate di pertinenza di fabbricati esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC (25.07.11), con il solo rispetto delle distanze tra edifici, dei distacchi dai confini stabiliti per le zone di appartenenza; in zona B4 dovrà essere rispettato anche il limite minimo di area scoperta.

La realizzazione di recinzioni prospicienti strade e spazi pubblici si effettua privilegiando gli allineamenti con l'edificazione e le recinzioni esistenti.

Negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione e negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con più di sei unità immobiliari, il numero di alloggi monostanza non potrà superare il 20% del numero totale.

### **Caratteristiche generali**

La zona si riferisce ai nuclei antichi sia urbani sia sparsi che mantengono una caratteristica matrice rurale di pregio architettonico e ambientale.

### **Obiettivi di progetto**

Il PRGC si propone di conservare le caratteristiche tipologiche e storiche significative ancora presenti, ammettendo integrazioni volumetriche, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti, al fine di promuovere in forma diretta, ma controllata, il recupero e il consolidamento delle funzioni insediative.

Le permanenze di pregio architettonico ambientale e le relative pertinenze dovranno essere conservate nella loro entità morfologica originaria.

I manufatti di nuova edificazione dovranno uniformarsi alla tipologia tradizionale dei tessuti edilizi dei quali fanno parte sotto il profilo dei volumi, delle altezze, dei caratteri, nel rispetto degli elementi e dei materiali, anche per quanto riguarda coperture, infissi ed elementi accessori; potranno comunque essere proposte, in fase di parere preventivo, soluzioni architettoniche che comportino una rilettura in chiave contemporanea di quelle storiche documentali anche con l'uso di tecnologie e materiali non tradizionali.

Per le zone BO è stata predisposta una specifica integrazione ("Quaderno dei nuclei storici minori e degli agglomerati di matrice rurale", di seguito "Quaderno") dove sono riportati gli studi relativi alle zone individuate, l'analisi tipologica e le indicazioni progettuali di livello urbanistico; per le indicazioni architettoniche si rimanda allo studio "Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie".

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- servizi (artigianato di servizio);
- ricettivo-complementare;
- direzionale (escluso direzionale ricreativo per dancing-discoteche);
- commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
- attività artigianali compatibili con la residenza, escluse quelle insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe;
- servizi e attrezzature collettive;
- agricola (compreso agriturismo).

### **Strumenti di attuazione e interventi ammessi**

Tale zona si attua per intervento diretto, nel rispetto delle indicazioni contenute nel "Quaderno".

Per esigenze di ricomposizione urbanistica e delle proprietà, tutelando i fabbricati individuati come principali e secondari, è consentito predisporre un piano attuativo di iniziativa privata che riorganizzi i volumi secondo tipologie e logiche insediative analizzate dal "Quaderno", nel limite massimo delle superfici coperte e cubature esistenti e di previsione (aree di concentrazione, ampliamenti una tantum...)

Per interventi di ampliamento e nuova costruzione è obbligatorio un rilievo fotografico nel quale, con opportune tecniche di rappresentazione, dovranno essere visualizzate le opere in progetto; potranno essere proposte soluzioni architettoniche che comportino una rilettura in chiave contemporanea di quelle storiche documentali.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- ❑ manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ❑ restauro e risanamento conservativo;
- ❑ ristrutturazione edilizia, limitatamente alle parti non originali dell'edificio individuate con apposita ricerca storica e filologica sul fabbricato;
- ❑ demolizione di tettoie – superfetazioni – elementi estranei al tipo, degli edifici incoerenti, delle parti non originali dei fabbricati principali e secondari;
- ❑ ampliamento;
- ❑ nuova costruzione.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi, in analogia a quanto previsto dal Decreto 6 ottobre 2005 del Ministero per i beni e le attività culturali:

- ❑ gli spostamenti minimi in verticale dei solai interni, nei soli casi in cui le altezze esistenti rendano i locali inadatti alle destinazioni d'uso abitative, produttive e aziendali;
- ❑ la ricomposizione e la riorganizzazione degli spazi interni nella misura strettamente necessaria all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Nei lotti edificati è sempre consentito il recupero a fini residenziali, e alle altre destinazioni ammesse in zona, degli annessi rustici esistenti alla data di adozione del nuovo Piano (es. fienili).

Al fine di consentire il ripristino di fabbricati andati distrutti a causa di incendi, di scoppi, di eventi di forza maggiore, nonché conseguentemente a interventi di demolizione controllata volti a preservare l'incolumità delle persone richiesti dagli Enti competenti, può essere consentita la ricostruzione degli edifici demoliti, nel rispetto del volume e della sagoma originari, in base alle rilevazioni catastali e/o storicamente accertabili.

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni dovranno integrarsi armonicamente nel sito e con le preesistenze, anche attraverso soluzioni architettoniche che comportino una rilettura in chiave contemporanea di quelle storiche documentali anche con l'uso di tecnologie e materiali non tradizionali.

Gli edifici di pregio, evidenziati con un asterisco (\*) nelle schede di progetto del Quaderno, sono soggetti al particolare regime di tutela degli art. 30-31-32 delle presenti norme.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

- ❑ Il “Quaderno” evidenzia le aree di concentrazione volumetrica su cui è possibile realizzare ampliamenti dei fabbricati esistenti e nuove edificazioni, nel rispetto dei tipi insediativi-edilizi e dei caratteri architettonici di zona B0.
- ❑ Le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC non interessate da aree di concentrazione volumetrica possono essere ampliate una tantum con una volumetria utile o accessoria, massima di 50 mc per ciascuna unità, nel rispetto dei criteri contenuti nel “Quaderno” e nello studio “*Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie*”.
- ❑ Nel caso in cui il rispetto di leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia non consenta la realizzazione di ampliamento e nuova costruzione sulle aree di concentrazione volumetrica, è possibile realizzare un ampliamento una tantum con una volumetria, utile o accessoria, massima di 50 mc per unità immobiliare con i caratteri di cui al comma precedente.
- ❑ Per i tipi insediativi di nuovo impianto, nel caso in cui il rispetto di leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia non consenta la nuova costruzione sulle aree di concentrazione volumetrica, è possibile realizzare, anche parzialmente, la volumetria prevista dal PRGC con una diversa tipologia insediativa rurale e nel rispetto dei criteri contenuti nel “Quaderno” e nello studio “*Criteri architettonici per la valutazione delle opere edilizie*”.
- ❑ Nei tipi insediativi interessati da espropriazioni finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e parziale demolizione degli edifici interessati dall'esproprio; è inoltre consentito riorganizzare i volumi secondo tipologie e logiche insediative analizzate dal “Quaderno”, nel limite massimo delle superfici coperte e cubature esistenti e di previsione (aree di concentrazione, ampliamenti una tantum...)
- ❑ Gli interventi di ampliamento una tantum da effettuare al di fuori delle aree di concentrazione volumetrica dovranno essere sottoposti a parere preventivo e potranno anche, in tutto o in parte, localizzarsi nella zona VB adiacente qualora sia preferibile nell'ottica di tutela del tipo.

- Per quanto concerne i tipi 5 e gli altri tipi dove non è prevista o non è realizzabile l'area di concentrazione per le nuove volumetrie, è ammessa la demolizione con ricomposizione volumetrica dei fabbricati, chiusi almeno su tre lati, ricompresi alla voce "tettoie, superfetazioni ed elementi estranei al tipo" e riutilizzo dei volumi demoliti per completare fabbricati principali o secondari esistenti o per realizzarne di nuovi in coerenza con le tipologie rurali.  
Questi interventi sono attuabili previa richiesta di un parere preventivo su progetto esteso all'intero tipo presentando, oltre al rilievo fotografico dei fabbricati con individuati gli elementi in demolizione, una simulazione dei volumi in ricostruzione, il computo dei volumi demoliti e ricostruiti ed il riferimento ad uno dei tipi previsti nel "Quaderno".  
Per i tipi 5 non è richiesto il progetto esteso all'intero tipo.
- Gli edifici individuati nel "Quaderno" come incoerenti possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Per i fabbricati individuati con campitura blu nelle schede, allo scopo di completare il disegno del borgo in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, è concesso un incremento volumetrico pari al massimo al 10% del volume del fabbricato demolito qualora la nuova costruzione avvenga coerentemente con l'assetto del borgo e seguendo tipologie e logiche dell'architettura rurale.
- È consentita la realizzazione di tettoie, chioschi o pergolati.  
Per tali interventi la superficie coperta massima è pari a 25,00 mq relativamente a ogni tipo individuato nel "Quaderno", l'altezza massima è pari a 3,00 m.

### **Altre prescrizioni**

- Per tutelare le potenzialità edificatorie previste dal PRGC e il completamento dei tipi insediativi, in caso di attuazione parziale dell'area di concentrazione per le nuove volumetrie, il progetto deve dimostrare la fattibilità di tutta la restante parte di area, se ricadente su proprietà diverse.
- Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento è facoltà riprendere l'architettura tradizionale mediante l'utilizzo di elementi architettonici, tecniche costruttive e materiali tipici; in alternativa è possibile proporre interpretazioni in chiave contemporanea, anche con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive diverse, da sottoporre a **parere preventivo**.
- Gli interventi su fabbricati esistenti e di nuova costruzione devono rispettare gli elementi formali tipici che caratterizzano gli edifici principali e secondari in modo da tutelarne la riconoscibilità.
- Il colore dei manufatti, degli edifici e dei singoli elementi architettonici deve essere individuato nei suoi caratteri storici e originari e deve comunque armonizzarsi con il contesto del borgo.
- È prescritto il ripristino degli sporti di gronda originari, con divieto di realizzare sporti in calcestruzzo a vista o rivestiti con perlinature in legno.
- Sono vietate le coperture di scale aperte esterne e le pensiline.
- È prevista la tutela delle corti e degli spazi comuni mediante la conservazione dei materiali originari di pavimentazione e il mantenimento delle aree permeabili.
- I muri di recinzione esistenti, realizzati in muratura di pietrame a vista, delimitanti le aree libere di pertinenza delle unità edilizie e/o aree inedificate e i portali e gli androni di accesso alle corti vanno conservati; la ricostruzione delle parti fatiscenti va fatta impiegando materiali e tecniche costruttive tradizionali.
- Gli orti, i prati, i boschi, i frutteti e i filari di alberi sono soggetti a salvaguardia e manutenzione, con particolare riguardo per il patrimonio arboreo.
- Salvo il caso in cui siano ridotti a reliquari insignificanti e degradati, le parti pavimentate in acciottolato o lastricate in pietra devono essere recuperate.

### **Interventi di edilizia libera**

Gli interventi di edilizia libera sono consentiti e disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale.

### **Caratteristiche generali**

La zona comprende isolati e complessi plurifamiliari caratterizzati prevalentemente da tipologie in linea o a blocco ad alta densità.

### **Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

IF 3,5 mc/mq

QF 0,50

**Area scoperta** area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 25% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m

**H** 25,00 m e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento

**Ds**

- 6,00 m
- 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento
- zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto
- per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento

**Dc**  $\frac{1}{2}$  Hf (con min. 6,00 m) o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto

**De** 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

**Parcheeggi:** vedere l'art. 56

### **Altre prescrizioni**

Nelle zone B del Centro Città, nel caso di ricostruzioni su aree aventi fronte su strada pubblica, non oggetto di prescrizioni specifiche nelle presenti Norme, il titolo abilitativo determina il migliore allineamento su strada e l'altezza del nuovo fabbricato in relazione all'ambiente circostante e a specifiche esigenze di viabilità.

### Caratteristiche generali

La zona comprende aree residenziali caratterizzate prevalentemente da fabbricati plurifamiliari con tipologia a blocco o in linea a media densità.

### Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

### Indici urbanistici ed edilizi

IF 2,0 mc/mq

QF 0,35

**Area scoperta** area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 35% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m

**H** 13,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura) e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento

**Ds**

- 6,00 m
- 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento
- zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto
- per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento

**Dc**  $\frac{1}{2}$  Hf (con min. 6,00 m) o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto

**De** 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.

**Parcheggi** vedere l'art. 56

### Altre prescrizioni

Nelle zone B del centro città, nel caso di ricostruzioni su aree avente fronte su strada pubblica, non oggetto di prescrizioni specifiche nelle presenti Norme il titolo abilitativo determina il migliore allineamento su strada e l'altezza del nuovo fabbricato in relazione all'ambiente circostante e a specifiche esigenze di viabilità.

### **Caratteristiche generali**

La zona comprende le aree residenziali dell'espansione novecentesca e di recente completamento già urbanizzate, caratterizzate prevalentemente da case uni-bifamiliari e fabbricati plurifamiliari a bassa densità.

### **Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

IF 1,2 mc/mq

QF 0,30

**Area scoperta** area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 40% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m

H 9,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura) e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento

Ds - 6,00 m  
- 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento  
- zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto  
- per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento

Dc 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto

De 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.

**Parcheggi** vedere l'art. 56

### **Caratteristiche generali**

La zona comprende prevalentemente case uni-bifamiliari isolate su lotto con estesi spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde.

### **Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

### **Tipi edilizi ammessi**

Gli interventi di nuova costruzione dovranno utilizzare i seguenti tipi:

- uni o bifamiliari isolate;
- plurifamiliari a schiera;
- plurifamiliari con un massimo di 6 unità immobiliari.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

IF 1,0 mc/mq

QF 0,25

**Area scoperta** area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 45% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m

**H** 7,50 m e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento

**Ds** - 6,00 m  
- 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento  
- zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto  
- per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento

**Dc** 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto

**De** 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.

**Parcheggi** vedere l'art. 56

### **Caratteristiche generali**

La zona caratterizza le parti del territorio comunale parzialmente urbanizzato o da urbanizzare, destinate alla residenza, ai servizi a essa connessi e ad attività con essa compatibili; tali ambiti presentano dimensioni ridotte e sono prevalentemente inseriti nelle aree di espansione novecentesca udinese e all'interno dell'ambito del centro città.

La zona è distinta in:

- ❑ zona **B.n** (con "n" numero progressivo), soggette alle prescrizioni riportate nel "Quaderno delle Schede Norma";
- ❑ zona **Bx**, sottoposta a strumento urbanistico attuativo adottato o approvato, a cui si rimanda per le disposizioni normative di carattere urbanistico ed edilizio (vedere l'art. 28).

### **Obiettivi di progetto**

Gli obiettivi del Piano sono:

- ❑ soddisfare il fabbisogno abitativo, realizzando nuovi insediamenti, anche con interventi di housing sociale;
- ❑ incrementare la dotazione di servizi urbani e di quartiere;
- ❑ realizzare nuovi centri urbani e potenziare quelli esistenti;
- ❑ consentire il completamento degli strumenti urbanistici attuativi già assentiti;
- ❑ incentivare il ricorso a soluzioni insediative ed edilizie ecocompatibili.

### **Destinazioni d'uso**

Sono quelle ammesse in zona B, se non diversamente specificato dalle Schede Norma.

### **Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante interventi diretti, interventi convenzionati o strumenti urbanistici attuativi.

È ammessa l'attuazione anche parziale dell'ambito, nel rispetto di quanto stabilito nelle relative Schede Norma.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, devono essere rispettati i seguenti indici:

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>Ds</b> | - 6,00 m<br>- 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento<br>- zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto<br>- per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento |
| <b>Dc</b> | 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto   |
| <b>De</b> | 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante.   |

**Parcheggi** vedere l'art. 56

Negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa la dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie non potrà essere inferiore a:

<b>Parcheggi di relazione:</b>		5 mq/ab.
<b>Urbanizzazione primaria:</b>	Nucleo elementare di verde:	3 mq/ab.
<b>Urbanizzazione secondaria:</b>	Aree di gioco:	2 mq/ab.
	Istruzione, sanità, vita associativa, sport:	19,5 mq/ab.

Ai fini della determinazione della superficie da destinare ad attrezzature pubbliche nell'ambito dei piani attuativi, si assume che a ogni abitante insediato o da insediare corrisponda un volume utile netto (VU) con destinazione residenziale di 105 mc.

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, i fabbricati esistenti negli ambiti possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

### **Norme di carattere ambientale**

In fase di predisposizione del Piano Attuativo o dell'intervento convenzionato dovrà essere verificata la possibilità di sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento, in tutto o in parte, del fabbisogno energetico degli insediamenti.

Il progetto delle aree verdi, delle strade, dei lotti liberi, dei singoli edifici, dovrà tendere a:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per gli edifici;
- orientare le strade e i lotti in modo da privilegiare la disponibilità di ampie superfici esposte a sud, che consentano l'applicazione dei principi di edilizia bioclimatica e l'installazione ottimale di sistemi solari termici e fotovoltaici;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (spazi pubblici, giardini...);
- utilizzare localizzazione e composizione degli spazi attrezzati a verde e/o invasi d'acqua, anche al fine di innescare brezze termiche dal verde al costruito con funzione di "cleaning" dell'aria, raffrescamento, controllo dell'umidità relativa.

### **Caratteristiche generali**

La zona caratterizza le parti del territorio comunale parzialmente urbanizzato o da urbanizzare destinate alla residenza, ai servizi a essa connessi e ad attività con essa compatibili.

La zona C è distinta in:

- ❑ zona **C.n** (con "n" numero progressivo), da assoggettare a Piano Attuativo secondo le specifiche riportate nel "Quaderno delle Schede Norma";
- ❑ zona **Cx**, sottoposta a Piano Attuativo adottato o approvato, a cui si rimanda per le disposizioni normative di carattere urbanistico ed edilizio (vedere l'art. 28).

