



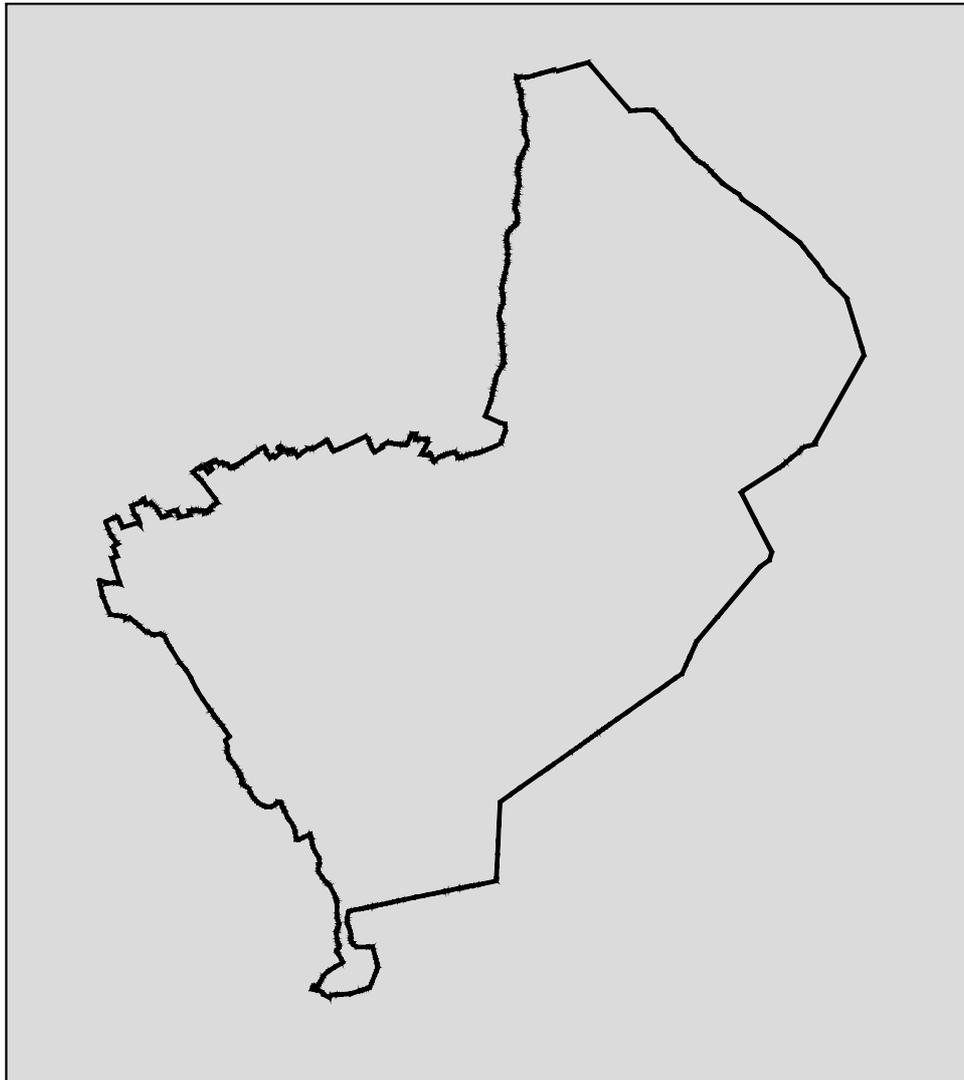
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia  
Provincia di Pordenone

ELABORATO

**NTA**

SCALA 1:1000

**CITTA' DI CORDENONS**



**VARIANTE N°43 AL PRGC**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**- VERSIONE OPERATIVA -**

---

ARCH. LUIGI GIRARDI - PORDENONE

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA PROVINCIA DI PORDENONE

**CITTA' DI CORDENONS**

# **PIANO                      REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

COMPRENSIVA DELLE MODIFICHE APPORTATE DALLA

**VARIANTE N.43**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**VERSIONE OPERATIVA**

# Indice

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

- Art. 36. Recupero delle acque (ELIMINATO)
- Art. 37. Serre bioclimatiche (ELIMINATO)
- Art. 38. Biomassa, Bioconcombustibili, Biogas, Geotermia, e simili (ELIMINATO)
- Art. 39. Ecomuseo
- Art. 40. Criteri Generali per una Corretta Edificazione del Territorio (modificato)
- Art. 41. Costruzioni Accessorie, Manufatti Leggeri, Camper e Roulotte e Serre (ELIMINATO)
- Art. 42. Divisione in Zone del Territorio Comunale (modificato)
- Art. 43. Attività Esistenti in contrasto con le Norme di Zona ..(eliminato)
- Art. 44. Modalità di Applicazione dei parametri urbanistici riferiti alle Abitazioni (ELIMINATO)
- Art. 45. Abaco degli Elementi Architettonici e Tipologici (eliminato)
- Art. 45 bis Strumenti di attuazione del P.R.G.C. (nuovo articolo)
- Art. 46. Zone "A.1." – "A.0." di Antico Impianto, Norme Generali (riscritto)
- Art. 47. Definizione degli Interventi Edilizi (eliminato)
- Art. 47 bis Zona "A.2" (nuovo articolo)
- Art. 48. Ampliamenti Igienico – Funzionali (eliminato)
- Art. 48 bis Zona "A.3" (nuovo articolo)
- Art. 49. Attività Edilizia Libera (eliminato)
- Art. 49 bis Zona "A.5"(nuovo articolo)
- Art. 50. Vincolo di Facciata (eliminato)
- Art. 50 bis Zona "A.6" (nuovo articolo)
- Art. 51. Allineamento Obbligatorio e Limite di Sagoma o Limite di Involuppo Edilizio (eliminato)
- Art. 51 bis Edifici esistenti non compresi in cartografia (nuovo articolo)
- Art. 52. Ricomposizione Architettonica della Facciata (eliminato)
- Art. 53. Spazi Comuni e Connessioni Pedonali - Ciclabili (eliminato)
- Art. 54. Forometria (eliminato)
- Art. 55. Parcheggi (eliminato)
- Art. 56. Zona Territoriale Omogenea B.0. di Recupero e di Riqualificazione (riscritto)
- Art. 57. Zona Omogenea "B" - Norme Generali (eliminato)
- Art. 58. Zona "B.1." Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione (modificato e riscritto)
- Art. 59. Zona "B.2." Residenziale Estensiva di Saturazione a bassa densità edilizia (modificato e riscritto)
- Art. 59 bis Zona "B.CU" Residenziale di Completamento Urbanizzazione (nuovo articolo)
- Art. 60. Zona "B.3." Residenziale Semiestensiva di Completamento (eliminato)
- Art. 61. Zona "B.4.E." ~~Degli Edifici situati a gruppi o isolatamente in Territorio~~ Extraurbano Edifici in contesto agricolo (modificato e riscritto)
- Art. 62. Zona "B.5." Residenziale Intensiva di Completamento (eliminato)
- Art. 62 bis Edifici esistenti "ante 1969" nelle Zone "B" (nuovo articolo)
- Art. 63. Zona "B.6." Residenziale Mista Semintensiva di Completamento (eliminato)
- Art. 63 bis Zona "Verde Privato" (nuovo articolo)
- Art. 64. Zona "B.7." Residenziale Mista ad Alta Intensità (eliminato)
- Art. 64 bis Edifici produttivi all'interno delle Zone "B" (nuovo articolo)

- Art. 65. Zona “B.8.” Residenziale Mista a Bassa Intensità **(eliminato)**
- Art. 66. Zona Omogenea “B.C.” Residenziale di Nuova Edificazione **(eliminato)**
- Art. 67. Zona “B.C.1.” Residenziale di Nuovo Impianto **(eliminato)**
- Art. 68. Zona Omogenea “B.C.2.” Residenziale Mista **(eliminato)**
- Art. 69. Zona Omogenea “B.C.3.” Semintensiva **(eliminato)**
- Art. 70. Zona Omogenea “C” **(eliminato)**
- Art. 71. Zona Omogenea “C.0.” dei Piani Attuativi Vigenti **(riscritto)**
- Art. 72. Zona Omogenea “C.1.” di Nuova Edificazione **(riscritto)**
- Art. 72 bis Norme Particolari e Deroghe ( Nuovo articolo)
- Art. 72 ter Zona “H3” Edifici commerciali esistenti (nuovo articolo)

.....omissis.....