### **Obiettivi di progetto**

Gli obiettivi del Piano sono:

- ❑ soddisfare il fabbisogno abitativo, realizzando nuovi insediamenti, anche con interventi di housing sociale;
- ❑ incrementare la dotazione di servizi urbani e di quartiere;
- ❑ realizzare nuovi centri urbani e potenziare quelli esistenti;
- ❑ consentire il completamento degli strumenti urbanistici attuativi già assentiti;
- ❑ incentivare il ricorso a soluzioni insediative ed edilizie ecocompatibili.

### **Destinazioni d'uso**

Nei limiti e con le specifiche stabilite dalle Schede Norma, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ❑ residenziale;
- ❑ servizi (artigianato di servizio);
- ❑ alberghiera;
- ❑ ricettivo-complementare;
- ❑ direzionale (escluso direzionale ricreativo per dancing-discoteche);
- ❑ commerciale al dettaglio (con superficie di vendita fino a 250 mq; e un massimo complessivo di 1.500 mq di superficie di vendita insediabile nel singolo ambito soggetto a pianificazione attuativa, se non diversamente specificato dalle Schede Norma);
- ❑ attività artigianali compatibili con la residenza, escluse quelle insalubri di 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> classe;
- ❑ servizi e attrezzature collettive;
- ❑ parcheggi e autorimesse di uso pubblico e privato.

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, la destinazione residenziale non può essere inferiore al 75% della volumetria utile totale.

### **Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante strumenti urbanistici attuativi.

É ammessa l'attuazione parziale dell'ambito qualora sia previsto nelle relative schede norma.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

Gli indici di fabbricabilità territoriale (**IT**) e le altezze massime (**H**) sono riportati nelle Schede Norma redatte specificatamente per ognuno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

**Dc** 5,00 m (Riferito al perimetro del comparto) se non altrimenti specificato nelle Schede Norma.

**De** a) la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a 10,00 m: ciò anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

b) Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento), dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 m per lato per strada di larghezza inferiore a m 7,00
- 7,50 m per lato per strada di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00
- 10,00 m per lato per strada di larghezza superiore a m 15,00

c) Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse dovranno essere maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nell'ambito di Piani Attuativi con previsioni planovolumetriche potranno essere previste distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti commi b) e c).

Devono essere fatte salve le esigenze della viabilità di cui all'art. 50.

**Dz** 15,00 m dalle zone produttive e commerciali

**Parcheggi stanziali:** vedere art. 56

La dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie non potrà essere inferiore a:

**Parcheggi di relazione:** 5 mq/ab.

**Urbanizzazione primaria:** Nucleo elementare di verde: 3 mq/ab.

**Urbanizzazione secondaria:** Aree di gioco: 2 mq/ab.  
Istruzione, sanità, vita associativa, sport: 19,5 mq/ab.

Ai fini della determinazione della superficie da destinare ad attrezzature pubbliche nell'ambito dei Piani Attuativi, si assume che a ogni abitante insediato o da insediare corrisponda un volume utile netto (VU) con destinazione residenziale di 105 mc.

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, i fabbricati esistenti negli ambiti possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

### **Norme di carattere ambientale**

In fase di predisposizione del Piano Attuativo, dovrà essere verificata la possibilità di sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili e di impianti di carattere collettivo (es.: teleriscaldamento, cogenerazione) per il soddisfacimento, in tutto o in parte, del fabbisogno energetico degli insediamenti.

Nel Piano Attuativo il progetto delle aree verdi, delle strade, dei lotti liberi, dei singoli edifici, dovrà tendere a:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per gli edifici;
- orientare le strade e i lotti in modo da privilegiare la disponibilità di ampie superfici esposte a sud, che consentano l'applicazione dei principi di edilizia bioclimatica e l'installazione ottimale di sistemi solari termici e fotovoltaici;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (spazi pubblici, giardini...);

- utilizzare localizzazione e composizione degli spazi attrezzati a verde e/o invasi d'acqua, anche al fine di innescare brezze termiche dal verde al costruito con funzione di "cleaning" dell'aria, raffrescamento, controllo dell'umidità relativa.

#### ART. 28 - ZONA **AX, BX, CX** CON PIANO ATTUATIVO ADOTTATO, APPROVATO

La zona comprende parti del territorio parzialmente urbanizzato o da urbanizzare, già sottoposte a strumenti urbanistici attuativi adottati o approvati (PdR, PRPC, PAC, lottizzazioni convenzionate, ...).

I Piani Attuativi già **approvati** dal Consiglio Comunale alla data di adozione del nuovo PRGC continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia e fanno riferimento alle Norme di Attuazione del PRGC in vigore alla data di adozione degli stessi.

I Piani Attuativi **adottati** alla data di adozione del nuovo PRGC completano il procedimento della loro formazione nel rispetto delle prescrizioni dello strumento generale vigente alla data di adozione. L'applicazione di tali Piani continua fino alla data di scadenza della loro efficacia con riferimento alle Norme di Attuazione del PRGC in vigore alla data di adozione degli stessi.

Per il periodo di validità dei Piani Attuativi non sono consentite varianti che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Al termine del periodo di efficacia restano in vigore, per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, tutte le Norme Tecniche di Attuazione specificate dal Piano Attuativo.

## **1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)**

### **Caratteristiche generali**

Gli ambiti di trasformazione sono parti del territorio in cui sono previste nuove edificazioni e urbanizzazioni per le quali, sulla base di particolari e riscontrate condizioni di incoerenza morfologica o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, è prescritta la trasformazione dell'assetto urbano.

Gli ambiti di trasformazione saranno caratterizzati dalla compresenza di diverse funzioni.

### **Obiettivi di progetto**

Gli obiettivi del Piano sono:

- riqualificare e valorizzare ambiti complessi;
- soddisfare il fabbisogno abitativo, realizzando nuovi insediamenti, anche con interventi di housing sociale;
- incrementare la dotazione di servizi;
- realizzare nuove centralità;
- incentivare il ricorso a soluzioni insediative ed edilizie ecocompatibili.

### **Destinazioni d'uso**

Nei limiti e specifiche stabiliti dalle relative Schede Norma.

### **Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 3.

Nell'ambito delle zone AT è ammessa l'attuazione anche parziale dell'ambito per stralci funzionali nel rispetto di quanto stabilito nella relativa scheda.

I fabbricati ricadenti entro gli ambiti di trasformazione possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

Nei limiti e specifiche stabiliti dalle Schede Norma.

### **Norme ambientali**

Le specifiche riguardanti le prestazioni ecologico ambientali sono definite nella scheda norma.

## **2. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI MOLIN NUOVO (ZSA-ZSB-ZSC-ZSD)**

La previsione è rivolta alla riutilizzazione e alla riqualificazione dell'area industriale dismessa.

L'ambito si suddivide in quattro sottozone:

- SOTTOZONA ZSA
- SOTTOZONA ZSB

- ❑ SOTTOZONA ZSC
- ❑ SOTTOZONA ZSD

Per le sottozone come sopra identificate sono previste le seguenti specifiche:

**SOTTOZONA ZSA:**

È soggetta alle indicazioni e prescrizioni dettate dalla omonima Scheda Norma di dettaglio ZSA.

**SOTTOZONA ZSB:**

Nella zona ZSB si devono osservare nella costruzione e modifica degli edifici esistenti gli allineamenti e le prescrizioni urbanistico edilizie stabilite da PRPC dell'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo, adottato in data 27.09.04, in vigore dal 19.09.05.

Si attua mediante intervento edilizio diretto.

**SOTTOZONA ZSC:**

È soggetta alle indicazioni e prescrizioni dettate dalla omonima Scheda Norma di dettaglio ZSC.

**SOTTOZONA ZSD:**

Nella zona ZSD si devono osservare nella costruzione e modifica degli edifici esistenti gli allineamenti e le prescrizioni urbanistico edilizie stabilite da PRPC dell'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo, adottato in data 27.09.04, in vigore dal 19.09.05.

Si attua mediante intervento edilizio diretto.

### **3. LOTTIZZAZIONE U.N.U. "ZONA DELLA LOTTIZZAZIONE UNU" (C-UNU)**

La zona coincide con le aree comprese entro il perimetro della lottizzazione denominata "Nuova Udine" di cui all'autorizzazione n. 2573 P.G. - URB. L. 20 P.T. del 23 marzo 1981 e successiva variante n. 423 P.G. -URB. L. 20 P.T. del 31 agosto 1992.

L'area è delimitata graficamente nelle planimetrie di azionamento del P.R.G.C.

Le destinazioni d'uso ammesse e i parametri edilizi e urbanistici che regolano gli interventi da attuarsi in tale zona sono definiti negli elaborati scritti e grafici denominati "SPECIFICAZIONE" di seguito elencati:

- Lottizzazione UNU - Elab. 3/P/A - Specificazione A - "Relazione"
- Lottizzazione UNU - Elab. 3/P/B - Specificazione B - "Norme di Attuazione"
- Lottizzazione UNU - Elab. 3/P/C - Specificazione C - "Azionamento - scala 1:500"
- Lottizzazione UNU - Elab. 3/P/D - Specificazione D - "Tavola di adeguamento elementi urbanistici - scala 1:500"
- Lottizzazione UNU - Elab. 3/P/E - Specificazione E - "Ipotesi volumetrica - scala 1:500"
- Lottizzazione UNU - Elab. 3/P/Ebis - Specificazione Ebis - "Ipotesi volumetrica - scala 1:500"
- Lottizzazione UNU - Elab. 3/P/F - Specificazione F - "Profili volumetrici - scala 1:500"
- Lottizzazione UNU - Elab. 3/P/Fbis - Specificazione Fbis - "Profili volumetrici - scala 1:500"

Gli interventi entro l'ambito si attuano mediante intervento edilizio diretto.

### **4. ZONA PER IL RECUPERO FUNZIONALE DELLA EX CASERMA PIAVE (ZSRFP)**

La zona corrisponde all'area demaniale dismessa della Caserma Piave.

Nella zona sono consentite le destinazioni d'uso previste dal presente strumento urbanistico generale nella zona B. Sono consentite le medie strutture di vendita, è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita. Sono consentite le funzioni sanitarie – residenziali (Residenze Sanitarie Assistite e simili).

La zona si attua mediante interventi edilizi diretti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sottospecificati e previa definizione di sub-lotti con le modalità di seguito specificate.

Parametri urbanistici – edilizi:

UF 0,74

Ogni altro parametro in conformità alla zona B2, per gli interventi edilizi diretti.

### **Modalità di definizione dei sub-lotti**

La zona si attua secondo una direttrice di progressione insediativa che, a partire dai margini orientali dell'area, garantisca una progressiva realizzazione degli interventi verso i limiti occidentali.

I lotti destinati a ciascun intervento saranno definiti dall'Amministrazione Comunale in fase di cessione delle aree; la definizione dei lotti terrà conto dell'esigenza di garantire, nella progressione insediativa, il razionale utilizzo delle aree e la correlata attuazione della componente infrastrutturale pertinente a ciascun lotto di intervento. Si intende come pertinente a ciascun lotto il tratto di viabilità su cui lo stesso lotto si attesta, al quale si allaccia l'intervento successivo. La viabilità a tal fine considerata è costituita dalla strada di collegamento est-ovest prevista ai margini sud della zona, come rappresentata in azzonamento all'interno della presente zona. Al primo intervento compete l'attuazione del completo innesto su via Gervasutta.

I parcheggi di relazione pertinenti a ciascun intervento saranno attuati nei relativi lotti e ceduti all'Amministrazione, con diretto accesso dalla viabilità pubblica e secondo un disegno condiviso dall'Amministrazione stessa. Le opere di viabilità e i parcheggi, qualora precisamente definiti in sede di identificazione dei lotti pertinenti alle attività, potranno rimanere direttamente in proprietà al Comune, il quale provvederà di conseguenza alla sola cessione della superficie netta dei lotti insediativi: in tal caso, comunque, la realizzazione delle opere compete al richiedente, e l'edificabilità pertinente a tali superfici potrà essere trasferita nell'ambito dei lotti insediativi in sede di cessione dei lotti stessi.

La definizione dei primi lotti di intervento dovrà tenere conto della necessità di allargare adeguatamente via Castelfidardo, per consentire la realizzazione di un collegamento viario diretto tra via Gervasutta e via dello Scalo Nuovo.

Rimane salva la facoltà per il Comune, in rapporto alle specifiche situazioni insediative, di definire i lotti e le corrispondenti opere pertinenti con modalità anche diverse da quanto previsto dal presente articolo, purché con riguardo alla funzionalità e coerenza del complessivo sistema e disegno previsto nella zona. In particolare, potrà essere consentito il diretto accesso dalla viabilità esistente e prevista a ovest del comparto dal lotto a nord del corso d'acqua che attraversa trasversalmente la zona, qualora tale superficie non venga funzionalmente inclusa nei lotti a sud dello stesso canale.

La cessione dei lotti per gli insediamenti è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e gli acquirenti, intesa a definire i termini e le modalità di attuazione della componente infrastrutturale di pertinenza di ogni singolo lotto, nonché le garanzie a copertura di un eventuale intervento sostitutivo da parte del Comune.

Nel caso il Comune intenda procedere direttamente alla attuazione, totale o parziale, della viabilità di infrastrutturazione della zona, nonché delle connesse opere a rete, al momento della cessione dei lotti non avrà luogo la stipula della convenzione di cui al soprastante comma, e gli acquirenti saranno tenuti al rimborso degli oneri di infrastrutturazione sostenuti dal Comune, aggiornati secondo il tasso legale di interesse.

Il Comune valuterà se procedere preventivamente alla definizione progettuale a livello preliminare della viabilità di infrastrutturazione della zona, per disporre di un documento unitario

di riferimento per i successivi approfondimenti progettuali. In ogni caso, le indicazioni di convenzione che accompagneranno la cessione dei lotti garantiranno il disegno unitario dei singoli interventi.

Nella definizione dei lotti di intervento il Comune formulerà le prescrizioni ritenute opportune per quanto riguarda eventuali fasce di verde di ambientazione stradale e ferroviario, rispettivamente lungo i percorsi viari e il rilevato ferroviario.

Si prescrive il mantenimento di una superficie permeabile non inferiore al 20% della superficie fondiaria dei lotti.

Il Canale Ledra, il verde e le alberature esistenti e da implementare/sostituire, costituiscono risorse ambientali ed ecologiche da valorizzare che possono concorrere alla riqualificazione urbanistica della zona, tenendo conto delle funzioni previste in sito: di tali risorse si dovrà tenere conto nella definizione dei lotti di intervento e nella progettazione degli insediamenti e dei relativi spazi pertinenziali.

La definizione progettuale degli insediamenti e la loro collocazione spaziale dovrà tenere conto delle sorgenti rilevanti di rumore nel contesto, e adottare ogni provvedimento idoneo a garantire il rispetto dei limiti di rumore con riguardo alle normative specifiche relative alle peculiari destinazioni d'uso.

## **5. ZONA DI RECUPERO URBANISTICO IN VIA DEL BON (ZSDB)**

L'ambito destinato al recupero urbanistico della zona per attrezzature tecnologiche in via Del Bon è suddiviso in due sub-lotti:

- ❑ fronte via Del Bon, per una profondità, dal limite della viabilità, di m 18,00, con destinazione a parcheggio e viabilità;
- ❑ area destinata agli insediamenti.

L'ambito si attua mediante rilascio diretto degli atti abilitativi o autorizzativi agli interventi edilizi, subordinatamente alla preventiva approvazione ed efficacia di un progetto unitario di intervento riferito all'intero ambito. Il progetto unitario è soggetto ad approvazione in sede di Giunta Comunale e comprende lo schema di convenzione che disciplina l'attuazione e cessione delle aree destinate a parcheggio e viabilità. Il progetto unitario diviene efficace dopo la stipula della convenzione.

All'interno dell'ambito, e con solo riferimento alla superficie fondiaria dell'area destinata agli insediamenti, trovano applicazione le disposizioni normative della zona B3, ad eccezione delle destinazioni d'uso a carattere commerciale, che nella presente zona vengono limitate al commercio al dettaglio di vicinato, e ad eccezione dei seguenti parametri:

**UF** 0,34  
**IF** 1,00 mc/mq

L'area scoperta sistemata a verde deve essere posizionata prevalentemente nella parte sud del sub-lotto, quale elemento di correlazione con il limitrofo contesto agricolo. Di conseguenza, l'edificazione sarà disposta in via preferenziale in prossimità del previsto parcheggio fronte via Del Bon.

Lungo il fronte prospiciente la viabilità di collegamento tra via Del Bon e via Laipacco, e quindi lungo il fronte sud/ovest dell'insediamento, la distanza dal confine prescritta dalla vigente norma della zona B3 dovrà essere aumentata di m 4,00, consentendo, in tal modo, un rispetto adeguato alle eventuali future esigenze di ampliamento dello stesso percorso stradale.

L'elaborato in scala 1/1.000 denominato "Recupero e riqualificazione area ex Enel in via del Bon - Indicazioni distributive e planivolumetriche" è allegato al presente articolo. Esso assume il ruolo di linee guida di indirizzo di cui i diversi organi dell'Amministrazione delegati agli aspetti procedurali per la realizzazione degli interventi dovranno tenere conto nella fase attuativa.

## RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AREA EX ENEL IN VIA DEL BON INDICAZIONI DISTRIBUTIVE E PLANIVOLUMETRICHE



### **6. ZONA DI SVILUPPO DELLE POTENZIALITÀ SITO NELLA EX CASERMA OSOPPO (ZSRFO)**

Il presente ambito è trattato dalla specifica Scheda Norma, allegata nel Quaderno dell'appendice n. 3.

### **7. INSIEME TERRITORIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI VIA DELLA FAULA SUD (ZSF)**

Il presente ambito è trattato dalla specifica Scheda Norma, allegata nel Quaderno dell'appendice n. 3.

## SEZIONE 2^ - EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI

### ART. 30 - EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI

#### Caratteristiche generali

- La presente Sezione 2^ delle Norme riguarda edifici, complessi edilizi, aree pertinenziali e fabbricati accessori, individuati nell'ambito della catalogazione delle opere di architettura dal periodo eclettico-storicista ai giorni nostri, del patrimonio edilizio rurale spontaneo, dei complessi industriali storici, dei monumenti cimiteriali, opere da tutelare per la conservazione e valorizzazione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e tradizionali.
- Gli articoli 30-31-32 indicano principi e prescrizioni generali; gli articoli 33-34-35 contengono prescrizioni specifiche per edifici e ambiti urbani tutelati di zona B o di diversa zona (agricola, attrezzature collettive, ...).
- L'obiettivo di tutela degli edifici e degli ambiti urbani si attua con l'applicazione delle prescrizioni generali e specifiche dei seguenti articoli, anche nei casi in cui il rispetto delle stesse impedisca il pieno utilizzo dei parametri edilizi di zona.
- Gli edifici, classificati in cinque gruppi in relazione alle caratteristiche, al valore storico-documentale e alla qualità rilevata, sono identificati con una campitura colorata e un codice numerico nelle tavole T1 e T2 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche; nelle tavole Z di zonizzazione sono evidenziati in colore. A ogni colore corrisponde un fascicolo posto in appendice alle norme; il codice numerico identifica la scheda di ciascun edificio all'interno del fascicolo.
- I fascicoli sono così identificati:
  - **fascicolo 1** - colore ROSSO - edifici dal periodo eclettico-storicista ai giorni nostri di grande interesse architettonico:  
sono edifici con caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche originarie da conservare, in quanto costituiscono opere eccellenti ed elementi emergenti e distintivi dell'immagine e della storia culturale della città.
  - **fascicolo 2** - colore VERDE - edifici dal periodo eclettico-storicista ai giorni nostri di interesse tipologico:  
sono edifici di interesse tipologico, che per la qualità architettonica, per il pregio dei manufatti che li costituiscono o per il rapporto con gli spazi urbani sono divenuti elementi distintivi dell'immagine della città.
  - **fascicolo 3** - colore GRIGIO - ambiti urbani di interesse tipologico-ambientale:  
sono edifici che contribuiscono a costituire quinte stradali omogenee o porzioni di città fortemente connotate dal tipo edilizio prevalente. Si tratta di parti urbane costituite nel periodo dell'espansione residenziale primo-novecentesca, composte da villini o palazzine o da complessi di edilizia popolare di pregio. Con perimetro blu e codice "O" sono stati individuati i principali ambiti di progettazione unitaria di edilizia popolare, edificati dall'ex IACP nell'ambito dei propri programmi di sviluppo.
  - **fascicolo 4** - colore BLU - complessi legati alla storia industriale:  
sono complessi di matrice industriale di grande importanza documentale, mulini e complessi edilizi collegati al percorso delle rogge, che hanno una struttura urbanistica unitaria e caratteristiche architettoniche e documentali tali da meritare una particolare salvaguardia; essendo attualmente sottoutilizzati o in disuso tali complessi possono essere trasformati e cambiare destinazione d'uso.
  - **fascicolo 5** - colore MARRONE - edifici rappresentativi dell'architettura di matrice rurale:  
sono edifici che devono conservare le caratteristiche formali, tipologiche e storiche originarie, in quanto sono rappresentativi dell'architettura di matrice rurale.
  - **fascicolo 6** - opere cimiteriali e monumentali del cimitero urbano di S. Vito:

sono tombe e monumenti significativi dal punto di vista architettonico, decorativo, scultoreo, opera dei principali artisti locali, all'interno del cimitero urbano.

### **Obiettivi di progetto**

- ❑ Salvaguardare e tutelare gli edifici catalogati e le aree di pertinenza, conservando gli elementi caratteristici e restaurando, per quanto possibile, gli elementi originari.
- ❑ Valorizzare gli edifici catalogati, quali parti della città e dell'immagine urbana.
- ❑ Documentare e custodire le opere cimiteriali monumentali del cimitero urbano di San Vito.

### **ART. 31 - LA SCHEDA DI ANALISI E VALUTAZIONE**

La scheda di analisi e valutazione degli edifici e ambiti urbani tutelati contiene:

- ❑ le **sezioni analitiche** con dati generali, individuazione fotografica, riferimenti archivistici e bibliografici, descrizione, caratteri costruttivi, stato di conservazione;
- ❑ le **sezioni valutative** degli "Elementi caratteristici dell'edificio" con la tabella sulla "Significatività"; delle "Modifiche eseguite rispetto all'impianto originario" con la tabella sulla "Coerenza". I contenuti delle tabelle identificano gli interventi ammessi sui singoli elementi, come indicato di seguito;
- ❑ la sezione degli **elementi di supporto per il progetto**, che fornisce elementi orientativi per la definizione delle scelte progettuali.

Le sezioni valutative della scheda descrivono:

- ❑ **Elementi caratteristici dell'edificio:**  
la sezione indica i caratteri di pregio rilevati e il livello qualitativo; gli elementi devono essere conservati.

Le prime due voci della tabella riguardano:

- **impianto tipologico e strutturale:** identifica la struttura planivolumetrica, il sistema distributivo, il rapporto dell'immobile con l'area di pertinenza;
- **posizione, forma e dimensione delle aperture:** identifica le caratteristiche dei prospetti, il rapporto pieni-vuoti delle facciate, le dimensioni geometriche delle aperture.

Gli altri elementi caratteristici dell'edificio devono essere conservati nei modi indicati di seguito, secondo il grado di **significatività** assegnato:

- **significatività elevata:** elementi da conservare nell'aspetto originale, per tipologia, forma, dimensioni; è ammessa un'eventuale sostituzione di elementi di finitura (ad esempio: sostituzione dei serramenti originali) con altri di diverso materiale con aspetto simile all'originale, ma con tipologia, forma, dimensioni uguali;
  - **significatività discreta:** elementi che possono anche subire trasformazioni non sostanziali in termini di materiali, colori, volumi, dimensioni, preferibilmente su facciate non visibili da spazio pubblico e comunque nel rispetto dell'impianto generale dell'edificio.
- ❑ **Modifiche eseguite rispetto all'impianto originario:**  
la sezione indica le trasformazioni subite dall'edificio e su cui si può intervenire nei modi seguenti:
    - **coerenza buona:** la modifica, effettuata in continuità stilistica e nel rispetto dell'edificio tutelato, è diventata parte dell'insieme architettonico e come tale dev'essere tutelata nei modi previsti per gli elementi originari;
    - **coerenza discreta:** la modifica è accettabile, tuttavia è consigliabile, in caso di intervento, cercare soluzioni più adeguate al contesto tutelato;
    - **coerenza scarsa:** la modifica è tale da compromettere l'edificio tutelato e, in caso di intervento, deve essere rimossa o riprogettata.

Sulla base di idonea documentazione, previo motivato parere della Commissione Edilizia, sono ammessi interventi di modifica degli "Elementi caratteristici dell'edificio" e delle "Modifiche eseguite rispetto all'impianto originario", indicati nella scheda con un livello di "coerenza buona".

### Destinazioni d'uso

- Negli edifici tutelati e nelle aree di pertinenza sono ammesse le destinazioni della zona omogenea di PRGC di appartenenza, con le eccezioni indicate dall'articolo 35.

### Tipi di intervento

- Negli edifici tutelati e nelle aree di pertinenza delle seguenti zone, oltre alle norme proprie di zona, per gli interventi valgono le seguenti prescrizioni:
  - in **zona A e B0** valgono le prescrizioni generali degli articoli 30-31-32;
  - in **zona B1-B2-B3-B4** valgono le prescrizioni generali degli articoli 30-31-32 e quelle specifiche degli articoli 33-34;
  - in **zona E-H** valgono le prescrizioni generali degli articoli 30-31-32 e quelle specifiche dell'articolo 35;
  - in **zona P-S** e attrezzature collettive di zona A dell'ambito del centro città, valgono le prescrizioni generali degli articoli 30-31-32 e quelle specifiche dell'articolo 35;
  - **nelle zone interessate da pianificazione attuativa** (ZIU, PPC Cormor, PPC Torre, PAC, schede norma, piani particolareggiati vigenti, ...) valgono le prescrizioni generali degli articoli 30-31-32 escluse le "Altre prescrizioni" dell'articolo 32.
- I contenuti dell'art. 31 hanno valore **prescrittivo**; gli stessi hanno valore **orientativo** per gli interventi su edifici riconosciuti come bene culturale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e su quelli posti in zone interessate da pianificazione attuativa (ZIU, PPC Cormor, PPC Torre, PAC, schede norma, piani particolareggiati vigenti, ...).
- Ai fini dell'applicazione delle norme della Sezione 2<sup>^</sup> - Edifici e ambiti urbani tutelati, valgono le seguenti definizioni:
  - **Area di pertinenza dell'edificio tutelato**: si intende l'area perimetrata in nero nelle tavole T, con le eventuali precisazioni della voce "Dati Catastali" della scheda; per gli ambiti urbani è l'area perimetrata nell'estratto catastale allegato alle schede.
  - **Edifici non tutelati**: all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio tutelato possono essere presenti accessori ed edifici (o parti di essi) non sottoposti a tutela, riconoscibili in quanto non campiti.

### Altre prescrizioni

- Gli interventi edilizi non devono pregiudicare l'unitarietà dell'edificio o dell'ambito e devono rapportarsi alla tipologia dell'edificio tutelato con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto e agli elementi di interesse segnalati nella sezione degli "Elementi caratteristici dell'edificio", alle visuali significative e alle parti di interesse della pertinenza, tutelando gli elementi arborei e vegetazionali di pregio, come esemplari singoli o parti di giardini e parchi.
- Nei casi in cui sono ammessi, gli interventi di ampliamento degli edifici tutelati e quelli di nuova costruzione nelle aree di pertinenza non possono snaturare gli edifici originali e la percezione generale degli stessi.
- Gli interventi edilizi, anche realizzabili in edilizia libera, devono tutelare e conservare i caratteri di pregio degli edifici evidenziati nella scheda, in particolare nella sezione degli "Elementi caratteristici dell'edificio".
- Negli edifici in cui siano stati rilevati come elementi caratteristici "decorazioni pittoriche e plastiche", "intonaci e pitture di particolare fattura o significato architettonico" e "murature faccia a vista o rivestimenti di particolare fattura" non sono ammessi interventi di trasformazione dell'involucro esterno (es. rivestimenti che coprono gli elementi di pregio).
- Gli impianti solari termici o fotovoltaici sono ammessi se installati aderenti o integrati nelle coperture, non visibili direttamente o prospettanti su spazi pubblici.
- Le superfetazioni non di pregio, alla luce di idonea documentazione, possono essere demolite.

- I progetti degli interventi edilizi devono essere accompagnati da una relazione storico-archivistica (contenente documentazione bibliografica, dati e disegni di archivio, iconografia storica e attuale, nonché i rilievi grafici e fotografici generali e di dettaglio) che motivi le scelte architettoniche per rendere l'intervento coerente con le valenze architettoniche dell'edificio e del contesto.

### **Parere della Commissione Edilizia**

- La Commissione Edilizia esprime un parere sugli aspetti formali, compositivi e architettonici degli interventi e sulle modalità di conservazione dei caratteri di pregio degli edifici previste negli interventi soggetti a titolo abilitativo e negli interventi di edilizia libera di cui alla L.R.19/2009, art.16, punto 1, lett. j) per le tettoie, k), l) per interventi sull'involucro esterno, m).
- Alla luce di un parere motivato della Commissione Edilizia, sono ammesse modifiche degli "Elementi caratteristici dell'edificio" e delle "Modifiche eseguite rispetto all'impianto originario", indicati nella scheda con un livello di "coerenza buona".
- Nel caso di trasformazioni di edifici tutelati potrà essere presentata una richiesta di parere preventivo del progetto, per approfondire con la Commissione Edilizia le ragioni tecniche e compositive dell'intervento in relazione all'esito architettonico e urbanistico previsto.

### **ART. 33 - NORME E CRITERI PER EDIFICI E AMBITI URBANI DI ZONA B (B1-B2-B3-B4)**

Per gli edifici di zona B (B1-B2-B3-B4), esclusi gli edifici del fascicolo 4, a integrazione delle norme tecniche di zona e delle norme generali degli articoli 30-31-32, si prescrive che:

#### **Interventi sugli edifici tutelati:**

- è ammesso il recupero a volume utile di volumetrie accessorie, anche in deroga all'indice fondiario (IF), nel rispetto della sagoma e attraverso la tutela e valorizzazione degli elementi strutturali e decorativi;
- non sono ammesse la ristrutturazione edilizia e la sopraelevazione degli edifici tutelati;
- nei casi in cui è ammesso l'ampliamento dell'edificio tutelato, l'altezza dell'ampliamento non può superare quella dell'edificio tutelato, né quella di zona.

#### **Interventi nell'area di pertinenza dell'edificio tutelato:**

- gli interventi sugli *edifici non tutelati*, esistenti alla data di adozione della presente variante, sono soggetti alle norme di zona;
- nei casi in cui è ammessa la nuova costruzione, anche di fabbricati accessori, l'altezza non può superare quella dell'edificio tutelato, né quella di zona;
- nei casi di recupero ai fini residenziali (e alle altre destinazioni ammesse in zona) dei fabbricati accessori, effettuato con ampliamento, l'altezza dell'ampliamento non può superare quella dell'edificio tutelato né quella di zona.

#### **Criteri orientativi per interventi di nuova costruzione e ampliamento in zona B (B1-B2-B3-B4)**

- Gli ampliamenti non possono essere localizzati sul fronte strada e devono salvaguardare la percezione generale degli edifici tutelati.
- Le nuove costruzioni e ampliamenti di pertinenze/accessori/tettoie devono essere localizzate preferibilmente lungo i confini retrostanti o laterali dell'area di pertinenza dell'edificio tutelato (i confini di proprietà per gli ambiti urbani del fascicolo 3) e in continuità ai fabbricati accessori esistenti, con un progetto di valorizzazione degli spazi verdi permeabili che minimizzi le visuali sugli accessori.

**FASCICOLO 1:**

**Edifici dal periodo eclettico-storicista ai giorni nostri di grande interesse architettonico**

- ❑ Per gli edifici tutelati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo.
- ❑ Nelle aree di pertinenza sono ammessi solo interventi di ampliamento o nuova costruzione di fabbricati accessori.

**FASCICOLO 2:**

**Edifici dal periodo eclettico-storicista ai giorni nostri di interesse tipologico**

- ❑ Per gli edifici tutelati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo.
- ❑ Se ammessi dalle norme di zona, sono consentiti interventi di ampliamento e nuova costruzione, secondo i criteri e le norme degli articoli 31-32-33, con l'eccezione degli immobili individuati da un retino rigato diagonale nelle tavole T1-T2, dove non sono ammessi interventi di ampliamento dell'edificio tutelato.

**FASCICOLO 3:**

**Ambiti urbani di interesse tipologico-ambientale**

- ❑ Gli interventi devono conservare l'immagine e l'identità delle porzioni urbane in cui l'edificio è collocato, nel rispetto del loro ruolo storico-morfologico e funzionale. Deve essere mantenuto il principio insediativo e l'omogeneità tipologica col contesto, soprattutto dove sono riconoscibili parti urbane esito di progetti unitari.
- ❑ Per gli edifici tutelati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi secondo i criteri e le norme degli articoli 31-32-33 e nel rispetto delle norme di zona urbanistica.
- ❑ Negli ambiti "B" (via Passons), "C" (quartiere di via Gorizia) e "D" (quartiere popolare di Chiavris) sono ammessi solo interventi di ampliamento o di nuova costruzione di fabbricati accessori.
- ❑ Negli ambiti "O" (edilizia popolare) la tutela non riguarda i singoli edifici, che sono assoggettati alle norme di zona propria. Gli interventi sulle aree scoperte devono essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle aree verdi e permeabili e alla rifunzionalizzazione degli spazi aperti di uso collettivo, senza realizzazione di recinzioni che ne alterino l'unitarietà.

**FASCICOLO 4:**

**Complessi legati alla storia industriale di grande importanza documentale, mulini e complessi edilizi collegati al percorso delle rogge**

- ❑ Per gli edifici tutelati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi di pregio rilevati nella sezione degli "Elementi caratteristici dell'edificio"; ampliamento e nuova costruzione, secondo i criteri e le norme dell'art. 31-32 e nel rispetto delle norme di zona urbanistica. È ammesso l'ampliamento con sopraelevazione degli edifici.

**FASCICOLO 5:**

**Edifici rappresentativi dell'architettura di matrice rurale**

- ❑ Sugli edifici tutelati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ampliamento e nuova costruzione, secondo i criteri e le norme dell'art. 31-32-33 e nel rispetto delle norme di zona urbanistica.
- ❑ Per gli edifici tutelati è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia nel rispetto del volume e della sagoma originari e con conservazione degli elementi di pregio rilevati nella sezione degli "Elementi caratteristici dell'edificio".

ART. 35 - *NORME PER EDIFICI E AMBITI URBANI DI DIVERSE ZONE URBANISTICHE*

Al di fuori della zona B, gli interventi su edifici non tutelati presenti nell'area di pertinenza dell'edificio tutelato sono soggetti alle norme di zona.