- Art. 77. Zona “D.2.1.” “Parco Solare” **(eliminato)**

**LE DEFINIZIONI ED I CONTENUTI URBANISTICI ED EDILIZI, GIA' DISCIPLINATI CON LA L.R. 19/2009 e s.m. e i. SONO DEMANDATI A QUANTO FORMULATO CON LA STESSA LEGGE; E, PER QUELLI RIPORTATI CON LA VAR. 30 VALGONO LE STESSA MODIFICHE E INTEGRAZIONI**

## **PARTE PRIMA CAPO PRIMO GENERALITA'**

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

1. Il Piano Regolatore disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio Comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

2. Con queste finalità il Piano Regolatore disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente al Regime Edificatorio.

3. Il PRGC integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero in dipendenza da specifiche normative, siano esse assoggettate ad autorizzazioni particolari.

4. Con la sua entrata in vigore sono derogate: il precedente PRGC, tutte le altre Norme locali in materia edilizia e le norme del Regolamento edilizio che contrastano con le presenti Norme.

### **Art. 2. Elementi Costitutivi del P.R.G.C. (modificato)**

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), oltre gli elaborati del Piano di Origine, per le parti non in contrasto con la presente Variante Urbanistica, gli elaborati e le tavole grafiche indicati di seguito:

a) Strumenti grafici:

A.1. SINTESI DELLE ANALISI URBANE (scala 1:5.000):

“a” Capoluogo-Sclavons-Villa d'Arco; “b” Chiavornicco;

A.2. SINTESI DELLE ANALISI TERRITORIALE (scala 1:10.000):

“a” Parte nord del territorio comunale; “b” Parte sud del territorio comunale;

B.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE (scala 1:25.000);

B.2. RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DELLA STRATEGIA DI PIANO

RISULTANTE DALLA SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RELAZIONATI ALLE PREVISIONI DI PIANO (scala 1:10.000): “a.” Zona nord – Zona magredile; “b.” Zona centro – Zona sud;

B.3. RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DELLA STRATEGIA DI PIANO RISULTANTE DALLA SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RELAZIONATI ALLE PREVISIONI DI PIANO (scala 1:10.000): Aree urbanizzate; centro edificato; Ambiti dei Piani Attuativi.

C.1. BENI ASSOGGETTATI AI VINCOLI PROCEDURALI;

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

Planimetrie di progetto comprendenti:

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

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

b) Strumenti normativi e descrittivi:

**1. Relazioni:**

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

**2. Norme di Attuazione.**

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

c) Strumenti specifici dell’ambiente naturale:

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

CARTA GEOLITOLOGICA ED IDROGEOLOGICA, scala 1:10.000; P.g.3:  
CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA, scala 1:10.000.

d) Verifica di Incidenza su SIC e ZPS.

2. In caso di difformità fra le indicazioni della cartografia e quelle espresse dalle norme di attuazione prevalgono quelle più cautelative delle finalità pubbliche.

**Art. 3. Modalità di Attuazione del P.R.G.C.**  
**(eliminato)**

**Art. 4. Il Piano Attuativo e gli Elementi Costitutivi**  
ELIMINATO

**CAPO SECONDO**  
**PRESCRIZIONI SULLA GESTIONE E ATTUAZIONE,**  
**PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE**

**Art. 5. Flessibilità del PRGC e Dimensionamento**  
ELIMINATO

**Art. 6. Prescrizioni sulla Gestione e Attuazione**  
**(eliminato)**

**Art. 7. Perequazione Urbanistica**  
**(eliminato)**

**Art. 8. Compensazione Urbanistica**  
**(eliminato)**

**Art. 8 bis Appendice esplicativa per l'applicazione della perequazione e della**  
**Compensazione**  
**(eliminato)**

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

### **Art. 9. Urbanizzazione (eliminato)**

### **Art. 10. Viabilità (riscritto)**

Sono così definite:

- le aree destinate alla viabilità: pedonale, ciclabile, veicolare
- le aree destinate a parcheggio (individuata sulla cartografia di piano con lettera P).

### **PREVISIONI**

Questa Variante, all'interno del tessuto urbano consolidato, **NON prevede:**

percorsi pedonali pubblici su aree di proprietà privata.

Piste ciclabili

Interventi sulla viabilità comunale (rotatorie)

Gli stessi interventi saranno oggetto di uno specifico Piano del Traffico a cura dell'Amministrazione Comunale.

**Le previsioni degli Strumenti Urbanistici precedenti sono, conseguentemente, stralciate.**

### **RISPETTO STRADALE**

Fra le "distanze" dalle strade, previste per ogni singola zona omogenea, deve essere considerata anche la "distanza in altezza".

Conseguentemente, in tutte le zone omogenee previste dalla presente Variante; ogni intervento che interessi la viabilità esistente o di progetto, deve sempre garantire l'accessibilità ed il transito da parte dei mezzi di soccorso (es. : vigili del fuoco ed ambulanze); in conformità a quanto previsto al punto 5.1.2.2 " Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 17 gennaio 2018.

### **ALLINEAMENTO PRECOSTITUITO**

L'"allineamento precostituito", è definito dalla presenza di edifici ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista per ciascuna Zona , che interessano un tratto di lunghezza maggiore del 50% del tratto stradale interessato, ricompreso tra due intersezioni stradali di strade pubbliche od aperte al pubblico transito.

## **CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' per le Zone C1 e B.CU**

Nelle Zone C1, e nelle Zone B.CU ove è previsto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria; la viabilità interna dovrà avere le caratteristiche previste per la “Categoria E” definita con la “Piattaforma Stradale” di cui al D.M. 5 novembre 2001.

In particolare :

carreggiata        m. 6  
banchine            m. 0.5 + m 0.5  
marciapiedi        m. 1.50 + m. 1.50

**In caso di “adeguamento”, si potrà fare riferimento alla “ Categoria F”**

Con carreggiata m. 5,50  
Banchine e marciapiedi : come per la “Categoria E”

Nel caso sia richiesta una pista ciclabile, questa , a doppio senso di marcia deve avere larghezza di m.2.50 .

### **Parcheggi**

Gli stalli per la sosta, dei parcheggi, in sede propria, dovranno avere le Dimensioni minime di m. 2,50 x m. 5.0 .

### **Art. 11. Aree di Parcheggio e Autorimesse (modificato)**

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

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

#### **a) Parcheggi stanziali**

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

fanno parte delle opere di urbanizzazione e non sono individuate graficamente dal P.R.G.C.

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

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

**b) Edifici Artigianali e/o Industriali:**

~~1 posto macchina ogni due addetti (si considerano 50 addetti per ettaro) (sono esclusi i magazzini) con un minimo di un posto auto per attività. Tali spazi sostituiscono i parcheggi stanziali da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L. n.1150/1942 come modificato dall'art.2 della L. n.122/1989. Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alla realizzazione o alla ristrutturazione di insediamenti produttivi devono prevedere in posizioni idonee parcheggi per autocarri ed autotreni in numero non inferiore ad uno ogni m<sup>2</sup> 10.000 di superficie utile edificabile. Per gli immobili industriali: i Parcheggi di Relazione sono da ricavare in area di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.~~

**e) Edifici per lo svago:**

~~m<sup>2</sup> 35 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie utile;~~

**d) Edifici per alberghi:**

~~1 posto auto / ogni camera;~~

**e) Edifici per ristoranti:**

~~1 posto auto / 4 coperti e comunque non inferiore a m<sup>2</sup> 50 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti;~~

**f) Edifici direzionali, commerciali e per servizi:**

~~1. Nel caso di previsione di edifici direzionali, i Parcheggi Stanziali sono previsti nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L. n.1150/1942 come modificato dall'art.2 della L. n.122/1989. Per gli immobili direzionali: i Parcheggi di Relazione sono da ricavare in area di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, o nell'area idonea più vicina entro un raggio di 100 m di percorso, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici.~~

**b) servizi : 1 posto auto ogni 2 addetti, con il minimo di 1 posto auto;**

- c) alberghiera: 1 posto auto ogni 2 addetti , con il minimo di 1 posto auto;
- d) ricettivo –complementare: 1 posto auto ogni 2 addetti , con il minimo di 1 posto auto;
- e) direzionale: 1 posto auto ogni 2 addetti, con il minimo di 1 posto auto;
- f) commercio al dettaglio: 1 posto auto ogni 2 addetti con il minimo di 1 posto auto,
- g) commercio all'ingrosso: 1 posto auto ogni 2 addetti con un minimo di 1 posto auto;
- h) trasporto persone e merci: 1 posto auto ogni 2 addetti , con un minimo di un posto auto,
- i) artigianale : 1 posto auto ogni 2 addetti (minimo 50 addetti/ha.) con un minimo di 1 posto auto;
- j) industriale: 1 posto auto ogni 2 addetti (minimo 50 addetti/ha.) con un minimo di 1 posto auto;
- k) agricola e residenziale agricola: 1 posto auto ogni 2 addetti (anche stagionali) e 1,5 posti auto/alloggio per la residenza;
- l) artigianale agricola: 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto;
- m) commerciale agricola: 1 posto auto ogni 2 addetti , con un minimo di 1 posto auto,
- n) allevamenti industriali in zona agricola: 1 posto auto ogni 2 addetti , con un minimo di 1 posto auto;
- o) servizi ed attrezzature collettive: 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto.