Per gli edifici tutelati di zona E si prescrive che:

□ **Norme di zona E**

Per gli edifici tutelati, individuati da un retino rigato diagonale in tavola T1, sono ammesse le destinazioni d'uso di zona B0 e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. È consentito l'utilizzo delle aree di pertinenza a parcheggio scoperto, senza realizzazione di recinzioni che ne alterino l'unitarietà, e la realizzazione di autorimesse interrate.

A integrazione delle norme della zona di appartenenza si prescrive che:

□ **Norme di zona H**

Sugli edifici tutelati non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, né di ampliamento con sopraelevazione.

□ **Norme di zona per attrezzature collettive (zona P-S; attrezzature collettive di zona A dell'ambito del centro città)**

L'intervento di ristrutturazione edilizia degli edifici tutelati, se ammesso dalle norme di zona, è consentito con conservazione degli elementi di pregio rilevati nella sezione degli "Elementi caratteristici dell'edificio" (la conservazione degli elementi di pregio ha valore orientativo per gli interventi su edifici riconosciuti come bene culturale).

## SEZIONE 3<sup>^</sup> - LE ATTREZZATURE COLLETTIVE

### ART. 36 - ATTREZZATURE COLLETTIVE

#### **Caratteristiche e obiettivi di progetto**

La zona è destinata alla conservazione, modificazione o formazione di servizi e attrezzature collettive pubbliche e di uso pubblico. La zonizzazione distingue le attrezzature di interesse regionale e/o comprensoriale, a servizio di un bacino di utenza sovracomunale, da quelle di interesse urbano e di quartiere.

L'obiettivo del Piano consiste nell'arricchimento della qualità urbana dei quartieri e dell'intero territorio comunale attraverso la dotazione di infrastrutture (di carattere viabilistico, tecnologico, ...); di servizi per il culto, la cultura, la vita associativa; di attrezzature per l'istruzione; di servizi per l'assistenza e la sanità; di attrezzature per il verde, lo sport, gli spettacoli all'aperto.

#### **Destinazioni d'uso**

Nella zona sono ammesse attrezzature di carattere infrastrutturale (viabilistico, anche relativo alla sosta e ai trasporti pubblici, tecnologico, ...); i servizi per il culto, la cultura, la vita associativa, gli uffici amministrativi locali; le attrezzature per l'istruzione; i servizi per l'assistenza e la sanità; le attrezzature per il verde, lo sport, gli spettacoli all'aperto.

La cartografia di Piano indica con un codice la destinazione prevalente dell'attrezzatura.

In tutte le attrezzature sono consentite destinazioni non strettamente di pubblica utilità ma opportune e necessarie - a giudizio dell'Amministrazione Comunale - in quanto complementari all'esercizio delle attività previste nella zona.

Le aree scoperte delle attrezzature possono essere destinate alla realizzazione di orti urbani, destinati a un'utenza a scala di quartiere, per la realizzazione di giardini privati e orti (compresi i relativi accessori, depositi, infrastrutturazioni,...)

Nell'ambito delle attrezzature è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode.

#### **Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante:

- ❑ intervento diretto; gli interventi di nuova edificazione possono essere attuati anche per stralci funzionali, nel rispetto di un progetto di utilizzazione esteso all'intera area indicata in cartografia, al fine di dimostrare la congruenza dell'intervento con le previsioni di Piano;
- ❑ intervento convenzionato negli ambiti indicati secondo le indicazioni delle Schede Norma
- ❑ Piano Attuativo approvato o con nuovo Piano Attuativo, come indicato negli elaborati di zonizzazione; in particolare gli ambiti territoriali dotati di un piano attuativo adottato o approvato, a cui si rimanda per le disposizioni normative di carattere urbanistico ed edilizio, sono evidenziati negli elaborati grafici di zonizzazione con apposito perimetro specificato in legenda.
- ❑ Piano Attuativo per la realizzazione di nuove attrezzature di interesse regionale e/o comprensoriale non previste dal nuovo PRGC all'interno dell'ambito del centro città; il Piano, predisposto nel rispetto delle previsioni contenute nelle Schede Norma, verificherà la sostenibilità urbanistica dell'intervento, in particolare in termini di accessibilità, di dotazione di aree di parcheggio, nonché in termini di coerenza morfologica con l'edificato di valenza storica e testimoniale.

#### **Tipi di intervento**

- ❑ Le attrezzature collettive possono essere assoggettate a interventi fino alla nuova costruzione.

- Attrezzature dell'ambito del Centro Città: I parametri edilizi degli interventi sono specificati nell'art. 39, con la distinzione tra gli immobili di zona A e quelli non di zona A.
- Gli interventi sugli "edifici e ambiti urbani tutelati", evidenziati nelle tavole di zonizzazione e T1-T2 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche, sono soggetti anche alle norme degli articoli 30-31-32-35.

### **Prescrizioni**

1. La realizzazione e la conseguente gestione delle opere e delle attrezzature previste nelle aree destinate allo sport, al gioco, ai parcheggi (Psp, Ssp, Svq, P) potrà essere effettuata anche da privati, purché regolata da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, tesa a garantire la pubblica fruibilità delle opere, attrezzature e servizi e a precisarne le condizioni.  
Restano salve le facoltà di intervento dell'Amministrazione Comunale, in via sostitutiva o alternativa al privato che risulti inerte rispetto al programmato sviluppo del sistema urbano attrezzato. Nel qual caso l'Amministrazione Comunale notificherà al proprietario il proprio intendimento a realizzare direttamente l'attrezzatura prevista, dando al privato 60 giorni entro i quali manifestare il suo perdurare nell'intento di realizzare privatamente quanto previsto e proporre, nei tempi ritenuti congrui, progetto e convenzione necessari.
2. Negli edifici interessati da previsioni di nuovo insediamento di attrezzature diverse dall'uso attuale potranno essere eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, purché tali interventi non pregiudichino la loro futura utilizzazione secondo le destinazioni d'uso previste dal Piano.
3. Il progetto di intervento è accompagnato da un progetto di utilizzazione esteso all'intera area indicata in cartografia, finalizzato alla dimostrazione della congruenza con le previsioni di Piano. Quando si tratti di interventi puntuali da realizzare in aree facenti parte di ambiti regolati da Piani Attuativi, il progetto può essere limitato al solo lotto destinato all'intervento. In entrambi i casi potranno essere autorizzati progetti stralcio, purché prevedano la contemporanea realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del lotto di intervento.
4. L'Amministrazione Comunale può subordinare l'attuazione di un'attrezzatura all'approvazione di un Piano Attuativo, in considerazione della rilevanza dell'insediamento previsto e ciò agli effetti sia dell'ordinata attuazione della stessa, sia delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale.
5. Per gli edifici esistenti non conformi alla destinazione di zona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Detti interventi possono essere consentiti esclusivamente previa rinuncia, risultante da atto trascritto, a ogni indennizzo per gli incrementi di valore derivanti dagli interventi stessi; si prescinde da tale atto nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. I parametri urbanistici ed edilizi da assumere come base per la redazione dei progetti sono definiti qui di seguito per le singole categorie di attrezzature da realizzare. Essi si applicano sia per le aree indicate dal PRGC sia nelle aree acquisite quali aree per opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito dei Piani Attuativi.
7. La dotazione di parcheggi delle attrezzature di cui al presente articolo dovrà essere conforme al disposto dell'art. 56. I parcheggi sono da reperire nelle aree di pertinenza delle attrezzature. In caso di dimostrata impossibilità, ovvero, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità per il migliore utilizzo delle risorse esistenti, potranno essere individuati in prossimità delle attrezzature stesse.  
Nell'ambito dei Piani Attuativi può essere valutata l'opportunità di prevedere quota dei parcheggi di relazione e dell'area scoperta da sistemare a verde al di fuori delle singole attrezzature.
8. Non sono soggette alle Norme di distanza del PRGC le strutture che non formano consistente barriera visiva (tralicci, strutture trasparenti, elementi verticali snelli con rapporto tra altezza massima e massima dimensione alla base maggiore di 6,00, ecc.).
9. La destinazione d'uso delle attrezzature collettive urbane e di quartiere è modificabile senza ricorso a variante urbanistica, a condizione che sia soddisfatta la dotazione minima di standard urbanistici richiesti dalla normativa regionale per le diverse categorie.

10. AREA SCOPERTA: l'area permeabile sistemata a verde delle attrezzature deve avere una dimensione minima pari al 50% della superficie coperta dei fabbricati, eccetto per i casi di dimostrata impossibilità.
11. AREE VERDI E ARBORATE: i progetti di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione di attrezzature collettive dovranno presentare un progetto dedicato alla valorizzazione delle aree pertinenziali scoperte e permeabili che tutelino ed evidenzino le qualità del patrimonio arboreo esistente, e potenzino le nuove piantumazioni.
12. ATTREZZATURE A DESTINAZIONE MISTA: nel caso di compresenza nell'area di più funzioni pubbliche, il PRGC indica con un codice la destinazione prevalente dell'attrezzatura.
13. AMBITO DI INEDIFICABILITÀ NELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE: all'interno delle zone per attrezzature collettive la potenzialità edificatoria relativa agli ambiti contraddistinti dallo specifico perimetro, evidenziato nell'elaborato di zonizzazione, può essere fruita esclusivamente nelle rimanenti parti dei lotti interessati dalle previste attrezzature. Negli ambiti perimetrati potranno essere realizzate opere che non creino volumetria, per funzioni connesse alle attrezzature previste dalle norme di zona.

**ART. 37 - ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE REGIONALE O COMPRESORIALE(P)**

**Indici urbanistici ed edilizi**

**Aree destinate a insediamenti per la pubblica amministrazione (Ppa)**

<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	½ Hf o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

**Aree destinate a insediamenti per la cultura e lo spettacolo (Pcult)**

<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	½ Hf o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

**Aree destinate a insediamenti per l'istruzione (Pistr)**

<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	20,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

Nell'area scoperta sistemata a verde, nella quantità specificata dalle prescrizioni dell'art. 36, possono essere ospitate anche attrezzature sportive.

**Aree destinate a insediamenti per l'assistenza e la sanità (Ph)**

<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	20,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

**Aree destinate a insediamenti per lo sport e gli spettacoli sportivi (Psp)**

La distanza delle costruzioni inerenti all'impianto sportivo dagli edifici esistenti all'esterno dell'area di pertinenza del complesso dovrà essere pari all'altezza della costruzione più alta; non sono soggette alla presente norma di distanza le costruzioni all'interno dell'ambito sportivo stesso.

#### **Attrezzature collettive di interesse regionale o comprensoriale soggette a Scheda Norma (P.n)**

Le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici ed edilizi sono precisati nelle relative schede (vedere l'appendice n. 3 - Quaderno delle Schede Norma del PRGC).

#### **Aree destinate a insediamenti per l'università (Pu)**

<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	20,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

Nell'area scoperta sistemata a verde, nella quantità in premessa specificata, possono essere ospitate anche attrezzature sportive.

Per la **zona universitaria di via Caneva – via Tomadini**, rappresentata nel grafico allegato, si indicano le seguenti prescrizioni (specifiche rispetto a quelle dell'ambito del Centro Città):

- le trasformazioni edilizie si attuano con intervento diretto;
- sull'edificazione esistente, come individuata nella allegata planimetria, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo;
- l'edificazione esistente non individuata nella allegata planimetria come soggetta a restauro conservativo potrà essere demolita.
- Nella rimanente parte del lotto sono consentiti interventi di nuova edificazione, di realizzazione parcheggi e verde, nel rispetto dei seguenti parametri:

**Allineamento prescritto:** fronte strada e verso confine di proprietà come da planimetria allegata

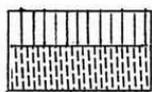
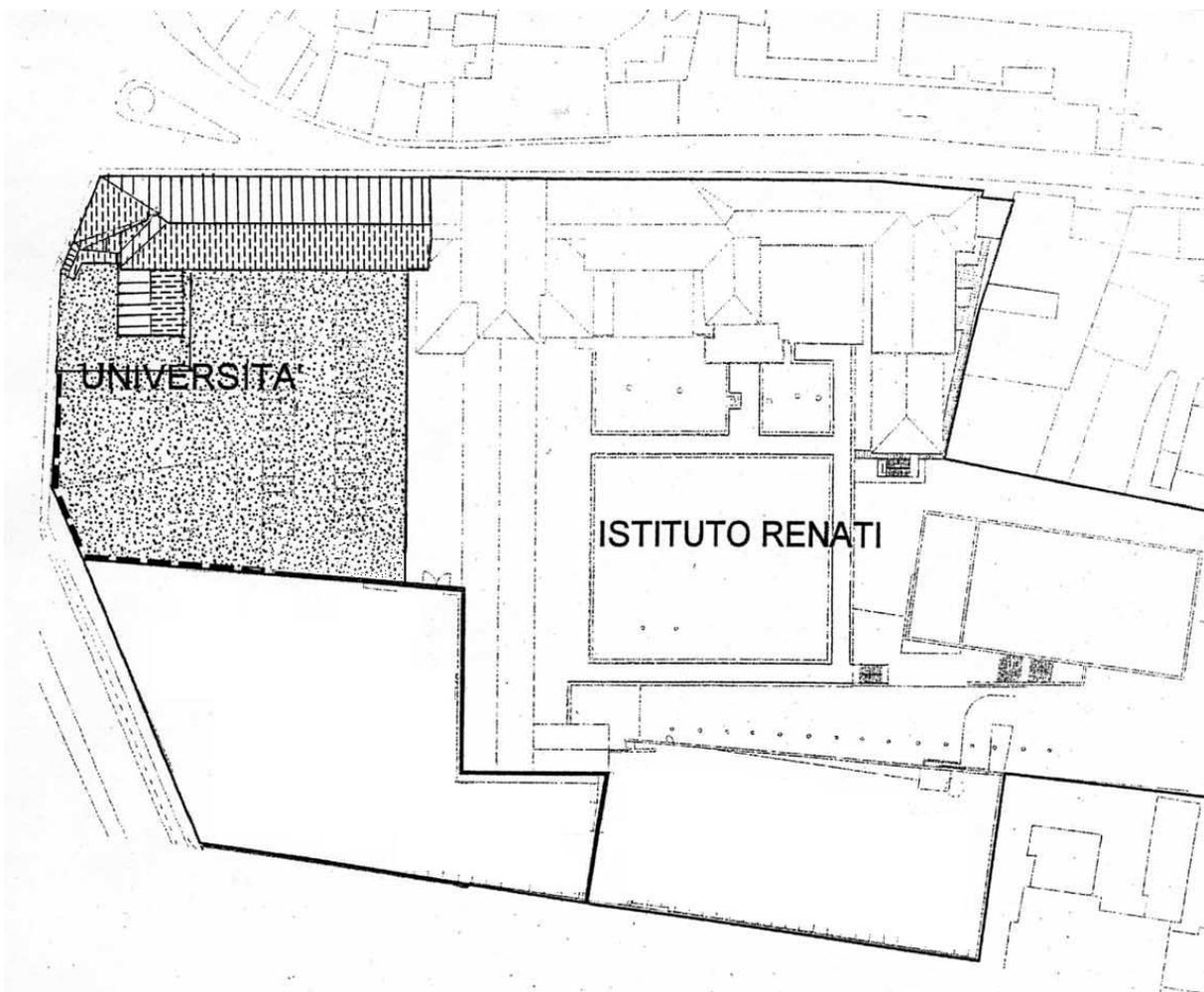
**Volume max edificabile:** 11.700 mc

**Superficie coperta:** 820 mq

**H** 16,00 m

**Dc, Ds** 20,00 m (a eccezione degli allineamenti obbligatori indicati graficamente)

**De** pari alla semisomma dell'altezza delle fronti contrapposte ma non minore di 10,00 m



Edifici soggetti a restauro conservativo



Superficie per nuova edificazione, parcheggi e aree verdi



Allineamento obbligatorio nuova edificazione

**Indici urbanistici ed edilizi**

**Aree destinate a edifici di culto e opere accessorie (Sch)**

Gli edifici di pregio storico e architettonico possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; sono ammessi gli interventi di adeguamento normativo e funzionale.

QF	0,50
Dc	10,00 m
Ds	10,00 m
	12,00 m dalla viabilità urbana di scorrimento
De	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

**Aree destinate a pubblica amministrazione (Spa)**

QF	0,50
Dc	10,00 m
Ds	10,00 m
	12,00 m dalla viabilità urbana di scorrimento
De	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

**Aree destinate a centro civico e sociale (Scs)**

QF	0,50
Dc	10,00 m
Ds	10,00 m
	12,00 m dalla viabilità urbana di scorrimento
De	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

**Aree destinate a biblioteca (Sbib)**

QF	0,50
Dc	10,00 m
Ds	10,00 m
	12,00 m dalla viabilità urbana di scorrimento
De	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

**Aree destinate a istruzione (Sistr)**

QF	0,30 per interventi di nuova costruzione 0,50 per interventi su edifici esistenti
Ds	10,00 m
	12,00 m dalla viabilità urbana di scorrimento
De	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

I parcheggi a servizio dei nidi d'infanzia, delle scuole dell'infanzia e delle scuole primarie devono essere collocati all'esterno della recinzione.

### **Aree destinate ad assistenza e sanità (Sh)**

<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	10,00 m
<b>Ds</b>	10,00 m
	12,00 m dalla viabilità urbana di scorrimento
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

### **Aree destinate a cimitero (Scim)**

Nell'ambito delle aree destinate ai cimiteri e al loro ampliamento è consentita la realizzazione di costruzioni, attrezzature e impianti inerenti, nel rispetto delle Norme sanitarie vigenti.

La tavola di localizzazione dei monumenti cimiteriali indica i monumenti (cappelle, edicole, lapidi, tombe a lastra) di particolare interesse e pregio architettonico e fornisce una sintetica scheda descrittiva degli stessi.