~~2. Qualora un esercizio commerciale al dettaglio venga localizzato all'interno delle zone omogenee "A.O." o "B.O." la quantità di parcheggio può essere ridotta al 50% della superficie di vendita e la localizzazione dei parcheggi può avvenire entro una distanza di m 200 di percorso.~~

~~3. **Superfici a parcheggio stanziale e di relazione per esercizi commerciali:** La dotazione delle aree da riservare a parcheggi di pertinenza degli insediamenti commerciali è disciplinata dalla legislazione vigente in materia, per tipologia e dimensione, in particolare:~~

- ~~a) per gli esercizi inferiori a m<sup>2</sup>400 di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 60% della superficie di vendita.~~
- ~~b) Per gli esercizi inferiori a m<sup>2</sup>400 di superficie di vendita devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 100% della superficie di vendita.~~
- ~~c) Per gli esercizi singoli compresi tra m<sup>2</sup>400 e m<sup>2</sup>1.500 di superficie di vendita devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 150% della superficie di vendita.~~
- ~~d) Per gli esercizi singoli aventi superficie di vendita superiore ai m<sup>2</sup>1.500 devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 200% della superficie di vendita.~~
- ~~e) Per esercizi destinati al commercio all'ingrosso devono essere reperite superfici per parcheggi pari al 25% della superficie utile dell'edificio. Per il personale addetto alle attività commerciali, sopra descritte, devono essere reperite superfici per parcheggi in misura non inferiore a un posto macchina~~

~~ogni due addetti.~~

- ~~4. In presenza di programmi urbani dei parcheggi di cui alla legge n. 122 del 1989, o di piani particolareggiati relativi alle aree di Antico Impianto, che predispongano lo studio dettagliato della accessibilità, dell'organizzazione dei parcheggi in rapporto alle funzioni residenziali, commerciali e di servizio ed eventuali progetti di pedonalizzazione, la distanza entro cui possono essere localizzati i parcheggi di cui ai commi 2 e 3 è definita in 500 m di percorso e può essere prevista la cessione di aree idonee sulla base di una specifica previsione localizzativa e/o normativa Comunale.~~
- ~~5. I parcheggi per gli esercizi despecializzati alimentari superiori a 400 mq di superficie di vendita e per gli ipermercati devono, comunque, trovarsi all'interno del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in prossimità dell'esercizio stesso.~~
- ~~6. Uffici e studi, privati o pubblici, devono reperire una superficie per parcheggi non inferiore a m<sup>2</sup>40 ogni m<sup>2</sup>100 di superficie utile di attività.~~
- ~~7. I Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, devono reperire una superficie per parcheggi non inferiore a 0,25 posti auto ogni posto spettatore.~~
- ~~8. **Edifici per servizi**, si riferiscono alle destinazioni d'uso descritte all'art.5 della L.R. 19/2009 punto 1 lettera "b" servizi": devono reperire una superficie per parcheggi non inferiore a m<sup>2</sup>40 ogni m<sup>2</sup>100 di superficie utile di attività.~~

## **b) Parcheggi di relazione**

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

Le superfici per i parcheggi di relazione da reperire per le varie destinazioni d'uso sono:

- b) Servizi: 40% della superficie utile dell'attività da localizzare entro 100 m. dalla stessa;
- c) alberghiera: 1 posto auto ogni camera;
- d) ricettivo – complementare: 1 posto auto ogni 2 utenti, con un minimo di 1 posto auto;
- e) direzionale:
  - . uffici , studi, banche enti: 40% della superficie utile dell'attività;
  - . ricreativa: 1 posto auto ogni 3 utenti;
  - . sanitaria e assistenziale: 1 posto auto ogni 3 utenti,
  - . istruzione: 1 posto auto ogni 4 utenti;
  - . ricerca tecnico-scientifica: 35% della superficie utile dell'attività;
- f) commerciale al dettaglio: secondo quanto stabilito dalla L.R. 29/2005 s.m.i. per le relative superfici di vendita . La superficie di parcheggio relativa a esercizi commerciale in Zona A o B.0, può essere ridotta del 50% di quanto richiesto e localizzata entro una distanza di m. 500 dall'esercizio stesso;

- g) commerciale all'ingrosso: 25% della superficie utile dell'attività;
- h) trasporto merci e persone: non inferiore al 30 % della superficie utile dell'attività;
- i) artigianale: non inferiore al 10% della superficie utile dell'attività;
- j) industriale: non inferiore al 10% della superficie utile dell'attività;
- l) artigianale agricola: non inferiore al 10% della superficie utile dell'attività;
- m) commerciale agricola: non inferiore al 10 % della superficie utile dell'attività;

### c) Parcheggi di interscambio

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

## Art. 12. Caratteristiche delle Aree di Parcheggio e Autorimesse

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

2. ELIMINATO

3. ELIMINATO

4. ELIMINATO

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

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

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

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

- parcheggi custoditi e serviti da impianti di sollevamento persone in ragione non inferiore ad un impianto ogni 60 posti auto o frazione.

**8. ELIMINATO**

**9. ELIMINATO**

**10. ELIMINATO**

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

### **Art. 13. Utilizzazione dei Parametri Urbanistici (eliminato)**

### **Art. 14. Categorie d'Intervento e relativa assoggettabilità ai diversi titoli abilitativi (eliminato)**

### **Art. 15. Area Funzionalmente Contigua**

**1.** Si intende per Area Funzionalmente Contigua, l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di metri 1.000.

### **Art. 16. Area di Pertinenza Urbanistica (modificato)**

**1.**L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura.

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

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

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

Vale comunque quanto previsto dall'art. 33 della L.R. 19/2009 con le successive modifiche ed integrazioni.

## Art. 17. Definizioni delle Destinazioni d'Uso

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

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

3. Al fine dell'applicazione della legislazione vigente in materia, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie:

- a. **residenziale**: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;
- b. **servizi**: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzati alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;
- c. **alberghiera**: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi motel, villaggi albergo, **villaggi turistici - alberghiere, o strutture definite come albergo diffuso; strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere**
- d. **ricettivo – complementare**: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedime non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi e **villaggi turistici**;
- e. **direzionale**: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi professionali, banche, sedi di enti,

associazioni, sindacati e partiti, la categoria comprende le seguenti attività:

- i. **ricreativa**: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, ~~seuole di ballo~~, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
  - ii. **sanitaria e assistenziale**: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico – funzionale, tutti di natura privata;
  - iii. **istruzione**: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;
  - iv. **ricerca tecnico – scientifica**: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;
- f. **commerciale al dettaglio**: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c), e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;
  - g. **commerciale all'ingrosso**: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;
  - h. **trasporto di persone e merci**: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;
  - i. **artigianale**: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b);
  - j. **industriale**: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
  - k. **agricola e residenziale agricola**: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m), n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo. Sono considerate agricole le destinazioni d'uso per "Fattorie

Didattiche”;

- l. **artigianale agricolo**: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- m. **commerciale agricolo**: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;
- n. **allevamenti industriali in zona agricola**: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, ~~non connesse con un'azienda avente la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente autorità;~~ **classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabile, individuati con delibera della Giunta regionale su proposta dell'assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'assessore competente in materia di risorse rurali.**
- o. **servizi e attrezzature collettive**: superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

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

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

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

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

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

**9.** Le destinazioni d'uso **compatibili con la residenza, le zone residenziali** quando consentite dal Piano, sono quelle definite sopra con le lettere: a), b), c), d), e), f), o). Viene prescritta la esclusione di esercizi commerciali al dettaglio superiori alla media distribuzione, cioè gli esercizi di grande struttura maggiori di m<sup>2</sup>1.500 di superficie di vendita e maggiori di m<sup>2</sup>5.000 di superficie complessiva coperta sia a livello di singolo esercizio, sia all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa nei quali la sommatoria delle superfici di vendita non può eccedere il limite oltre il quale si dà la grande struttura.

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

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

**Vale comunque quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 19/2009 e le successive modifiche ed integrazioni.**

## **CAPO SECONDO DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **Indici Urbanistici**

#### **Art. 18. Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria e ~~Indice di Utilizzazione Territoriale.~~ (modificato)**

##### **1. Superficie Territoriale (S.t.)**

Comprende le aree edificabili in una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico ed è comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dal P.R.G.C. alla rete principale della viabilità.

Ai fini del computo della superficie territoriale vanno escluse le aree in essa comprese che siano già di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori, e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

##### **2. Superficie fondiaria (S.f.)**

E' costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici; e si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre invece nel computo sono comprese le aree a verde e parcheggio privato a servizio delle abitazioni.

#### **Art. 19. Indice di fabbricabilità territoriale (i.t.) (modificato)**

È il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ~~ettaro~~ metro quadrato di superficie territoriale (S.t.)

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

Ove applicabile, esprime il numero massimo degli alloggi realizzabili per ettaro di superficie territoriale.

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

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

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

Ove applicabile, esprime il numero massimo degli alloggi realizzabili per ettaro di superficie fondiaria.

### **Indici Edilizi**

## **Art. 23. Superficie utile abitabile (Su) (modificato)**

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

2. ~~Superfici non residenziali, o~~ superfici accessorie (Sa): ~~rappresentano~~ La superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensore autorimesse, lavanderie, lavatoi comuni, centrali termiche, locali motore ascensore, cabine idriche, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre; secondo quanto previsto dalla L.R. 19/2009 s.m.i..

## **Art. 23 bis Lastrico solare – Tetto giardino (nuovo articolo)**

Il Lastrico solare, è una superficie piana con sola funzione di copertura dell'edificio.

Può essere utilizzato (opportunamente strutturato) come terrazza : Tetto giardino.

In questo caso costituisce Superficie Accessoria:

Il tetto giardino può ospitare : la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, pergolati aperti su almeno tre lati e sulla parte superiore, e arredo da giardino; con l'esclusione di tensostrutture.

Può inoltre, essere ricavato un ripostiglio : con un'altezza massima di m.2.30 ed una superficie massima, pari al 25 % della superficie della terrazza, che non costituisce volume urbanistico.

## **Art. 24. Superficie coperta (Sc)**

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

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

È il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

## **Art. 26. Superficie di vendita (SV)** **(modificato)**

1. La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali ~~alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata ad esposizione di merce.~~ **Così come definita dalla L.R. 5.12.2005 n.29 art.2 , co.1, lett.o).s.m.i..**

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

## **Art. 27. Volume degli edifici (V) **Urbanistico**** **(riscritto)**

Il "Volume Urbanistico" è il volume inerente l'indice di edificabilità fondiario (i.f.) e territoriale (i.t.) espresso in metri cubi per metro quadrato. E' il volume del solido costituito dal solido delimitato dalla pianta dell'edificio per l'altezza dal piano di riferimento all'intradosso del solaio di copertura del vano accessibile più alto. Se il solaio di copertura è inclinato, questa altezza viene misurata nel punto medio. Da tale volume, sono esclusi gli elementi sottodescritti:

- Parti di edificio al di sotto del piano di riferimento costituenti superficie accessoria;
- Sottotetti non accessibili;
- Vani scala interni comuni ad almeno 2 unità immobiliari;
- Scale esterne , anche se chiuse;
- Volumi tecnici;
- Sporti di gronda, linde, pensiline;
- Elementi decorativi;
- Poggioli, logge , terrazze purchè aperte su almeno 2 lati;
- Verande e bussole di superficie sino ad 8 mq;
- Portici aperti su almeno 2 lati;
- Serre solari.

Il "piano di riferimento", è quello del piano di calpestio del primo vano utile, che può essere individuato fino alla quota di + 30 cm. dal piano del terreno sistemato, o dal marciapiede.

## **Art. 28. Volume utile (Vu)**

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

## **Art. 29. Volume tecnico (Vt)**

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

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

**3. L'altezza dell'edificio** ~~Se espressa come misura lineare~~ corrisponde alla distanza **massima** fra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata.

**4. ELIMINATO**

**5. ELIMINATO**

**7.** L'altezza utile (Hu) dell'unità immobiliare è la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimenti a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale.

~~**8.** L'altezza media (Hm) di un locale è definita come il rapporto fra il volume interno e l'area della sua base. Il volume interno è comprensivo di travature ed altri elementi costruttivi aggettanti dall'intradosso della copertura. Nel caso di coperture del tipo "shed" è definita come quota media dell'intradosso delle travi.~~

## **Art. 31. Distanze (modificato)**

**1.** Nella Zona Omogenea "B" e nella Zona Omogenea "D" per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**2.** Fatto salvo quanto specificamente prescritto per la Zona Territoriale Omogenea "E" e quanto prescritto dalle norme delle Zone di Antico Impianto "A.0." e dalle Zone "B.0." la distanza di nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti rispetto ai seguenti limiti

non deve essere inferiore a m. 5,00:

- limite di proprietà;
- ciglio delle vie di comunicazione per le quali non sono prescritte specifiche fasce di rispetto e sulle quali non prevalga un diverso allineamento, perché imposto, degli edifici preesistenti posti a distanza maggiore di m. 5,00;
- intersezioni dei cigli delle strade suddette, in corrispondenza agli incroci;
- limiti delle aree destinate ad attrezzature e servizi.

**Quando le strade esistenti hanno una sezione inferiore a m.6,00 la distanza dal confine stradale non deve essere inferiore a m. 5,00 e a m. 9,50 dall'asse stradale.**

### 3. ELIMINATO

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

## **Art. 32. Deroghe alle Distanze ( modificato)**

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

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

**PARTE TERZA**  
**CAPO PRIMO**  
**SEGNALAZIONE DI VINCOLO ARCHEOLOGICO E ECOMUSEO**

**Art. 33. Decoro dell'Ambiente Urbano**

ELIMINATO

**Art. 33. Segnalazione di Vincolo Archeologico**

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

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

**Art. 34. Sviluppo della Bio-Architettura**

ELIMINATO

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

ELIMINATO

**Art. 36. Recupero delle Acque**

ELIMINATO

## **Art. 37. Serre Bioclimatiche**

ELIMINATO

## **Art. 38 Biomassa, Geotermia, e simili**

ELIMINATO

## **Art. 39. Ecomuseo**

### *Definizione e Obiettivi:*

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

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

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

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

Vengono evidenziati sia il sistema delle Risorse Materiali, costituiti da: manufatti, opere di ingegneria idraulica, le attività economiche insediate e sviluppatesi dalla metà dell'ottocento, canalizzazioni artificiali, mulini, centraline di sfruttamento delle cascatelle, gli ambiti di bonifica agraria, ecc.; sia il sistema delle Risorse Immateriali, costituiti dalle tradizioni locali, dalla cultura, dai luoghi più significativi, dalla composizione della comunità locale originaria, l'approccio interdisciplinare dell'ambiente e, nel contempo, lo studio delle singole parti ed elementi che sul territorio insistono lo caratterizzano e lo qualificano, l'attività di promozione, l'attenzione all'ambiente per salvaguardarlo con un'azione mirata, inoltre, pubblicazioni, materiali, audiovisivi, prodotti artigianali ed enogastronomici vengono presentati negli spazi individuati dal Piano o da individuare, con una serie articolata di proposte e iniziative, comprendenti laboratori, allestimenti, dimostrazioni, degustazioni, spettacoli, ecc.. L'estensione delle aree interessate, viene relazionata e interconnessa attraverso un sistema di percorsi pedonali, ciclabili e a cavallo che il Piano individua come i più facili e accessibili percorsi, ma che non sono vincolanti, anzi, a livello progettuale di dettaglio, potranno anche essere modificati per salvaguardare l'ambiente o per valorizzare dei paesaggi rispetto ad altri.