Per i monumenti gli interventi ammessi sono quelli volti al restauro. Gli interventi di manutenzione straordinaria, non soggetti a controllo da parte della Commissione Edilizia, devono essere finalizzati a mantenere inalterate le caratteristiche di cui al comma precedente ed essere conseguenti al deposito di una relazione storico-archivistica contenente documentazione della bibliografia esistente, i dati e i disegni d'archivio, l'iconografia storica e attuale. I contenuti di tale relazione potranno essere desunti parzialmente dalle schede contenute negli appositi fascicoli e costituirne integrazione e completamento.

Per tali monumenti, ad eccezione di quelli impaginati nella generale architettura del chiostro monumentale, è ammessa la rilocalizzazione senza che l'opera subisca trasformazioni o manomissioni.

### **Aree destinate a verde di arredo urbano (Sva)**

Nell'area sono ammessi interventi volti al mantenimento della vegetazione esistente o alla formazione di nuovi sistemi vegetazionali, anche con basso grado di attrezzatura (per arredo urbano, gioco, sport, ...).

### **Aree destinate a sport e spettacoli sportivi (Ssp)**

<b>Ds</b>	10,00 m
	12,00 m dalla viabilità urbana di scorrimento

La distanza delle costruzioni delle attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto dagli edifici esistenti all'esterno dell'area di pertinenza del complesso dovrà essere pari all'altezza della costruzione più alta, e comunque non inferiore a 10,00 m; non sono soggette alla presente norma di distanza le costruzioni all'interno dell'ambito sportivo.

### **Aree destinate a verde di quartiere (Svq)**

Nell'area sono ammessi interventi volti al mantenimento della vegetazione esistente o alla formazione di nuovi sistemi vegetazionali preferibilmente di origine autoctona, la realizzazione di attrezzature per la ricreazione e la sosta e per modeste attività sportive.

Il Comune provvederà, tenendo conto delle indicazioni del Piano, alla redazione di un progetto di utilizzazione per le varie aree destinate a tale uso.

Preliminarmente alla redazione del progetto di utilizzazione e in relazione alle necessità degli insediamenti circostanti il Comune determinerà la tipologia del servizio nel rispetto delle definizioni e delle caratteristiche imposte dalla normativa.

Il progetto dovrà indicare:

- 1) la configurazione delle aree a verde, con la definizione delle essenze;
- 2) le eventuali attrezzature e gli impianti sportivi;
- 3) le attrezzature ricreative per il gioco dei bambini e per la sosta;
- 4) le aree di parcheggio nella misura di 0,10 SF;
- 5) la localizzazione di piccoli chioschi per il ristoro, edicole per i giornali ecc. nonché piccole costruzioni di servizio per le attività sportive nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) **SC** 60,00 mq nelle aree verdi di superficie fino a 5.000 mq

b) **SC** 120,00 mq nelle aree verdi di superficie compresa tra 5.000 e 20.000 mq

c) **SC** 180,00 mq nelle aree verdi di superficie superiore a 20.000 mq

**H** 3,50 m

**De** 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

Le strutture di cui al punto 5a) possono essere installate anche in assenza di progetto di utilizzazione, purché non stabilmente infisse al suolo.

#### **Attrezzature collettive urbane e di quartiere soggette a Scheda Norma (S.n)**

Le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici ed edilizi sono precisati nelle relative schede (vedere l'appendice n. 3 - Quaderno delle Schede Norma del PRGC).

#### **Opere di sistemazione idraulica (Sidr)**

Nell'area sono ammessi interventi finalizzati alla sistemazione e alla difesa idraulica ed idrogeologica del territorio, anche ad opera di competenza di enti diversi. L'indicazione della presente destinazione costituisce vincolo preordinato all'esproprio.

Gli elementi naturalistici sono soggetti a salvaguardia e manutenzione, con particolare riguardo per il patrimonio arboreo.

Non è ammesso il taglio di filari di gelsi (*Morus alba*; *Morus nigra*); in caso di impossibilità di mantenimento del filare, dovrà essere prevista una rilocalizzazione in siti idonei.

### *ART. 39 - ATTREZZATURE DELL'AMBITO DEL CENTRO CITTÀ: TIPI DI INTERVENTO*

#### **Attrezzature collettive di zona A**

Oltre a quanto indicato nell'art. 19 - "Zona A: tipi di intervento", per le attrezzature di zona A sono ammessi interventi di adeguamento normativo e funzionale, anche mediante ampliamenti.

In deroga al carattere di inedificabilità, previa deliberazione del Consiglio Comunale, gli ampliamenti possono interessare anche le zone **A7** di pertinenza, a condizione che il progetto preveda un inserimento armonico delle nuove volumetrie e un ridisegno delle aree verdi di pertinenza.

Gli ambiti regolamentati da Schede Norma, raccolte nel Quaderno allegato nell'Appendice n. 3, sono visualizzati nell'elaborato grafico di zonizzazione con il codice **A.n** per quelle di zona A (con n numero progressivo), **S.n** per quelle non di zona A.

Qualora la zona non sia dotata di Scheda Norma, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

**QF** ampliamento del 10% della superficie coperta esistente; il rapporto massimo di copertura fondiaria non potrà essere superiore a 0,50;

**IF** per le nuove costruzioni la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona, comunque nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq (volume totale computato vuoto per pieno);

**H** l'altezza delle nuove costruzioni non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.

#### **Attrezzature collettive non localizzate in zona A**

Per le attrezzature collettive dell'ambito del centro città non localizzate in zona A sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento normativo e funzionale mediante ampliamento.

Gli ambiti regolamentati da Schede Norma sono visualizzati nell'elaborato grafico di zonizzazione; le Schede sono riportate nell'Appendice n. 3.

Qualora la zona non sia dotata di Scheda Norma, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- QF** ampliamento del 10% della superficie coperta esistente; il rapporto massimo di copertura fondiaria non potrà essere superiore a 0,50.
- H** l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.
- De** 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

Il progetto degli interventi edilizi dovrà contenere anche il disegno delle aree scoperte di pertinenza, finalizzato a favorire la permeabilità dei terreni, la valorizzazione degli elementi di pregio esistenti (aree verdi, singole alberature isolate, ...), la piantumazione di essenze arboree.

#### **ART. 40 - ALTRE ATTREZZATURE COLLETTIVE**

##### **Aree destinate a collegi (Pcoll)**

La zona comprende attrezzature caratterizzate dalla coesistenza di diverse funzioni di servizio alla città: residenza legata all'attività dei collegi (convivenze delle comunità religiose; alloggi per studenti, ...), residenza assistita, servizi assistenziali, scuole di ogni ordine e grado, sedi universitarie, servizi sportivi, sedi di associazioni ed enti, servizi per il culto e opere accessorie.

In zona collegi sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle attrezzature collettive e la funzione residenziale propria dei collegi. È ammessa la residenza del custode.

Parametri urbanistici ed edilizi degli interventi diretti:

- QF** 0,50
- Dc**  $\frac{1}{2}$  Hf o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto
- De** 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

Nell'area scoperta, specificata nelle prescrizioni dell'art. 36, possono essere ospitate anche attrezzature sportive.

##### **Aree militari (Pmil) e carceri (Pcar)**

Gli interventi in dette aree sono soggetti alle norme di legge in materia.

#### **ART. 41 - AMBITI PUBBLICI SENSIBILI**

##### **Caratteristiche e obiettivi di progetto**

Nell'ambito del centro città e dell'intero territorio comunale il Piano individua i comparti pubblici sensibili evidenziati nella tavola di zonizzazione. Essi rappresentano spazi e percorsi di uso pubblico, strade commerciali del centro città e connessioni tra le centralità dei quartieri che necessitano di interventi di riqualificazione da effettuare attraverso una programmazione generale unitaria degli interventi di ristrutturazione della viabilità, di ridisegno dei percorsi

pedonali-ciclabili-veicolari, del trasporto pubblico locale, di formazione di aree verdi e di parcheggio, di progettazione dell'arredo urbano e di valorizzazione degli elementi naturali.

### **Prescrizioni**

Le caratteristiche tipologiche e formali degli elementi di arredo urbano e dei materiali delle pavimentazioni per le aree destinate ai pedoni e per quelle destinate ai veicoli devono rendere percepibile l'attraversamento di un "ambito sensibile pubblico": un centro di quartiere, una piazza, un tratto di strada mercato, un attraversamento di una connessione ciclo-pedonale principale, uno spazio urbano di connessione tra attrezzature collettive contermini. In particolare dovranno essere adottati idonei dispositivi di "*traffic calming*" al fine di mettere in sicurezza i pedoni dal traffico veicolare.

Gli interventi di trasformazione, esclusi quelli di manutenzione, dovranno essere inseriti all'interno di un programma generale, anche schematico o suddiviso in lotti di attuazione, riferito all'intero comparto, che integri funzionalmente in un disegno unitario le connessioni, gli spazi verdi e i corsi d'acqua, gli spazi urbani di incontro, il sistema della mobilità e della sosta veicolare. Il progetto unitario relativo al Comparto Pubblico CP2, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 368/08, contiene le indicazioni e prescrizioni per l'ambito costituito dal complesso monumentale di piazza libertà, piazza 1° maggio, il castello e gli spazi pubblici contermini (il versante nord-orientale del colle del castello con le salite, il complesso bibliotecario con il belvedere, l'area antistante palazzo Ottelio).

## CAPO 3° - SISTEMA DELLA PRODUZIONE E DEL COMMERCIO

### ART. 42 - ZONA PRODUTTIVA "D"

#### Caratteristiche generali

Tale zona definisce le parti del territorio comunale utilizzate, in maniera compatibile con le finalità del PRGC, per le attività produttive industriali e artigianali.

#### Obiettivi di progetto

Gli obiettivi del Piano sono:

- consolidare e migliorare gli insediamenti esistenti;
- stabilire la localizzazione di nuove attività produttive;
- incentivare il trasferimento delle attività produttive localizzate in contesti non idonei;
- completare le previsioni insediative;
- favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive;
- perseguire possibili sinergie fra zone produttive e commerciali esistenti al fine di contenere il consumo di risorse;
- garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle zone produttive nel territorio, in particolare in rapporto agli ambiti residenziali, agricoli e naturali;
- incentivare il ricorso a soluzioni insediative ed edilizie ecocompatibili.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe (con possibilità di deroga motivata per le attività esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC);
- artigianale, produttiva e di servizio;
- trasporto di persone e merci;
- direzionale;
- commerciale all'ingrosso.

Sono inoltre ammessi:

- laboratori di ricerca;
- magazzini, depositi, silos e rimesse;
- commercio al dettaglio di prodotti inerenti l'attività nei limiti di 250 mq massimi di superficie di vendita;
- un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per ogni unità produttiva nel limite massimo del 10% del volume utile totale;
- un alloggio per il custode (massimo uno per ogni unità produttiva).

Le destinazioni d'uso di zona D1 e D1.p sono disciplinate dal Piano Territoriale Infraregionale.

#### Articolazione delle zone D

La zona D si articola nelle seguenti zone:

- ❑ zona **D1** - corrispondente alla parte del territorio destinata agli agglomerati industriali di interesse regionale;
- ❑ zona **D1.p** - corrispondente alla parte del territorio di espansione degli agglomerati industriali di interesse regionale;
- ❑ zona **D2x** - corrispondente alla parte del territorio destinata agli insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione, soggetta a piani attuativi approvati;
- ❑ zona **D2.n** - corrispondente alla parte del territorio destinata agli insediamenti artigianali e industriali di nuova previsione, regolamentata con Scheda Norma;
- ❑ zona **D3** - corrispondente alle parti del territorio interessate da insediamenti industriali e artigianali esistenti, o destinate alla loro integrazione, di completamento;
- ❑ zona **D3t** - corrispondente alle parti del territorio interessate da insediamenti produttivi localizzati in ambiti non propri, per i quali è auspicabile un trasferimento in zona idonea.

### Altre prescrizioni

Le aree scoperte destinate alla sosta e alla movimentazione delle merci dovranno essere dotate di opportuni sistemi per il trattamento delle acque di prima pioggia; le acque trattate dovranno essere smaltite in sito tramite pozzi perdenti.

É altresì obbligo dotare le aree esterne destinate a parcheggio, di pavimentazioni drenanti che consentano la crescita di un manto erboso. Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate con essenze arboree di alto fusto autoctone.

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia è obbligo per le imprese di trasporto e di logistica predisporre un progetto esteso all'intero lotto delle mitigazioni di impatto del rumore, delle emissioni dei veicoli, delle ripercussioni sulla viabilità e l'accessibilità.

Per i complessi produttivi attestati su viale Palmanova, gli interventi edilizi relativi alle aree scoperte prospicienti la strada dovranno effettuare una razionalizzazione e messa in sicurezza dei propri accessi carrai.

## **ART. 43 - ZONA D1 e D1.p**

### **ZONA D1**

La zona corrisponde alla parte del territorio comunale destinata agli agglomerati industriali di interesse regionale.

L'utilizzazione delle aree nella zona è disciplinata dal Piano Territoriale Infraregionale della Zona Industriale Udinese (**ZIU**).

Ogni variazione che verrà introdotta al Piano Territoriale Infraregionale mediante successive varianti allo strumento urbanistico medesimo si intende automaticamente recepita nelle presenti Norme di Piano Regolatore Generale.

Il Piano Territoriale Infraregionale potrà essere variato in ogni momento, nel rispetto delle procedure di legge e con gli effetti di cui al soprastante comma.

### **ZONA D1.p**

### Caratteristiche generali

La zona corrisponde alla parte del territorio da destinare all'espansione degli agglomerati industriali di interesse regionale.

## **Obiettivi di progetto**

L'espansione dell'ambito industriale è finalizzato a migliorarne la dotazione infrastrutturale, in particolare in relazione ai collegamenti ferroviari.

## **Destinazioni d'uso**

Sono quelle ammesse dal Piano Territoriale Infraregionale della ZIU.

## **Strumenti di attuazione**

Il PRGC si attua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati, mediante Piano Attuativo.

## **Indici urbanistici ed edilizi**

<b>SM</b>	l'intero comparto indicato in cartografia
<b>QT</b>	0,50
<b>Dc</b>	(dal perimetro del Piano Attuativo) pari all'altezza delle costruzioni ma non minore di 8,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

## **Altre prescrizioni**

Si prescrive la realizzazione di una fascia di mitigazione della profondità minima di 20,00 m lungo i confini di proprietà verso le zone residenziali, agricole e della viabilità esistente. Tale fascia, avente funzione di protezione acustica, di depurazione atmosferica e di barriera visiva dovrà essere piantumata con essenze arboree e arbustive di differenti specie, preferibilmente autoctone. Sono ammesse riduzioni della profondità della fascia solo se compensate da idonei accorgimenti e dispositivi di protezione acustica e visiva.

## **Norme ambientali**

Il Piano Attuativo dovrà contenere indicazioni su:

- ❑ progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
  - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati;
  - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- ❑ sistemi di illuminazione stradale e delle aree scoperte con l'obiettivo di minimizzare l'inquinamento luminoso e perseguire il risparmio energetico;
- ❑ recupero e riutilizzo delle acque meteoriche;
- ❑ misure di compensazione necessarie a garantire l'invarianza idraulica nell'ambito con sistemi di contenimento delle acque meteoriche (invasi, vasche e bacini di laminazione, pozzi disperdenti, vasche di prima pioggia).

### **Destinazioni d'uso**

Sono tutte quelle sopra specificate per la zona D.

### **Strumenti di attuazione**

Nella zona **D2.n** (con n numero progressivo) il PRGC si attua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati, mediante Piano Attuativo o intervento convenzionato secondo le specificazioni delle Schede Norma.

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, i fabbricati esistenti negli ambiti possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

I Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del nuovo PRGC (**D2x**) continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Le disposizioni del presente articolo, sia in merito alle destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea D, sia rispetto al parametro della quota dei parcheggi di relazione, trovano diretta e immediata applicazione anche all'interno dei Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del nuovo PRGC e salva l'esigenza di garantire il rispetto dell'assolvimento degli obblighi in termini di standard urbanistici, secondo ogni sovraordinata prescrizione a livello comunale e regionale.

Le varianti ai Piani Attuativi approvati sono subordinate al rispetto dei parametri di cui al presente articolo.

Al termine del periodo di efficacia restano in vigore, per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, tutte le Norme tecniche di attuazione specificate dal Piano Attuativo.

### **Indici urbanistici ed edilizi**

Quando non diversamente previsto dalle Schede Norma, i Piani Attuativi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri:

<b>QT</b>	0,40
<b>Area scoperta</b>	area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto.
<b>H</b>	12,00 m (con esclusione di volumi tecnici e/o tecnologici quali torri di evaporazione, silos, ciminiera, ecc.).
<b>Dc</b>	(dal perimetro del Piano Attuativo) pari all'altezza delle costruzioni ma non inferiore a 8,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
<b>Dz</b>	(da zone B-C) 20,00 m con obbligo di fascia di filtro sempreverde, aggiuntiva all'area scoperta di cui sopra, della profondità minima di 10,00 m. Tale fascia arborea e arbustiva, avente funzione di protezione acustica, di depurazione atmosferica e di barriera visiva nei confronti degli insediamenti

residenziali, dovrà essere realizzata con essenze di differenti specie preferibilmente autoctone.

**Alloggio custode** Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa per ogni azienda insediata, interna o contigua ai fabbricati produttivi; la volumetria utile massima è di 300 mc.