#### Interventi:

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

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

## **CAPO SECONDO CRITERI GENERALI PER UNA CORRETTA EDIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

### **Art. 40. Criteri Generali per una Corretta Edificazione del Territorio) (modificato)**

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

#### **7. Norme per le zone esondabili:**

Per la delimitazione delle zone esondabili si è fatto riferimento agli elaborati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Livenza (~~marzo 2010~~), d'ora in poi denominato PAIL, **1^ Variante di cui al D.P.C.M. 28.6.2017 s.m.i.** ~~Anche se il PAIL, alla data attuale, non ha ancora concluso l'iter amministrativo, gli elaborati cartografici, la relazione e le Norme di attuazione sono state esaminate e licenziate nei Comitati Tecnici del 10.04.2008, 14.05.2008 e 03.12.2008.~~ Avendo il PAIL valore di Piano Territoriale (art. 1 NTA – Natura del Piano), “i Comuni interessati adeguano i propri strumenti urbanistici alle prescrizioni del Piano in applicazione dell’art. 65, commi 4, 5 e 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152”. (art. 5 – Efficacia ed effetti del Piano). “In sede di formazione ed adozione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti, per le aree interessate devono essere riportate le delimitazioni conseguenti alle situazioni di pericolosità accertate ed individuate dal presente Piano nonché le relative disposizioni normative”. Nel territorio comunale sono individuate:

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

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

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

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

- è consentita la manutenzione ordinaria di edifici preesistenti;

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

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

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

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

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

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

L'obiettivo generale è la gestione del territorio a preminente funzione agricola del territorio compreso tra il SIC/ZPS dei Magredi a nord e quello delle Risorgive a sud e non interessato dalle Fasce di Collegamento, con funzioni di mantenimento della funzionalità idraulica. Tali aree comprendono sia zone agricole a valenza paesaggistica sia attività antropiche, esistenti e in previsione (discariche di rifiuti solidi urbani I° categoria in fase di post-mortem, discarica per rifiuti non pericolosi prevista in attuazione della programmazione regionale e provinciale in materia di rifiuti, discarica di inerti comunale, discarica di inerti ENEL esaurita, ex cava di inerti ripristinata, cava di inerti privata in attività, area ricreativa comunale "Parareit"), come evidenziato nell'allegato stralcio del Piano Regolatore generale vigente. **Azioni:** Gli obiettivi dell'azione pianificatoria dell'Amministrazione Comunale comprendono la programmazione, la promozione ed il controllo improntata a: La gestione a fini agricolo - paesaggistici in attuazione dell'art.8 delle NTA del Piano Urbanistico Regionale; la realizzazione della discarica per rifiuti non pericolosi (in adiacenza alla discarica RSU in fase di post-mortem) e degli interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale; la promozione, il recupero e la riqualificazione paesaggistico - ambientale delle altre iniziative sopra indicate. Per tali aree viene riconosciuta la riduzione della pericolosità idraulica vigente. (vedi zonizzazione allegata al parere dell'Autorità di Bacino, nell'elaborato "P.g.1. relazione geologica, idrogeologica ed idraulica").

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

ELIMINATO

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

**Art. 42. Divisione in Zone del Territorio Comunale  
(modificato)**

Il territorio comunale, al fine di un razionale uso del suolo, è suddiviso nelle seguenti Zone Omogenee :

1. Residenziali:

- **A.1.-**  
Con edifici pubblici storici, di valore architettonico, artistico, ambientale; le ville storiche private e i contesti assimilabili.
- A.2  
Con immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo ( ex “conservazione tipologica”)
- A.3  
Con immobili soggetti a ristrutturazione.
- A.5  
Con immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione.
- A.6  
Per le aree libere edificabili.
- **B.0.**  
Ambiti interni ai nuclei dell’Antico Impianto, interessati da trasformazioni, ma oggetto di possibile riqualificazione.
- **B.** - di completamento: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente o parziale destinazione residenziale;
- **C.** - di nuovo impianto: parti del territorio destinati a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;

2. Centro artigianale e aree produttive:

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

3. Per l'agricoltura e la zootecnia:

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

4. Ambiti di tutela ambientale e di interesse ambientale:

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

5. Ambiti per insediamenti turistici e ludici:

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

#### 6. Per attività miste e **Commerciali**

- **Di/H.** – **Ambiti per Insediamenti Misti:** parti del territorio residenziale interessati da più funzioni e diverse destinazioni d'uso compatibili fra di loro.
- **H.3 – Zona per attività commerciali :** lotti interessati dalla presenza di attività commerciali esistenti.

#### 7. Servizi ed attrezzature:

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

#### 8. Per vincolo speciale:

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

#### 9. Per Verde Privato ~~di Interesse Ambientale:~~

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

#### 10. Corridoio – Vetrina Commerciale di Via Sclavons:

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

### **Art. 43. Attività Esistenti in contrasto con le Norme di Zona** **(eliminato)**

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

### **Art. 45. Abaco degli Elementi Architettonici e Tipologici** **(eliminato)**

### **Art. 45 bis. Strumenti di attuazione**

#### **CRITERIO GENERALE**

Gli strumenti per l'attuazione del Piano, sia per la forma “diretta”, che per quella “indiretta”, sono quelli già definiti dalle Leggi e Norme del livello di pianificazione sovraordinato.

Per alcuni aspetti, legati allo stato della Zona B, il PdC, è stato integrato con una specifica documentazione.

Gli strumenti di attuazione delle previsioni di Piano, sono così definiti:

#### **A) PER L' ATTUAZIONE DIRETTA**

- Tutti gli interventi previsti dalla L.R. 19 /2009 (e succ. mod. e integ.) con i contenuti formulati dagli articoli:
- Art. 4 Comm. 2 lett. a) b) c) d); Art. 16; Art.16 bis; Art. 17; Art. 18.
- Permesso di Costruire con Atto Unilaterale d'Obbligo o Convenzione

#### **B) PER L'ATTUAZIONE INDIRETTA**

Piano Attuativo Comunale ( PAC ) : di iniziativa pubblica o privata

#### **Formazione di PAC su proposta operatori privati**

Le aree libere e/o gli edifici con le aree di pertinenza all'interno delle zone : B:O – B1 – B2, possono essere ricomprese in un PAC (non definito nella cartografia di Piano) proposto dai privati operatori.

Gli indici edilizi ed i parametri urbanistici, restano quelli della zona compresa nel perimetro di PAC:

**Per le sole zone B1 e B2, l'altezza degli edifici previsti, è proposta con il progetto di PAC.**

#### **CONTENUTI del Permesso di Costruire con Atto Unilaterale d'Obbligo o Convenzionato**

Il Permesso di Costruire con Atto Unilaterale d'Obbligo o Convenzionato, è lo strumento con il quale si attuano particolari "lotti" e "ambiti" di Zona B, che sono individuati nella cartografia di Piano come "Zona B.CU" ( **B** di Completamento Urbanizzazione). Sono, nello specifico, individuati come "Zona B.CU\* " (con asterisco) gli stessi lotti e ambiti che si caratterizzano come area di pertinenza di manufatti con funzioni diverse da quella residenziale: "attivi" o dismessi o in stato di degrado, soggetti allo stesso strumento attuativo.

#### **1. documentazione**

Per le motivazioni, e con le modalità di seguito descritte, la documentazione di progetto per la richiesta del P.d.C. dovrà contenere l'Atto Unilaterale d'Obbligo che definisce e regola, per quello specifico intervento, i rapporti fra il proprietario (o proprietari operatori) e il Comune. L'Atto Unilaterale d'Obbligo, è sostituito da una Convenzione, quando le opere di urbanizzazione da completare riguardano anche sedimi e/o reti comunali, o di interesse pubblico.

### 1.1 **Il Progetto**

- a) Per gli ambiti che prevedono più edifici; il progetto edilizio potrà essere di carattere “di fattibilità” o essere definito con un “piani volumetrico”; mentre dovrà essere di livello “definitivo” per opere di viabilità, percorsi pedonali e reti tecnologiche; con le relative connessioni alle stesse reti pubbliche esistenti, in relazione alla necessità del loro completamento.
- b) Quando necessario, gli elaborati dovranno evidenziare la relazione fra l'intervento previsto ed il suo significativo contesto.