**Parcheggi** vedere art. 56

### Norme ambientali

Il Piano Attuativo dovrà contenere indicazioni su:

- progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
  - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati;
  - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- sistemi di illuminazione stradale e delle aree scoperte con l'obiettivo di minimizzare l'inquinamento luminoso e perseguire il risparmio energetico;
- recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

*ART. 45 - ZONA D3 e D3t*

### Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona D.

### Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

### Indici urbanistici ed edilizi

<b>QF</b>	0,50
<b>Area scoperta</b>	sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto.
<b>H</b>	12.00 m (con esclusione di volumi tecniche e/o tecnologiche quali torri di evaporazione, silos, ciminiera, ecc.).
<b>Ds</b>	12,00 m
<b>Dc</b>	pari all'altezza delle costruzioni ma non inferiore a 6,00 m
<b>De</b>	10,00 m ma non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
<b>Dz</b>	(da zone A-B-C) 20,00 m con obbligo di fascia di filtro sempreverde, aggiuntiva all'area scoperta di cui sopra, della profondità minima di 10,00 m. Tale fascia arborea e arbustiva, avente funzione di protezione acustica, di depurazione atmosferica e di barriera visiva nei confronti degli insediamenti residenziali, dovrà essere realizzata con essenze di differenti specie preferibilmente autoctone.

- Alloggio custode** Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa per ogni azienda insediata, interna o contigua ai fabbricati produttivi; la volumetria utile massima è di 300 mc.
- Parcheggi** vedere art. 56

### **Norme ambientali**

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia il progetto dovrà proporre:

- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili a servizio degli edifici;
- una progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
  - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati,
  - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- forme di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

### **ZONA D3t**

Con il codice D3t sono indicati gli insediamenti produttivi localizzati in ambiti non propri, spesso a diretto contatto con aree residenziali o naturali, per i quali è auspicabile un trasferimento in zona idonea.

Nella zona sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

È altresì consentito l'ampliamento del fabbricato principale fino a 400 mq di superficie coperta al solo fine di consentire interventi funzionali alle esigenze igienico - sanitarie, di sicurezza, di servizio (mensa, uffici) e comunque nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi e delle norme ambientali di zona omogenea D3.

Il PRGC prevede la possibilità di valorizzare parzialmente o totalmente tali aree mediante una modifica della zonizzazione indicata nello schema delle strategie di Piano (Piano Struttura), da effettuare con specifica variante urbanistica, tenendo conto del contesto territoriale e della presenza di eventuali vincoli.

### **Caratteristiche generali**

Tale zona definisce le parti del territorio comunale destinate, in maniera coerente alle finalità del PRGC, ad attrezzature commerciali-distributive e ad altre attività compatibili.

### **Obiettivi di progetto**

Gli obiettivi del Piano sono:

- consentire il completamento delle previsioni insediative;
- consolidare e migliorare gli insediamenti esistenti;
- incentivare la localizzazione di nuove attività;
- perseguire possibili sinergie tra zone commerciali esistenti al fine di contenere il consumo di risorse;
- garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle zone commerciali in rapporto agli ambiti residenziali, agricoli e naturali;
- incentivare interventi di ristrutturazione del sistema infrastrutturale al fine di migliorare l'accessibilità e la fruibilità degli insediamenti commerciali (controviali, concentrazione di accessi, ...);
- incentivare il ricorso a soluzioni insediative ed edilizie ecocompatibili.

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale all'ingrosso;
- commerciale al dettaglio;
- servizi (artigianale di servizio);
- trasporto di persone e merci;
- direzionale.

Sono inoltre ammessi:

- laboratori di ricerca, mostre;
- magazzini, depositi, silos e rimesse;
- attività artigianali complementari al commercio;
- un alloggio per il custode.

É consentita la permanenza e lo sviluppo delle attività editoriali esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti Norme, per le seguenti attività specifiche: attività editoriale, tipografica e grafica, compresa la pubblicazione e diffusione di giornali quotidiani e periodici, riviste e rotocalchi, libri e ogni genere di pubblicazioni anche per conto terzi; gestione sotto qualsiasi forma delle relative testate, nonché di testate di proprietà di terzi; elaborazione, realizzazione, produzione, trasmissione e cessione di servizi audio-visivi-telematici di informazione, culturali, ricreativi, pubblicitari, sociali e in genere tutte le attività attinenti all'informazione compresa l'attività pubblicitaria.

### **Articolazione delle zone H**

La zona H si articola nelle seguenti zone:

- ❑ zona **H1** - destinata all'insediamento delle attrezzature per il commercio con l'estero e l'interscambio merci (centro doganale, autoporto);
- ❑ zona **H2x** - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale di nuova previsione, soggetta a piani attuativi approvati;
- ❑ zona **H2.n** - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale di nuova previsione, regolamentata con Scheda Norma;
- ❑ zona **H3** - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale completamento;
- ❑ zona **H3zau** - corrispondente alla parte del territorio destinata ad attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale della Zona Annonaria Udinese.

### Altre prescrizioni

L'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la concentrazione delle grandi strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq), costituite da singoli esercizi o centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlet, sono soggetti alle procedure e verifiche previste dalla normativa in materia di commercio. Fino all'aggiornamento del Piano comunale del commercio, adeguato alle previsioni del nuovo PRGC e integrato con gli studi viabilistici funzionali alla localizzazione delle grandi strutture di vendita, in zona H sono realizzabili e attivabili esercizi di vendita fino alla media distribuzione (superficie di vendita inferiore a 1.500 mq); negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa il limite anzidetto è da intendersi quale somma complessiva di tutte le attività commerciali al dettaglio insediabili.

Le aree scoperte destinate alla sosta e alla movimentazione delle merci dovranno essere dotate di opportuni sistemi per il trattamento delle acque di prima pioggia; le acque trattate dovranno essere smaltite in sito tramite pozzi perdenti.

É altresì obbligo dotare le aree esterne destinate a parcheggio, di pavimentazioni drenanti che consentano la crescita di un manto erboso. Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate con essenze arboree di alto fusto autoctone.

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia è obbligo per le imprese di trasporto e di logistica predisporre un progetto esteso all'intero lotto delle mitigazioni di impatto del rumore, delle emissioni dei mezzi, delle ripercussioni sulla viabilità e l'accessibilità.

Per i complessi commerciali attestati su via Tricesimo e viale Palmanova, gli interventi edilizi relativi alle aree scoperte prospicienti la strada dovranno effettuare una razionalizzazione e messa in sicurezza dei propri accessi carrai.

Gli interventi sugli "edifici e ambiti urbani tutelati", evidenziati nelle tavole di zonizzazione e T1 delle Tutele Ambientali, Paesaggistiche e Storiche, sono soggetti anche alle norme degli articoli 30-31-32-35.

## **ART. 47 - ZONA H1**

### Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

### Strumenti di attuazione

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

### Indici urbanistici ed edilizi

<b>QF</b>	0,50
<b>Area scoperta</b>	area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto
<b>H</b>	12,00 m (con esclusione di volumi tecnici e/o tecnologici quali torri di evaporazione, silos, ciminiere, ecc.)
<b>Ds</b>	Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al successivo articolo 50; in particolare per la viabilità urbana di scorrimento la distanza minima è di 12,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

ART. 48 - ZONA H2: H2x e H2.n

### Destinazioni d'uso

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

### Strumenti di attuazione

Nella zona **H2.n** (con n numero progressivo) il PRGC si attua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati, mediante Piano Attuativo o intervento convenzionato secondo le specificazioni delle Schede Norma.

Se non diversamente specificato dalle Schede Norma, i fabbricati esistenti negli ambiti possono essere assoggettati a interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

I Piani Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del nuovo PRGC (**H2x**) continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Le disposizioni del presente articolo, per quanto attiene alle destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea H, trovano diretta e immediata applicazione anche all'interno dei Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del nuovo PRGC e salva l'esigenza di garantire il rispetto dell'assolvimento degli obblighi in termini di standard urbanistici, secondo ogni sovraordinata prescrizione a livello comunale e regionale.

Le varianti ai Piani Attuativi approvati sono subordinate al rispetto dei parametri di cui al presente articolo.

Al termine del periodo di efficacia restano in vigore, per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, tutte le Norme Tecniche di Attuazione specificate dal Piano Attuativo.

### Indici urbanistici ed edilizi

Se non diversamente previsto dalle Schede Norma, il Piano Attuativo è subordinato al rispetto dei seguenti parametri:

<b>SM</b>	l'intero comparto indicato in cartografia
<b>QT</b>	0,40

<b>Area scoperta</b>	area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto.
<b>H</b>	12,00 m
<b>Ds</b>	12,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici
<b>Dc</b>	(dal perimetro del Piano Attuativo) pari all'altezza delle costruzioni ma non inferiore a 6,00 m

**Alloggio custode** Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa per ogni azienda insediata, interna o contigua ai fabbricati commerciali; la volumetria utile massima è di 300 mc.

**Parcheggi** vedere art. 56

**Urbanizzazione primaria:**

Parcheggi di relazione 0,07 ST

**Urbanizzazione secondaria:**

Verde pubblico 0,03 ST

**Norme ambientali**

Il Piano Attuativo dovrà contenere indicazioni su:

- progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
  - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati;
  - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- sistemi di illuminazione stradale e delle aree scoperte con l'obiettivo di minimizzare l'inquinamento luminoso e perseguire il risparmio energetico;
- recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

*ART. 49 - ZONA H3 e H3zau*

**Destinazioni d'uso**

Sono quelle sopra specificate per la zona H.

**Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

**Indici urbanistici ed edilizi**

**SM** 1.500 mq (solo per interventi di nuova edificazione)

**QF** - 0,50 per la zona **H3**

- 0,65 per la zona **H3zau**

<b>Area scoperta</b>	area permeabile sistemata a verde arborato nella misura di almeno il 10% della superficie del lotto
<b>H</b>	12,00 m
<b>Ds</b>	12,00 m
<b>Dc</b>	pari all'altezza dei fabbricati ma non minore di 6.00 m
<b>De</b>	10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
<b>Alloggio custode</b>	Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa per ogni azienda insediata, interna o contigua ai fabbricati commerciali; la volumetria utile massima è di 300 mc.
<b>Parcheggi</b>	vedere art. 56

### **Norme ambientali**

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia il progetto dovrà proporre:

- ❑ l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili a servizio degli edifici;
- ❑ una progettazione delle coperture e dell'involucro dei fabbricati per:
  - mitigare l'impatto dell'insediamento mediante pareti o tetti verdi piantumati,
  - massimizzare il rendimento energetico dei fabbricati e l'efficienza degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- ❑ forme di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

## CAPO 4° - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ

### ART. 50 - VIABILITÀ, MOBILITÀ E SOSTA

#### **Caratteristiche generali**

Sono le aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale, sia esistente che di progetto, e alle funzioni a essa connesse.

La zona comprende:

- le strade e tutte le opere stradali quali: piattaforme stradali, fossi, scarpate, ponti, sovrappassi stradali e ferroviari, sottopassi, nodi stradali;
- le aree di ampliamento delle sedi stradali e la nuova viabilità (V.p);
- gli ambiti di rispetto per la localizzazione del tracciato della viabilità di progetto (AV.p);
- i percorsi ciclabili e pedonali;
- i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P) e privati (Ppriv);
- i poli intermodali (Pi).

#### **Obiettivi di progetto**

In coerenza con i Piani di settore (Piano Urbano della Mobilità, Piano del Traffico, Piano della ciclabilità, ...) l'obiettivo è la realizzazione di una rete integrata di connessioni ciclabili e veicolari che favorisca una mobilità sostenibile tramite:

- il miglioramento delle condizioni di circolazione (movimento e sosta);
- il miglioramento della sicurezza stradale (riduzione degli incidenti stradali);
- la riduzione dell'inquinamento atmosferico e acustico;
- lo sviluppo di una mobilità sostenibile.

#### **Destinazioni d'uso**

Le aree sono volte alla conservazione e completamento della viabilità esistente e dell'intero sistema della mobilità e della sosta.

#### **Strumenti di attuazione**

In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto.

#### **Prescrizioni**

All'interno della zona destinata alla viabilità l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere.

Prima della realizzazione della sede stradale le aree di completamento della viabilità possono essere utilizzate esclusivamente per le seguenti opere:

- recinzioni in rete metallica nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà;
- parcheggi scoperti, che non comportino la costruzione di volumi;
- reti tecnologiche.

Dopo la realizzazione della viabilità o del suo ampliamento, sono altresì consentiti:

- ❑ distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- ❑ manufatti per la protezione degli utenti dei servizi di trasporto pubblico;
- ❑ reti tecnologiche e relativi locali tecnici complementari;
- ❑ recinzioni a delimitazione del confine di proprietà;
- ❑ impianto di essenze arboree e trasformazioni degli elementi principali del paesaggio agrario, in particolare connessi alla rete esistente della viabilità a servizio dell'utilizzo agricolo, in conformità e nei limiti di cui al disposto dell'art. 9 delle presenti Norme.

Gli interventi di restauro o di riqualificazione delle sedi stradali del sistema viario del centro città dovranno essere realizzati con materiali omogenei a quelli preesistenti quali la pietra piacentina, il ciottolame e i cubetti di porfido; le sedi stradali degli ambiti sensibili dei quartieri potranno essere caratterizzate da un utilizzo differenziato di tali materiali.

Per gli edifici ricadenti in zona destinata a viabilità, sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo, nonché le recinzioni e gli incrementi "una tantum" in misura non superiore al 5% del volume utile esistente.

Detti interventi possono essere consentiti esclusivamente previa rinuncia, risultante da atto trascritto, a ogni indennizzo per gli incrementi di valore derivanti dagli interventi stessi; si prescinde da tale atto nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

É ammesso il mantenimento delle edicole esistenti e la rilocalizzazione delle stesse, anche mediante sostituzione ed eventuale ampliamento del manufatto originario, previa individuazione del nuovo sito da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi sulla viabilità non dovranno ridurre la funzione idraulica dei fossi stradali, garantendone la permeabilità.

Si elencano le seguenti prescrizioni:

## **STRADE**

Sono distinte come segue:

- ❑ **viabilità autostradale**  
Ds            60,00 m per zone agricole
- ❑ **viabilità di grande comunicazione**  
  
Ds            40,00 m per zone agricole  
              12,00 m per centri abitati e zone edificabili  
Tali distanze si applicano indipendentemente da eventuali minori distanze consentite dalle Norme della zona.  
L'immissione sulle strade esistenti potrà realizzarsi esclusivamente attraverso gli accessi già presenti e autorizzati.
- ❑ **viabilità di interesse regionale**  
Ds            30,00 m per zone agricole  
              12,00 m per centri abitati e zone edificabili  
Tali distanze si applicano indipendentemente da eventuali minori distanze consentite dalle Norme della zona.  
Nuove immissioni e nuovi accessi dovranno essere realizzati a una distanza minima di 300,00 m da quelli preesistenti.
- ❑ **viabilità urbana di scorrimento, esistente e di progetto**  
Ds            20,00 m per zone agricole  
              12,00 m per centri abitati e zone edificabili

Tali distanze si applicano indipendentemente da eventuali minori distanze consentite dalle Norme della zona.

Nuove immissioni e nuovi accessi dovranno essere realizzati a una distanza minima di 50,00 m da quelli preesistenti.

Le immissioni e gli accessi sulle strade di previsione diversi da quelli previsti in sede di PRGC dovranno distare reciprocamente non meno di 100,00 m.

Relativamente al tratto di viabilità in direzione est-ovest previsto tra viale Tricesimo e via Molin Nuovo, a sud di via Cividina, sono consentite variazioni all'assetto planivolumetrico della viabilità medesima, finalizzate a consentire l'accesso alle limitrofe zone insediative, anche della zona destinata a viabilità come individuata in azzonamento, purché ricomprese all'interno dell'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo e conformi alle distanze come sopra prescritte.

□ **Strade di interquartiere, esistenti e di progetto**

Per la nuova viabilità e per la ristrutturazione di quella esistente:

sez. min. carreggiata: 8,00 m

sez. min. stradale: 12,00 m

Le strade di nuova realizzazione dovranno essere alberate almeno su un lato.

□ **strade urbane di quartiere, strade locali interzonali e strade locali, esistenti e di progetto**

La viabilità esistente potrà essere ampliata o rettificata per il raggiungimento della sezione di carreggiata di 8,00 m e complessiva di 12,00 m. Di conseguenza in sede di rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e muri di cinta potranno essere imposte Ds tali da consentire gli ampliamenti e le rettifiche stradali.

Le strade di nuova realizzazione dovranno avere le medesime caratteristiche sopraindicate e dovranno essere alberate almeno su un lato. Quelle ricadenti nell'ambito di Piani Attuativi potranno, in relazione alle caratteristiche dell'insediamento progettato e delle esigenze a esso connesse nonché dell'organizzazione viaria interna, avere sezioni inferiori, comunque non al di sotto del minimo di 5,50 m per la carreggiata e di 8,00 m per la sezione complessiva.

Resta inteso che, in tutti i casi, i limiti stradali che sono individuati nella cartografia di PRGC devono essere assunti, ai fini dell'applicazione delle distanze, come ciglio stradale esistente.

**AMBITO DI RISPETTO PER LA LOCALIZZAZIONE DEL TRACCIATO DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO (AV.p)**

Il Piano individua alcuni tracciati viari strategici con la dizione "Ambito di rispetto per la localizzazione del tracciato della viabilità di progetto" (AV.p).

L'indicazione dell'ambito non costituisce vincolo preordinato all'esproprio.

All'interno dell'ambito, che è inedificabile, il nastro viario sarà precisamente definito dal progetto dell'opera pubblica o di interesse pubblico.

L'area inedificabile è comunque computabile ai fini dell'edificazione nelle zone prospicienti il tracciato.

**PERCORSI CICLO PEDONALI**

La realizzazione di percorsi ciclo pedonali è ammessa in tutte le zone omogenee del PRGC.

Sulle planimetrie di azzonamento del PRGC sono riportate sia le piste ciclabili in sede propria esistenti e di progetto che gli itinerari ciclabili di collegamento su strada; i tracciati hanno valore indicativo fino all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere.

Le previsioni progettuali potranno essere comprese nei contenuti di Piani di settore (Piano Urbano della Mobilità, Piano del Traffico, Piano della ciclabilità, ...) che potranno introdurre eventuali integrazioni o correzioni senza che ciò comporti variante al PRGC.

Qualora la previsione dei percorsi ciclopedonali ricada su aree di proprietà privata, essa comporta vincolo di inedificabilità per una larghezza complessiva di 3,50 m da calcolarsi in asse al simbolo indicante il percorso stesso. Le aree inedificabili sono comunque computabili ai fini dell'edificazione nelle zone prospicienti; l'indicazione del percorso ciclopedonale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio.

Nel caso in cui l'edificazione delle aree limitrofe avvenga successivamente alla realizzazione del percorso ciclo pedonale, il vincolo di inedificabilità si estende fino al limite fisico del percorso stesso, anche se di larghezza inferiore a 3,50 m.

L'indicazione del percorso ciclopedonale su una zona di viabilità di progetto (**V.p**) costituisce vincolo preordinato all'esproprio.

Negli ambiti soggetti a Piano Attuativo le Schede Norma indicano gli eventuali percorsi ciclopedonali da realizzare.

### **PARCHEGGI "P" – "Ppriv"**

#### **□ Parcheggi di uso pubblico (P)**

L'organizzazione, l'arredo e l'ubicazione puntuale saranno esattamente definiti a seguito del progetto esecutivo delle opere stradali nell'ambito delle zone definite dal PRGC e dai Piani Attuativi.

La realizzazione e la conseguente gestione delle opere e delle attrezzature per la sosta, nonché la creazione di nuovi parcheggi o la modifica e ristrutturazione di quelli esistenti, potrà essere effettuata anche da privati, purché regolata da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, tesa a garantire la pubblica fruibilità delle opere, attrezzature e servizi e a precisarne le condizioni.

Ovunque è possibile l'Amministrazione Comunale potrà rendere obbligatoria l'alberatura di protezione e l'eventuale pavimentazione drenante.

#### **□ Parcheggi di uso privato (Ppriv)**

La zona corrisponde ad aree di proprietà privata destinate alla sosta veicolare.

L'area scoperta deve essere dotata di pavimentazioni drenanti, con smaltimento delle acque meteoriche in sito tramite pozzi perdenti ed essere piantumata con essenze arboree autoctone.

È ammessa la realizzazione di infrastrutture e impianti e accessori connessi alla sosta, ed elementi di ombreggiamento o protezione degli stalli anche integrati con impianti solari.

È consentita la realizzazione di corpi interrati da destinare alla sosta veicolare e ai relativi impianti e accessori.

### **POLO INTERMODALE (Pi)**

La zona è destinata a ospitare principalmente la stazione capolinea e di sosta dei mezzi del sistema del trasporto pubblico locale; nella zona sono ammessi i servizi connessi all'attività di movimentazione di collettame e persone.

### **ART. 51 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono disciplinati dalla normativa regionale specifica.

Al fine di salvaguardare gli insediamenti residenziali esistenti e di espansione, e di tutelare le zone di maggior pregio agricolo-paesaggistico, ai sensi della normativa regionale non possono essere realizzati nuovi impianti di distribuzione di carburanti nelle zone A, B, C, nelle aree verdi di protezione dei borghi di matrice rurale (VB), nel verde urbano (VU), nella zona agricola E8, nelle zone di interesse agricolo-paesaggistico dei parchi del Torre e del Cormôr.

In caso di dismissione delle attività esistenti o cambio di destinazione d'uso si rimanda alle verifiche per la bonifica dei siti contaminati.

Impianti di distribuzione stradale di gas per autotrazione: la distanza di sicurezza esterna prevista dalla normativa sovraordinata dovrà essere rispettata sia dagli elementi pericolosi dell'impianto nei confronti degli edifici destinati alla collettività e dei luoghi in cui si verifica affluenza di

persone, sia da tali edifici e luoghi nei confronti di preesistenti elementi pericolosi dell'impianto. Nel computo delle distanze di sicurezza esterna possono comprendersi anche le larghezze di strade e canali.

#### **ART. 52 - INFRASTRUTTURE FERROVIARIE (FERR)**

La zona comprende le aree destinate a viabilità ferroviaria e relativi scali merci.

Destinazioni d'uso ammesse:

- trasporto di persone e merci;
- attrezzature, impianti, magazzini per il materiale rotabile e quant'altro connesso al trasporto ferroviario di persone e di cose;
- servizi (artigianato di servizio) e commercio al dettaglio, limitatamente alle stazioni.

Gli interventi nella zona sono regolati dalla legislazione nazionale vigente e dal seguente parametro, relativo agli edifici:

<b>H</b>	12,00 m
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

#### **ART. 53 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (ST)**

La zona è destinata alla conservazione, modificazione o formazione di attrezzature urbane o di interesse regionale-comprensoriale necessarie alla infrastrutturazione degli insediamenti.

Il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri sottoriportati.

Gli ambiti territoriali dotati di un piano attuativo adottato o approvato, a cui si rimanda per le disposizioni normative di carattere urbanistico ed edilizio, sono evidenziati negli elaborati grafici di zonizzazione con apposito perimetro specificato in legenda.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

<b>QF</b>	0,50
<b>Dc</b>	- $\frac{1}{2}$ H, ma non inferiore a 6,00 m; - 20,00 m, con obbligo di piantumazione di essenze arboree e arbustive di differenti specie, preferibilmente autoctone e sempreverdi, in una fascia di filtro della profondità minima di 10,00 m, per l'impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani e per gli impianti che producono esalazioni, inquinamento atmosferico e acustico
<b>Ds</b>	- $\frac{1}{2}$ H, ma non inferiore a 6,00 m - 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento
<b>De</b>	10,00 m tra la parete finestrata di un edificio e la parete dell'edificio antistante

#### **Altre prescrizioni**

Le attrezzature tecnologiche devono essere circondate da siepi autoctone o barriere alberate e, ove possibile, da argini con alberi e arbusti, con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

*ART. 54 - CAVE E DISCARICHE*

Ad eccezione delle attività esistenti, disciplinate dalle Norme del Parco del Torre e dal Decreto autorizzativo sindacale del 26.10.1995 per l'ambito della Cava Toso in località Patriarca, su tutto il territorio comunale non è ammessa la realizzazione di nuove cave per attività estrattive e di nuove discariche per lo smaltimento di rifiuti.

*ART. 55 - INFRASTRUTTURE PER LA TELEFONIA MOBILE*

Le infrastrutture per la telefonia mobile sono disciplinate dalla normativa regionale e nazionale specifica e, nelle more di approvazione del Regolamento comunale per la Telefonia mobile, dal Piano comunale di settore per la Localizzazione degli Impianti fissi per Telefonia Mobile.

### TITOLO 3° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

#### ART. 56 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI SUI PARCHEGGI

1. La normativa nazionale e regionale vigente stabilisce standard urbanistici e prescrizioni sulle aree da riservare a parcheggio.
2. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali nella misura specificata al punto 6. La superficie dei parcheggi stanziali è computata in rapporto al volume vuoto per pieno degli edifici, così come precisato nel commento illustrato all'art. 2 del Regolamento Edilizio.
3. I parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esistenti, con esclusione della zona omogenea E, possono essere realizzati nel sottosuolo oppure nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga al PRGC.
4. Le aree scoperte da destinare a parcheggio dovranno essere dotate di pavimentazioni drenanti (escluso su siti contaminati), con smaltimento delle acque meteoriche in sito tramite pozzi perdenti, ed essere piantumate con essenze arboree autoctone.
5. Per i Piani Attuativi approvati prima della data di adozione del nuovo PRGC, contenenti specifiche previsioni quantitative sulla dotazione di parcheggi stanziali, è confermata tale norma di Piano Attuativo; agli altri Piani Attuativi si devono applicare le disposizioni del presente articolo.
6. Le superfici da destinare a parcheggi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

#### DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- Interventi di nuova realizzazione non soggetti a Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

In aggiunta alla dotazione di parcheggi stanziali, negli interventi di nuova costruzione in zona B1, B2 e B3 con volumetria utile superiore a 7.500 mc dovrà essere ricavata una dotazione di parcheggi privati di uso pubblico pari al numero delle unità immobiliari residenziali.

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 5 mq/ab

#### DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

- Interventi di nuova realizzazione non soggetti a Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1 posto auto/2 addetti (con minimo 1 posto auto/u.i.)

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 80% SU

## DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

- Interventi di nuova realizzazione non soggetti a Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.)

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo:

PARCHEGGI STANZIALI: 1 posto auto/2 addetti con un minimo di 1 posto auto

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 10% SU

## DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo o mediante intervento diretto o in caso di trasferimento/nuova localizzazione degli esercizi commerciali.

SV < 400 mq in zone residenziali	60% SV
SV < 400 mq	100% SV
Esercizi singoli con 400 < SV < 1.500 mq	150% SV + area pertinenziale per operazioni di carico e scarico delimitate rispetto alle aree a parcheggio
Esercizi singoli con SV > 1.500 mq	200% SV Per esercizi commerciali al dettaglio deve essere aggiunto 1 posto macchina/2 addetti
Commercio all'ingrosso	25% SU
Servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali (attività di intrattenimento, svago, ...)	100% SU
SV: superficie di vendita – SU: superficie utile. Per le definizioni vedere specifica norma in materia di attività commerciali	

Le superfici sopra riportate comprendono la dotazione di parcheggi stanziali pari a 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/u.i.), computata in rapporto al volume vuoto per pieno degli edifici, così come precisato nel commento illustrato all'art. 2 del Regolamento Edilizio.

Le aree a parcheggio sono da localizzare all'interno del perimetro di zona omogenea 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 di 500 metri.

Gli standard urbanistici delle aree da riservare a parcheggio per gli esercizi commerciali in edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale alla data del 18 giugno 2003 non trovano applicazione. Qualora gli edifici, comunque preesistenti alla data del 18 giugno 2003, siano localizzati in zona omogenea A la destinazione d'uso commerciale può anche essere successiva a tale data.

Per le attività commerciali che pongono in vendita generi non alimentari a basso impatto (così come definiti dall'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 29/2005, quali: "I materiali dell'edilizia, ivi compresi quelli elettrici, dell'agricoltura e della zootecnia, la ferramenta, i legnami, i mobili e gli articoli di arredamento, gli elettrodomestici, i veicoli, incluse le imbarcazioni, e i prodotti a questi simili che richiedono ampie superfici di esposizione e di vendita in rapporto al numero di visitatori e acquirenti") le quote minime di standard afferenti i parcheggi, stabilite nella tabella soprastante, sono ridotte fino ad un massimo del 70%. Nel caso di mutamento di settore merceologico rimane l'obbligo di garantire il reperimento dello standard nella sua interezza (100%), ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita. Rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale riferite al numero degli addetti, dove previste.

Per quanto non disposto dal presente articolo trovano applicazione le disposizioni della normativa regionale in materia di attività commerciali.

#### **DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERA**

- Interventi da attuare mediante Piano Attuativo o mediante intervento diretto: 1,5 mq/10 mc (con minimo 1 posto auto/camera o u.i.)

#### **ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI SOVRACOMUNALI**

##### **AREE DESTINATE A SPETTACOLI SPORTIVI**

PARCHEGGI STANZIALI : 1,5 mq/10 mc

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 1 posto auto/2 utenti.

È possibile computare, per il soddisfacimento dello standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue, per le quali non sia prevista una utilizzazione contemporanea.

##### **ALTRE ATTREZZATURE PUBBLICHE**

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE: 100% SU (50% SU nel caso di attrezzature collettive esistenti o previste ricadenti nell'ambito della zona edificata o urbanizzata oppure nel caso di edifici esistenti).

##### **ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE E DI QUARTIERE**

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE: 80% SU (40% SU nel caso di attrezzature collettive esistenti o previste ricadenti nell'ambito della zona edificata o urbanizzata oppure nel caso di edifici esistenti).

#### **ART. 57 - EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA**

Sul patrimonio edilizio esistente non conforme al PRGC vigente sono ammessi i seguenti interventi diretti:

- per i fabbricati a uso non residenziale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- per i fabbricati residenziali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e incrementi "una tantum" per unità immobiliare:
  - di volume utile nella misura di mc 50; l'incremento di volumetria è condizionato al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.
  - di superficie coperta nella misura di 30 mq per realizzare tettoie e accessori alla residenza.

Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni dei corpi accessori esistenti alla data di adozione del nuovo PRGC (25.07.11) anche attuate con accorpamenti dei volumi.

Gli ampliamenti dovranno essere effettuati nel rispetto dei distacchi dai confini e dalla strada previsti dalla zona omogenea di appartenenza.

È ammessa la modifica del numero di unità immobiliari, nel rispetto di normative sovraordinate, con particolare riferimento alla norma regionale sugli interventi in zona agricola.

## ART. 58 - DEROGHE

1. Su tutto il territorio comunale possono essere realizzate opere a rete, pubbliche o di interesse pubblico, di distribuzione dell'energia elettrica, acqua, gas, telefono, fognatura, telecomunicazione, ecc., compresi percorsi di accesso, manufatti, condotte o canalizzazioni necessarie per il loro esercizio, purché esse risultino compatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico e ambientale che il PRGC prevede per le zone specifiche, con particolare riguardo alla tutela delle zone comprese all'interno degli ambiti territoriali dei Parchi del Torre e del Cormôr, e alla tutela dei beni soggetti a vincolo paesaggistico. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà imporre prescrizioni e modalità esecutive o vietare totalmente gli interventi qualora non siano perseguibili gli obiettivi di tutela sopra specificati.
2. Possono essere autorizzati altresì, in prossimità di discariche esaurite, indipendentemente dalle destinazioni e Norme di zona del PRGC, impianti per la captazione e lo sfruttamento del biogas.
3. In deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.
4. Ai fini dell'applicazione dei commi 2) e 3), il progetto deve essere corredato dagli elementi urbanistici ed edilizi necessari a individuare le motivazioni e la consistenza delle deroghe richieste.
5. Sono consentiti, anche in deroga ai parametri urbanistico-edilizi e alle destinazioni d'uso previste dal PRGC, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che siano necessari per adeguarlo alle prescrizioni di legge in ordine al superamento delle barriere architettoniche, alla messa in sicurezza, alle misure volte al risparmio energetico e simili, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

## ART. 59 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E AMBIENTALI

1. - Le Norme di seguito enunciate rappresentano uno degli obiettivi primari dello studio geologico del territorio esaminato durante la predisposizione del nuovo strumento urbanistico generale comunale, nella consapevolezza che la zonizzazione geologica tecnica proposta nell'elaborato di sintesi rappresenta il primo livello di conoscenza dell'ambiente geologico generale considerato, al quale deve necessariamente far riscontro il dovuto approfondimento in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, a garanzia del mantenimento dell'equilibrio geologico, idrogeologico e geostatico delle aree che verranno sollecitate dagli interventi urbanistici ed edilizi.  
Esulano dalla valutazione dianzi detta le indicazioni particolareggiate per i singoli interventi di edificazione, fondazioni, scavi, difesa e consolidamento del suolo che formano oggetto di perizie geologico-geotecniche specifiche, da attuare di volta in volta per le singole opere che si intendono realizzare.

Le trasformazioni fisiche ammissibili saranno subordinate, in relazione alla natura delle opere in progetto, all'accertamento puntuale delle condizioni geologiche e geotecniche locali, con un particolare approfondimento degli aspetti legati alla componente acqua, nei riguardi dello smaltimento e di salvaguardia degli acquiferi presenti.

2. - Gli elaborati geologici ai quali riferirsi per una corretta valutazione delle presenti Norme risultano:

- a) relazione geologica illustrativa per il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.);
- b) carta geolitologica, geomorfologica, idrogeologica (G1);
- c) carta degli ambiti fluviali del Torrente Cormôr (G2);
- d) carta di sintesi (zonizzazione geologico tecnica) (G3 – G3a);
- e) RELAZIONE GEOLOGICA (settembre 2011) per la verifica della compatibilità tra le previsioni urbanistiche e le condizioni geologiche e idrauliche, relativamente al rischio di esondabilità delle acque nell'ambito ovest e nord/ovest del territorio comunale, e RELAZIONE IDRAULICA di revisione generale ambiti idraulici dei torrenti Cormôr, Tresemane e Torre, redatta in data 26/09/2011.

3. – Il territorio comunale di Udine con DPRG n. 845 del 06.05.2010 è stato classificato come area di alta sismicità in **Zona 2 - Alta**.

4. – Gli interventi edilizi nel territorio comunale devono rispettare, oltre le presenti Norme, le disposizioni di legge e regolamenti statali e regionali in materia di costruzioni in zona sismica (“Nuove Norme tecniche per le costruzioni” D.M. 14.01.2008 – Circolare 02.02.2009 n. 617/C.S.LL.PP, L.R. n. 16 del 11.08.2009 “Norme per la costruzione in zona sismica e per la tutela fisica del territorio”)

#### 5 – Aree edificabili

Le aree contraddistinte dai simboli **E, E1, E2** (Tav. G3 – G3a) sono considerate a tutti gli effetti aree idonee per l'edificazione e/o espansione urbanistica comunque denominate zone residenziali, commerciali, artigianali, industriali, per servizi o per infrastrutture.