### 1.2 **L'Atto Unilaterale d'Obbligo**

Con l'A.U.d'O. i privati proprietari/operatori si impegnano al completamento delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento residenziale come previsto dal progetto. Tale impegno è assunto sia nei confronti dell'Amministrazione Comunale, sia verso “terzi” a qualsiasi titolo aventi causa. Tale completamento delle opere mancanti o carenti, non comporta scomputo degli oneri da versare.

### 1.3 **La Convenzione**

La Convenzione disciplina i criteri, i materiali ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione ,che assumono interesse pubblico, previste dal progetto; nonché le modalità di cessione delle opere o parti di esse al Comune. I costi delle stesse opere, risultanti dal “computo metrico” sono scomputati dagli “oneri di urbanizzazione primaria” dovuti (per le Zone B). L'eventuale “maggior costo” delle opere da realizzare, rispetto agli oneri dovuti, resta a carico dell'operatore privato. In caso di minor costo , rispetto gli oneri dovuti, l'Operatore Privato dovrà versare al Comune la differenza.

- 2 **Il progetto** così come illustrato e **la Convenzione**, sono approvati dal Consiglio Comunale previo esame della Commissione Urbanistica.
- 3 **Il Permesso di Costruire** potrà essere rilasciato per ogni singolo edificio su lotto funzionale (servito dalle opere di urbanizzazione).
- 4 **La SCIA di agibilità** , potrà essere attestata (per ogni singolo edificio) solo al completamento delle opere di urbanizzazione: sottoservizi collaudati, pavimentazione dei marciapiedi, manto d'usura e segnaletica per i tratti stradali.

## **CAPO SECONDO**

### **ZONE "A.1" - "A.0." DI ANTICO IMPIANTO (modificato)**

#### **Art. 46. Zone "A.1" – "A.0" di Antico Impianto, Norme Generali (riscritto)**

Sono così definite le zone del territorio comunale sulle quali insistono edifici pubblici storici: di valore architettonico - artistico - urbanistico o ambientale; già classificati (o anche solo proposti a classificazione) secondo quanto previsto dall'art 10 del D.L.22 gennaio 2004 n°42 e s. m. e i; le ville storiche private, e gli elementi o contesti assimilabili.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

Attività di culto esistenti.  
Residenziale  
Alberghiera e ricettivo - complementare  
Direzionale – con l'esclusione di discoteche .  
Opera pubblica o di pubblico interesse – non di culto.

#### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria  
Restauro e risanamento conservativo  
Ampliamento : per indispensabile adeguamento funzionale o impiantistico.

#### **ATTUAZIONE**

Gli interventi in zona "A1" da assoggettare al rilascio dei relativi titoli autorizzativi, previo ottenimento di nulla osta da parte della competente Sovrintendenza ai B.A.A.A.S., ove necessario.

#### **PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA PROGETTAZIONE**

Per gli edifici con le aree di pertinenza, compresi in questa "Zona A1" (siano di proprietà pubblica che privata); le "attività" di progettazione per gli interventi da realizzare, devono rispettare i rapporti compositivi – organizzativi – formali – artistici desunti dalle tipologie di appartenenza. Ogni progetto di consolidamento, ripristino, integrazione, rinnovo, ricostruzione o costruzione inerente tali manufatti e tali aree deve pertanto essere sorretto da un 'adeguato studio del costruito storico, che dimostri le fasi formative edilizio/storiche ed elenchi i caratteri originari da salvaguardare. Il progetto, altresì, deve essere corredato di appropriata documentazione fotografica e di elaborati che illustrino le sistemazioni sia dei fronti sugli spazi pubblici che delle aree scoperte.

Le finalità degli interventi ammessi sono la salvaguardia, la conservazione ed il recupero dei manufatti, degli elementi di pregio e delle pertinenze scoperte annesse.

Gli interventi ammessi sono orientati al raggiungimento di migliori livelli di fruizione, nel rispetto dei caratteri tipologici, storico-documentali, e dei valori ambientali.

L'inserimento di nuovi contenuti organizzativo/funzionali e l'eliminazione degli elementi estranei, devono essere motivati con un armonico progetto di "modifica. integrante"

### Per gli elementi caratteristi

- le **forometrie** originali vanno il più possibile mantenute e ripristinate, o ridefinite secondo lo spirito ed i criteri della tipologia originaria; i serramenti possono essere rifatti anche con materiali diversi dagli originari (con esclusione del PVC e dell'alluminio); sulla copertura possono essere ricavati, in andamento, dei nuovi punti luce/aerazione
- eventuali **elementi** esistenti quali piattabande e conci di volta o capitelli devono essere mantenuti e ripristinati
- i **volumi** principali vanno mantenuti e ripristinati (eventuali superfetazioni possono essere demolite ed i volumi possono essere recuperati e accorpati all'eventuale ampliamento una tantum, concesso per adeguamento igienico – sanitario)
- i tetti, ed i **sistemi di copertura** in genere, vanno mantenuti per forma, pendenza e materiali di finitura (interventi di isolamento per il risparmio energetico sono comunque ammessi)
- i **solai** e le **scale** dove possibile devono essere recuperati, ma possono essere risanati, ripristinati e consolidati, anche con materiali innovativi, ma compatibili con quelli esistenti: eventuali sostituzioni devono, prioritariamente, rispettare l'impianto distributivo originario
- i **collegamenti** orizzontali, quali ballatoi, androni e portici devono essere ripristinati
- le **pareti** divisorie interne possono modificare l'assetto distributivo originario ed essere realizzate con materiali nuovi, ma compatibili con gli esistenti
- le **facciate** finite in mattoni, in sassi o mattoni e sassi; ovvero intonacate con malta di calce, vanno mantenute e ripristinate
- le **recinzioni** originarie esistenti verso spazi pubblici devono essere mantenute e ripristinate
- le **aree verdi**, giardini, parchi e filari di alberi storici devono essere mantenuti e ripristinati.

### Per gli ampliamenti o nuovi elementi

- eventuali **volumi concessi** in ampliamento devono avere una sistemazione planimetrica e formale in sintonia con i volumi storici; evitando comunque operazioni di mimesi
- in casi di **impossibilità** di ampliamento in aderenza è concesso realizzare i volumi in sopraelevazione, purché l'intervento non interferisca con le prescrizioni attinenti il restauro o la conservazione tipologica
- per gli edifici o parti di edifici da ripristinare o da sopraelevare non è ammesso superare l'**altezza** dei manufatti contermini e/o adiacenti, appartenenti all'edilizia storica

- per determinare correttamente la **consistenza edilizia** da ripristinare o da recuperare, è possibile re-individuare lo stato dell'impianto originario, attraverso un rilievo edilizio ed una documentazione storica asseverati dal professionista incaricato del progetto
- la **categoria** d'intervento è concessa in base all'analisi di tipo storico – architettonico – ambientale svolta sul manufatto dal progettista incaricato
- la **costruzione** di vani igienico – sanitari e di ascensori, o di nuove scale, deve essere tale da non stravolgere i caratteri distributivi originari
- nuove **aperture** sulle facciate sono concesse limitatamente per esigenze oggettivamente imprescindibili e comunque in allineamento con quelle esistenti
- negli interventi di restauro e ampliamento **materiali e forme previste** dal progetto devono essere coerenti e congrui con quelli dell'edificio oggetto dell'intervento.
- le nuove **recinzioni** devono essere in mattoni, sassi, mattoni e sassi, muratura intonacata, cancellate di ferro, rete metallica inframmezzata da siepi arbustive di specie autoctone
- le **schermature** verso zone non residenziali, cioè verso zone “D” o “E” devono essere costituite da siepi, o barriere arbustive di specie autoctone
- **aree verdi**, giardini, parchi : possono essere integrati con la piantumazione di sostanze arboree ed arbustive di specie autoctone
- i **percorsi carrai e gli spazi pedonali**, devono essere pavimentati con materiali, forme e cromie, coerenti con l'edificio e il verde di pertinenza. Da evitare, ad esempio, l'uso di asfalto e manufatti in calcestruzzo.
- i **manufatti accessori** concessi devono essere realizzati secondo criteri di inserimento ambientale congruo all'assetto naturale esistente ed in sintonia con le preesistenze architettoniche.

## **Art. 47. Definizione degli Interventi Edilizi (eliminato)**

### **Art. 47 bis Zone “A.2”**

Sono così definiti, all'interno dei nuclei dell' “Antico Impianto”, gli edifici che costituiscono – “in linea” lungo le strade, o “a corte” – il sistema insediativo originario. Edifici che, pur già consolidati ( anche con interventi post '45 e post '76) sono ancora oggetto di possibile conservazione e valorizzazione.