L'utilizzo tecnico sia nella fase di fattibilità che nella fase esecutiva, richiede sempre la verifica geognostica e l'indagine geologica approfondite in misura adeguata alle caratteristiche dimensionali e dell'importanza del progetto e delle sollecitazioni indotte, in conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente (vedi comma 4)

In particolare nella prevista area di espansione della Z.I.U. per le nuove edificazioni dovranno essere previste indagini geognostiche atte a verificare la natura e l'omogeneità dei terreni.

Nelle aree E1 devono essere eseguiti degli accertamenti puntuali che verifichino la vera consistenza del terreno e le caratteristiche di permeabilità.

#### 6 – Aree non edificabili

Nelle aree contraddistinte dal simbolo **N** è prevista la **non idoneità** per nuove zone edificabili o per edifici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone in quanto soggette a pericoli naturali quali: fenomeni di erosione, ambiti e aree fluviali (zone esondabili, zone di alveo e aree golenali, impluvi),

##### 6.1 – aree di rispetto nei confronti di:

###### 6.1.1 terrazzi e scarpate

Queste particolari strutture dal punto di vista sismico sono da considerarsi aree potenzialmente soggette a fenomeni di amplificazione che possono comportare problemi di natura geostatica nonché soggette ad eventuali ed improvvise erosioni e modificazioni morfologiche del terrazzo e/o scarpata. Pertanto si definisce una fascia di terreno, a partire dal coronamento del terrazzo/scarpata fino ad una distanza di 10 m., in cui l'edificabilità, di cui al comma 6, è esclusa.

Per gli edifici esistenti in dette fasce si potranno prevedere modesti ampliamenti che però non dovranno diminuire la distanza fra l'edificio ed il bordo del terrazzo/scarpata.

###### 6.1.2 sponde di rii e rogge

sono aree ritenute non idonee alla nuova edificazione (comma 6), con una fascia di rispetto di almeno 10 metri dal piede degli argini e delle loro banche e sottobanche o dalla sponda dello stesso corso d'acqua. In queste aree dovranno venir garantite le

opere di salvaguardia ambientale, in particolare la manutenzione delle opere di sistemazione idraulico forestale e di difesa spondale, nonché le bonifiche a salvaguardia della rete viaria esistente e delle infrastrutture in genere.

Nella zona sono consentite opere finalizzate alla produzione di energia rinnovabile.

Per gli edifici esistenti in dette fasce si potranno prevedere modesti ampliamenti che però non dovranno diminuire la distanza fra l'edificio ed il corso d'acqua.

## 6.2 – aree soggette a esondazione

Nelle aree soggette ad esondazione e/o aree fluviali è prevista la non idoneità per nuove edificazioni di espansione urbanistica

### 6.2.1 Torrente Torre

L'area soggetta a esondazione del T. Torre è totalmente inedificabile.

Le aree classificate a “Pericolosità idraulica e geologica moderata e media - P1, P2” sono regolamentate dal comma 8.

### 6.2.2 Torrente Cormôr

L'area soggetta a esondazione del T. Cormôr è totalmente inedificabile, fatte salve le attività di tipo turistico, ricreativo e sportivo con interventi che non impediscano il regolare deflusso delle acque, eccezione fatta per i campeggi che non sono consentiti, e comunque nel rispetto delle prescrizioni normative del Piano Stralcio di difesa idraulica del Torrente Cormôr.

Nell'area retinata in verde (Tav. G2 – G3 – G3a) accessibile da Viale dello Sport, a sud di Via Martignacco e soggetta ad esondazione, possono essere attuati gli interventi previsti dal progetto di riqualificazione dell'impianto come approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'art. 11 del D.P.Reg. 20.03.2008 n. 086/Pres. e adottata con D.CC. n. 31 d'ord. di data 29.04.2011, a condizione che la realizzazione del previsto intervento di arginatura, a contenimento del rischio esondativo, venga effettuata prima di ogni altro intervento.

In relazione alle zone **Ssp** e **Sch** site in prossimità alla intersezione tra Via Cormor Basso e Via Cormor Alto, la relazione idraulica di revisione generale ambiti idraulici del torrenti Cormor, Tresemane e Torre, redatta in data 26/09/2011 per conto dell'Amministrazione comunale, individua la possibilità di attuare opere mitigative del rischio idraulico, specificate al dettaglio delle schede n. 10 e n. 11 allegate alla relazione stessa. Subordinatamente alla preventiva attuazione delle prescritte opere mitigative, è possibile dare corso agli interventi consentiti dalla normativa di zona, anche all'interno delle zone soggette ad esondazione, limitatamente alle aree identificate nelle anzidette schede come “aree in sicurezza”. A seguito della attuazione delle opere mitigative il Comune provvederà, inoltre, alle procedure per la corretta ripermimetrazione delle zone soggette ad esondazione.

### 6.2.3 Rio Tresemane

L'area (in località “Cristo”) è totalmente inedificabile fino alla completa esecuzione degli interventi di sistemazione idraulica del rio Tresemane; sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria sull'edificato esistente

## 7 – Aree soggette a ristagni d'acqua (G3 e G3a area barrata in viola)

Sono quelle aree localizzate sostanzialmente nella parte orientale del territorio comunale in cui si deve prevedere la possibilità di permanenza d'acqua in superficie durante eventi meteorici di notevole intensità (Relaz. Illustrativa par. 9.3.4)

Queste condizioni di rischio idrogeologico **non limitano l'uso del territorio** ma devono essere prese in attenta valutazione negli interventi edilizi prevedendo, in presenza di interrati o

seminterrati, soluzioni di impermeabilizzazione delle strutture interrato e comunque atte ad impedire l'ingresso delle acque superficiali.

## 8 – Aree di pericolosità idraulica e geologica (Piano PAI adottato 2004 e integrazione 2010)

Nelle aree individuate dal “*Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione* - Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione - 2004” e definite nella Tav. G3, valgono le Norme proprie della classe di pericolosità idraulica P1 e P2 come definite agli art. 9 – 10 – 11 delle Norme di attuazione del suddetto Piano, nonché quelle della proposta di integrazione dell'ottobre 2010, laddove queste risultino più cautelative.

### Area P1

sono aree classificate a **moderata** pericolosità idraulica e geologica.

Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, effettuati senza mutamento di destinazione d'uso, fino al completamento di opere di riduzione del grado di pericolosità, qualsiasi titolo abilitativo deve essere accompagnato da dettagliata relazione geoidrologica che preveda la mitigazione del rischio.

### Area P2

Per le aree classificate a pericolosità idraulica, geologica **media** P2 è prevista la non idoneità per nuove zone edificabili di espansione o per edifici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone che non costituiscano ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti.

In relazione alle particolari caratteristiche di vulnerabilità, nelle aree classificate a pericolosità idraulica, geologica media P2 non può comunque essere consentita la realizzazione di:

- impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti pericolosi, così come definiti dalla Direttiva CE 1999/34;
- impianti di trattamento delle acque reflue diverse da quelle urbane;
- nuovi stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334;
- nuovi depositi, anche temporanei, in cui siano presenti sostanze pericolose in quantità superiori a quelle indicate nell'allegato I del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.

Per gli stabilimenti, impianti e depositi, di cui al comma precedente, esistenti alla data di adozione del progetto di Piano Stralcio sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla mitigazione del rischio.

Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta, secondo le procedure del Piano Stralcio, la riduzione del grado di pericolosità.

## ART. 60 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

### Prati stabili naturali

I prati stabili naturali sono inventariati e individuati dalla normativa vigente che ne disciplina gli interventi.

### Beni culturali e paesaggistici

I beni culturali e paesaggistici tutelati dalla normativa sono individuati nelle tavole dei vincoli normativi del PRGC.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi per interventi su immobili tutelati è altresì richiesto il parere degli organi competenti in base alle leggi vigenti.

### **Rischio archeologico**

Ai fini della tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche nel territorio comunale, si prescrive che i progetti dei lavori, aventi la localizzazione e i caratteri sottodescritti, debbano essere inviati sotto forma di stralcio (relazione tecnica dell'intervento, planimetrie, sezioni ed eventuale relazione geologica, se richiesta nel progetto) alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Friuli Venezia Giulia per una valutazione e il parere di competenza:

1. **ambiti interni alla V cerchia ad alto rischio archeologico (vedere tavola T2):**  
gli interventi edilizi che prevedano lo scavo o lo scasso del terreno a una profondità superiore ai 30 cm di profondità, laddove non siano già state realizzate delle opere di scavo nel sottosuolo, dovranno essere segnalati per un esame di verifica del rischio archeologico;
2. **ambito della V cerchia, esterno al punto 1 (vedere tavola T2):**  
gli interventi edilizi, di cui al punto 1, su edifici vincolati dal punto di vista storico-artistico e architettonico (art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/04) dovranno essere segnalati per un esame di verifica del rischio archeologico;
3. **ambiti esterni alla V cerchia (vedere tavola T1):**  
gli interventi edilizi nelle altre aree a rischio archeologico, evidenziate in tavola T1, che prevedano nuove edificazioni, lavori di sistemazione agraria e scavi o scassi al di sotto dei 30 cm di profondità, laddove non siano già state realizzate delle opere di scavo nel sottosuolo, dovranno essere segnalati con l'invio dello stralcio dei progetti per una valutazione e parere di competenza.

Per le aree non comprese nell'elenco resta salvo l'esercizio delle funzioni di tutela di cui agli articoli 90 e 91 del D.Lgs. n. 42/04.

Tutte le opere pubbliche sono soggette al dettato degli articoli 95 e 96 del D.Lgs. n. 163/06, recante norme relative alla verifica preventiva dell'interesse archeologico.

### **Zone di rispetto dai corsi d'acqua e difesa delle opere idrauliche**

1. Negli alvei e in prossimità delle acque pubbliche, per una larghezza di 10,00 m dal piede degli argini e delle loro banche e sottobanche o delle sponde dei corsi d'acqua non arginati, è fatto divieto in assenza dell'autorizzazione di cui al successivo comma 4):
  - di erigere qualsiasi edificio;
  - di effettuare scavi.
2. Analogamente, negli alvei e in prossimità delle acque pubbliche, per una larghezza di 20,00 m dal piede degli argini e dalle loro banche sottoargini o dalle sponde dei corsi d'acqua non arginati, è fatto divieto di deposito di qualsiasi materiale in assenza della autorizzazione di cui al successivo comma 4):
3. Impiantare e coltivare alberi e siepi è vietato nell'alveo dei corsi d'acqua pubblici e per una larghezza di 4,00 m dal piede dell'argine.
4. Le opere di cui ai precedenti commi 1) e 2) sono soggette all'autorizzazione della Regione e del Consorzio di Bonifica, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

### **Zone di rispetto dai Pozzi**

Il PRGC tutela i pozzi A.M.G.A. in esercizio e in progetto sul territorio comunale così denominati:

- in esercizio: Palamostre, Castello nord, Castello sud, via Gonars; via Cottonificio,
- in progetto: via don Bosco.

Si rimanda alla relazione di analisi e alla tavola dei vincoli normativi per le precisazioni relative alla ubicazione e alle caratteristiche dei pozzi.

L'area di prelievo dei pozzi esistenti è protetta da una zona di tutela assoluta del raggio di 10,00 m. Essa è adibita esclusivamente a opere di presa e a costruzioni di servizio; va recintata e provvista di canalizzazione delle acque meteoriche.

I pozzi esistenti e di progetto sono protetti da una zona di rispetto di raggio pari a 200,00 m dal pozzo. In essa sono vietate le attività e le destinazioni che disperdano o possano disperdere, reflui, fanghi, liquami, pesticidi, fertilizzanti e altre sostanze chimiche o radioattive pericolose, come specificatamente previsto nella normativa vigente.

### **Zone di rispetto da impianti depurazione**

Gli impianti di depurazione di nuova attuazione e gli interventi nelle aree limitrofe agli impianti esistenti sono disciplinati dalla normativa vigente.

La distanza di protezione di 100 m viene misurata dai manufatti degli impianti di depurazione. La distanza di protezione deve essere rispettata nei casi di nuova costruzione o ampliamento dell'impianto verso fabbricati vicini (non di carattere tecnologico), e nei casi di nuova costruzione o ampliamento di questi verso l'impianto di depurazione.

### **Siti contaminati**

La zonizzazione individua con apposita simbologia i siti contaminati o potenzialmente contaminati oggetto di procedimenti di bonifica e ripristino ambientale o di interventi di messa in sicurezza permanente secondo quanto previsto dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.

Per eventuali prescrizioni e/o limitazioni delle destinazioni d'uso consentite nel rispetto di quelle ammesse dalla zona omogenea di appartenenza si rimanda integralmente all'iter procedurale previsto dalla norma succitata.

L'aggiornamento dei siti non costituisce variante al PRGC.

### **Fascia di rispetto cimiteriale**

Il limite di rispetto cimiteriale individua le parti di territorio destinate a isolare i cimiteri dall'abitato, evidenziate nella tavola dei vincoli normativi, che potrà essere aggiornata con deliberazione ricognitiva del Consiglio Comunale.

Entro tale limite è vietato costruire nuovi edifici.

È però consentito realizzare, in deroga alle prescrizioni azzonative:

- impianti a servizio di funzioni cimiteriali (quali parcheggi, rivendite di fiori e chioschi per esposizione di arredi funebri);
- recinzioni delle proprietà;
- reti e impianti infrastrutturali;
- impianti sportivi senza realizzazione di spogliatoi o di altri tipi di volumi.

Per gli edifici esistenti entro il limite di rispetto cimiteriale sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo.

### **Fascia di rispetto stradale**

Nelle zone agricole sono prescritte fasce di rispetto a protezione del nastro stradale della seguente ampiezza, misurata dal ciglio stradale:

- viabilità autostradale: 60,00 m
- viabilità di grande comunicazione: 40,00 m
- viabilità di interesse regionale: 30,00 m
- viabilità locale: 20,00 m

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi.

Le zone comprese entro le fasce di rispetto possono concorrere a determinare la superficie dei lotti sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità stabilito dal PRGC.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio delle distanze stabilite al primo comma, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Lungo i tracciati delle autostrade e relativi accessi è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore a metri 25,00 dal limite della zona di occupazione dell'autostrada stessa. La distanza è ridotta a metri 10,00 per gli alberi da piantare.

Le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte, su richiesta degli interessati, per determinati tratti ove particolari circostanze lo consiglino, con provvedimento autorizzativo dell'ente proprietario o gestore della strada.

### **Fascia di rispetto ferroviaria**

Per i tracciati ferroviari esistenti o di progetto indicati dal PRGC le fasce di rispetto a protezione delle ferrovie sono pari a 30,00 m, computate dalla rotaia più esterna. L'edificazione nelle aree confinanti con la zona ferroviaria dovrà rispettare le disposizioni statali e regionali in materia.

### **Servitù aeronautiche**

All'interno del cono di atterraggio dell'aeroporto e del sentiero di volo (elisuperficie) dell'eliporto sono da applicare le limitazioni previste dalla legislazione vigente. La delimitazione risulta nella apposita tavola dei vincoli normativi, che potrà essere aggiornata con deliberazione ricognitiva del Consiglio Comunale.

### **Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti**

Le fasce di rispetto (DPA) degli elettrodotti sono evidenziate nella tavola dei vincoli normativi.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto non sono edificabili, ma possono costituire area di pertinenza urbanistica da vincolare per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Le aree delle fasce di rispetto dagli elettrodotti di media tensione possono risultare edificabili previo parere favorevole dell'ente gestore.

### **Metanodotti**

Le distanze minime di sicurezza dei metanodotti nei confronti di fabbricati, di nuclei abitati, di luoghi di concentrazione di persone sono disciplinati dalla normativa sovraordinata vigente.

## **APPENDICI NORMATIVE**

**APPENDICE 1 -**            *NORME TECNICHE DEL PARCO COMUNALE DEL CORMÔR*

**APPENDICE 2 -**            *NORME TECNICHE DEL PARCO COMUNALE DEL TORRE*

**APPENDICE 3 -**            *QUADERNO DELLE SCHEDE NORMA DEL PRGC*

**APPENDICE 4 -**            *QUADERNO DEI NUCLEI STORICI MINORI E DEGLI  
AGGLOMERATI DI MATRICE RURALE*

**APPENDICE 5 -**            *EDIFICI E AMBITI URBANI TUTELATI*

## TABELLE

**Tabella 1. Tabella di conversione delle unità di bestiame adulto (UBA)**

Allevamento	UBA/capo (a)	1,5 UBA	50 UBA (b)
<b>AVICOLO</b>			
Galline ovaiole		120	4.000
Polli da carne		150	5.000
<b>BOVINO</b>			
		1	50
<b>CUNICOLO</b>			
		22	750
<b>EQUINO</b>			
		1	50
<b>OVINO E CAPRINO</b>			
	0,100	15	500
<b>SUINO</b>			
		6	200

(a) Fonte: Regolamento (CE) 2018/1091, allegato 1.

(b) Fonte: Linee guida dell'Azienda Sanitaria relativa alle distanze dall'abitato per gli allevamenti a carattere intensivo (aggiornamento Ottobre 2011).

In caso di modifiche e/o integrazioni delle Linee Guida dell'Azienda sanitaria valgono le Linee Guida integrate e/o aggiornate.

Ai fini del calcolo di UBA di un allevamento, dove indicato il rapporto UBA/capo o per specie affine o non indicata in tabella, si moltiplichino il numero di capi per il coefficiente UBA/capo (a), di cui al Regolamento CE 2018/1091.