### **DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale

e, nella misura massima del 40% della Su:

Servizi

Alberghiera e ricettivo - complementare

Direzionale con esclusione delle discoteche.

Commerciale al dettaglio

Servizi ed attrezzature collettive – non di culto.

## CATEGORIE DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Restauro e Risanamento conservativo ( art. 4, com. 2, lett.c L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.)

Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale.

### ATTUAZIONE: DIRETTA,

Per gli **interventi consentiti**, devono essere rispettate le “ Prescrizioni e criteri per la progettazione” formulati per la Zona A.1

### PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Volume consentito pari all'esistente ed all'eventuale ampliamento .

Altezza massima: pari all'esistente, o in adeguamento a quella dell'edificio adiacente più alto.

Distanza dai confini minima: pari all'esistente o da Codice Civile

Distanza dalle strade minima: in allineamento all'esistente

Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale. 200 m<sup>3</sup> una tantum, anche in più interventi.

**Pertinenze Esterne : per U.I.** E' concessa una superficie accessoria fino a mq 30  
( autorimesse, ripostigli ... ) Per h utile, m 2.30 e H estradosso copertura m 2.90  
Se “a confine”, il muro diventa “muro di confine” e non costituisce distanza per le pareti finestrate.

Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, minima: 10 m. (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Restauro, Conservazione, Risanamento).

Distanza tra edifici 10 m  
(o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Restauro, Conservazione, Risanamento,)

In caso di attività commerciali (al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita), dovranno essere rispettati i parametri ed i criteri previsti dalle leggi e norme di settore.

### **Art. 48. Ampliamenti Igienico – Funzionali (eliminato)**

## **Art 48 bis Zone “A.3”**

Sono così definiti, all'interno dei nuclei dell' “Antico Impianto”, gli edifici con la stessa tipologia e “ruolo urbano” di quelli “A.2”; che per caratteristiche architettoniche e stato di degrado, possono essere oggetto di “Ristrutturazione edilizia”.

### **DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale  
e, nella misura massima del 40% della Su:  
Servizi  
Alberghiera e ricettivo - complementare  
Direzionale con esclusione delle discoteche  
Commerciale al minuto  
Servizi ed attrezzature collettive – non di culto.

### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria  
Restauro e Risanamento conservativo ( art. 4, com. 2, lett.c L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.)  
Ristrutturazione edilizia ( art. 4, com. 1, lett.c L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.)

Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale

### **ATTUAZIONE: DIRETTA,**

Per gli **interventi consentiti** , devono essere rispettate le “ Prescrizioni e criteri per la progettazione” formulati per la Zona A.1

Per la “**Demolizione con Ricostruzione**”, prevista con la categoria della “Ristrutturazione edilizia”; l'edificio da ricostruire dovrà mantenere l'impianto tipologico di quello originario. I nuovi materiali dovranno esser coerenti con il carattere documentale di quelli originari. Gli eventuali, nuovi manufatti accessori, dovranno inserirsi in maniera “organica” nell'immediato contesto naturale e/o ambientale

### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI**

Volume consentito	pari all'esistente ed all'eventuale ampliamento.
Altezza massima:	pari all'esistente, O in adeguamento a quella dell'edificio adiacente più alto.
Distanza dai confini minima:	pari all'esistente o da Codice Civile
Distanza dalle strade minima:	in allineamento all'esistente
Ampliamento per adeguamento igienico e funzionale.	200 m <sup>3</sup> , una tantum, anche in più interventi.

**Pertinenze Esterne : per U.I.** E' concessa una superficie accessoria fino a mq 30  
( autorimesse, ripostigli ...) Per h utile, m 2.30 e H estradosso copertura m 2.90  
Se "a confine", il muro diventa "muro di confine" e non  
costituisce distanza per le pareti finestrate.

Distanza fra pareti finestrate e  
pareti di edifici antistanti: 10 m. (o pari all'esistente in caso di  
Manutenzione, Restauro, Conservazione,  
Risanamento, Ristrutturazione).

Distanza tra edifici 10 m  
(o pari all'esistente in caso di Manutenzione,  
Restauro, Conservazione, Risanamento,  
Ristrutturazione).

In caso di attività commerciali (al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita), dovranno essere rispettati i parametri ed i criteri previsti dalle leggi e norme di settore.

#### **Art. 49. Attività Edilizia Libera (eliminato)**

##### **Art 49 bis Zone "A.5"**

Sono così definiti, all'interno dei nuclei dell' Antico Impianto, i manufatti che costituiscono "superfetazioni", o in avanzato stato di degrado, che non possono essere recuperati perché in contrasto con il valore documentale del contesto.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

Demolizione senza ricostruzione.

#### **Art. 50. Vincolo di Facciata (eliminato)**

##### **Art. 50 bis Zone "A.6"**

Sono così definite, all'interno dei nuclei dell' Antico Impianto, le aree libere comprese tra gli edifici " A.2 – A.3": cortili privati, cortili comuni, giardini e orti; oggetto di possibile edificazione : per possibili ampliamenti e realizzazione di pertinenze.

## **DESTINAZIONI D'USO**

Queste aree possono essere utilizzate per gli interventi di ampliamento consentiti per gli edifici “A.2 – A.3”

**Art. 51. Allineamento Obbligatorio e Limite di Sagoma o Limite di Inviluppo Edilizio (eliminato)**

**Art. 51 bis Edifici esistenti non riportati in cartografia**

Gli edifici esistenti, all'interno dei nuclei dell' “Antico Impianto” – individuati tra gli edifici “A.2 – A.3”, nelle aree “A.6” o in Zona B.O – non compresi in cartografia di Piano (per errore grafico o “catastale”), sono riconosciuti, e assumono la “definizione” di :

Zona “A.2” se hanno il carattere tipologico-architettonico, che appartiene agli edifici “A.2”

Zona “A.3” se hanno il carattere tipologico-architettonico, che appartiene agli edifici “A.3”

Zona “B.O” se collocati all'interno di una Zona “B.O”

Conseguentemente, per gli eventuali interventi, troverà applicazione la norma relativa.

**Art. 52. Ricomposizione Architettonica della Facciata (eliminato)**

**Art. 53. Spazi Comuni e Connessioni Pedonali – Ciclabili (eliminato)**

**Art. 54. Forometria (eliminato)**

**Art. 55. Parcheggi (eliminato)**

## **CAPO TERZO**

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

#### **Art. 56. Zona Territoriale Omogenea B.0, di Recupero e di Riqualificazione (riscritto)**

Sono così definiti gli ambiti territoriali compresi all'interno dei nuclei dell'Antico Impianto; limitrofi a (o tra) Zone An ; pur già oggetto di significative trasformazioni, ancora potenzialmente recuperabili ai valori documentali del contesto.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale  
e, nella misura massima del 50% della Su;  
Servizi  
Alberghiera e ricettivo - complementare  
Direzionale con esclusione delle discoteche  
Commerciale al dettaglio  
Servizi e attrezzature collettive – non di culto.  
Opera pubblica o di interesse pubblico.

#### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

Manutenzione  
Restauro e Risanamento conservativo ( art. 4, com. 2, lett.c L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.)  
Ristrutturazione edilizia ( art. 4, com. 1, lett.c L.R. 19/2009 e suc. mod. e int.)  
Ampliamento  
Nuova realizzazione

#### **ATTUAZIONE: DIRETTA,**

Per gli **interventi previsti**, valgono i criteri progettuali e la documentazione previsti per le “Zone A1”

Per la “**Demolizione con Ricostruzione**”, prevista con la categoria della “Ristrutturazione edilizia”; l'edificio da ricostruire dovrà mantenere l'impianto tipologico di quello originario. I nuovi materiali dovranno esser coerenti con il carattere documentale di quelli originari. Gli eventuali, nuovi manufatti accessori, dovranno inserirsi in maniera “organica” nell'immediato contesto naturale e/o ambientale

Per i **Nuovi Edifici**, dovranno essere mantenute le caratteristiche tipologiche degli edifici del contesto; e i materiali (così come per gli edifici da “ricostruzione”) dovranno essere coerenti con i materiali che definiscono il carattere documentale degli edifici originari del contesto.

## PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice fondiario massimo:	2 mc/mq o pari all'esistente
Altezza massima:	12,50 m o pari all'esistente
Distanza dai confini minima:	5 m o pari all'esistente o a confine
Distanza dalle strade minima:	in allineamento all'esistente
Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	10 m. (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Restauro, Conservazione, Risanamento, Ristrutturazione).
Distanza tra edifici minima:	10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Restauro, Conservazione, Risanamento, Ristrutturazione).
<b>Pertinenze Esterne : per U.I.</b> ( autorimesse, ripostigli ...)	E' concessa una superficie accessoria fino a mq 30 Per h utile, m 2.30 e H estradosso copertura m 2.90 Se "a confine", il muro diventa "muro di confine" e non costituisce distanza per le pareti finestrate.

In caso di attività commerciali (al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita), dovranno essere rispettati i parametri ed i criteri previsti dalle leggi e norme di settore.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In caso di completa saturazione dell'indice di Piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 200 mc per adeguamento igienico – funzionale, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, anche in deroga a indici e parametri e comunque fatti salvi diritti di terzi.

L'una tantum è concessa anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stessa.

In caso di presenza di attività non residenziali, sia esistenti che di nuovo insediamento, prioritariamente devono essere garantiti gli spazi pubblici per il parcheggio ( DPGR n°0126/Pres del 20/4/1995 e s.m.i. ), e solo per comprovata impossibilità fisica possono essere realizzati in aree non fisicamente contigue (entro un raggio massimo di 500 m) o, infine, possono essere monetizzati.

## **CAPO QUARTO**

### **ZONA "B." DI COMPLETAMENTO E DI SATURAZIONE**

**Art. 57. Zona Omogenea "B" - Norme Generali**  
**(eliminato)**

**Art. 58. Zona B.1. Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione**  
**(modificato e riscritto)**

Sono così definite le aree del territorio comunale, che individuano " assi o sistemi" insediativi che hanno le caratteristiche di Centro Urbano consolidato. (Zona Alta)

#### **DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale  
e, nella misura massima del 50% della Su:  
Servizi  
Alberghiera e ricettivo - complementare  
Direzionale  
Commerciale al minuto  
Servizi e attrezzature collettive – non di culto.  
Opera pubblica o di interesse pubblico.

#### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria  
Risanamento conservativo  
Ristrutturazione edilizia  
Ampliamento  
Nuova realizzazione  
Demolizione con ricostruzione

#### **ATTUAZIONE: DIRETTA**

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI**

Indice fondiario massimo :	2 mc/mq o pari all'esistente
Altezza massima :	10,00 m o pari all'esistente
Distanza dai confini minima	5 m o a confine (in caso di Ampliamento e/o Nuova realizzazione) pari all'esistente o a confine (in caso di Manutenzione Risanamento, Ristrutturazione, Demolizione con ricostruzione)
Distanza dalle strade minima :	5,00 m o allineamento precostituito. (art. 10)

Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, minima: 10 m.(o pari all'esistente in caso di Manutenzione, risanamento, ristrutturazione demolizione con ricostruzione.

Volume commerciale massimo: 50%

Volume residenziale minimo: 50%

**Pertinenze Esterne : per U.I.** E' concessa una superficie accessoria fino a mq 30  
( autorimesse, ripostigli ... ) Per h utile, m 2.30 e H estradosso copertura m 2.90  
Se "a confine", il muro diventa "muro di confine" e non costituisce distanza per le pareti finestrate.

## **RECUPERO PARAMETRI CONVENZIONATI**

### **Per le Zone B1 : ex C.O – (compresi i comparti di Piano Attuativo di iniziativa pubblica : AREA CENTRALE e Ambito GOETTA)**

In queste zone, nelle aree già ricomprese all'interno di ambiti oggetto di P.A. di iniziativa pubblica o privata; per i lotti non ancora edificati, gli operatori: privati o loro aventi causa, possono chiedere di realizzare i nuovi interventi, con i parametri urbanistici ed indici edilizi definiti: nel P.A. originario o per i comparti di P.A. di iniziativa pubblica, e riportati in convenzione.

Gli stessi operatori privati, devono produrre la cartografia e la documentazione necessarie alla formulazione di tale richiesta, sulla base di quanto originariamente approvato.

Negli ambiti "ex C.0", con il parametro dell'"Alloggio/ettaro", possono essere realizzati gli alloggi "mancanti", rispetto il numero previsto e consentito dalla convenzione.

Non è invece ammesso, l'ampliamento degli alloggi esistenti, se non nel rispetto dei parametri della Z.T.O. B.1, o per l'adeguamento igienico-funzionale pari a 200 mc. una-tantum.

Nei comparti, già edificati, dell'ambito "ex C.0": Area Centrale, con il parametro "mc/mq"; per gli ampliamenti possibili può essere recuperata l'eventuale cubatura residua : non utilizzata rispetto a quella consentita.

Anche se trascorsi 10 anni dalla stipula della convenzione, vanno comunque rispettati i reciproci impegni (pubblico-privato), assunti con la stessa convenzione.

**Per le attività commerciali**, al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita, si farà riferimento alle leggi o norme di settore.

**Per gli esercizi di vendita al dettaglio** di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. Tale percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- In caso di completa saturazione dell'indice di Piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 200 mc per adeguamento igienico - funzionale, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, anche in deroga agli indici, ma nel rispetto dei parametri e comunque fatti salvi diritti di terzi.
- E' concessa l'edificazione di nuovi accessori funzionali o per il tempo libero con altezza massima di 3 m e superficie coperta massima pari a 30 mq, e comunque nel rispetto delle distanze e dei distacchi stabiliti.
- In caso di attività non residenziali di nuovo insediamento ( anche a seguito di cambio di destinazione da residenziale ad altra compatibile); prioritariamente devono essere garantiti gli spazi parcheggio,relativi alla nuova funzione. Nel caso che il recupero di questi spazi, fosse “fisicamente” impossibile, gli stessi potranno essere monetizzati.
- In caso di nuove attività non residenziali che si insediano al posto di altre non residenziali esistenti, non è richiesto l'adeguamento al succitato Decreto.  
Anche nel caso di una variazione d'uso, da una diversa, in quella “residenziale”, è richiesta la verifica dei parcheggi funzionali alla residenza.

## **Art. 59. Zona B.2. Residenziale Estensiva di Saturazione a bassa densità edilizia (modificato e riscritto)**

Sono così definite le aree del territorio comunale parzialmente edificate, destinate al completamento dell'insediamento residenziale. (Zona Media e Bassa)

### **DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale  
Servizi  
Alberghiera e ricettivo - complementare  
Direzionale  
Commerciale al dettaglio  
Servizi ed attrezzature collettive – non di culto.  
Opera pubblica o di interesse pubblico.

### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria  
Ristrutturazione edilizia  
Ampliamento  
Nuova realizzazione  
Demolizione con ricostruzione

### **ATTUAZIONE : DIRETTA**

## PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Indice fondiario massimo :	1 mc/mq o pari all'esistente
Rapporto di copertura massimo :	40%
Altezza massima :	10,00 m
Distanza dai confini minima :	5 m o a confine
Distanza dalle strade minima :	5 m o allineamento precostituito (art.10)
Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti :	minima 10 m
Distanza tra edifici minima :	10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Risanamento, Ristrutturazione, Demolizione con ricostruzione)
Volume commerciale massimo :	40%
Volume residenziale minimo :	60%

**Pertinenze Esterne : per U.I.** E' concessa una superficie accessoria fino a mq 30  
( autorimesse, ripostigli ...) Per h utile, m 2.30 e H estradosso copertura m 2.90  
Se "a confine", il muro diventa "muro di confine" e non  
Costituisce distanza per le pareti finestrate.

## RECUPERO PARAMETRI CONVENZIONATI

### Per le Zone B2 ex C.O

In queste zone, nelle aree già ricomprese all'interno di ambiti oggetto di PAC di iniziativa privata: C.O ; per i lotti non ancora edificati , gli operatori privati : proprietari o loro aventi causa, possono chiedere di realizzare i nuovi interventi, con i parametri urbanistici e gli indici edilizi definiti : nel P.A. originario , e riportati in convenzione.

Gli stessi operatori privati, devono produrre la cartografia e la documentazione necessarie alla formulazione di tale richiesta sulla base di quanto originariamente approvato.

Negli ambiti "ex C.O" con il parametro "alloggi/ ettaro" , possono essere realizzati gli alloggi "mancanti", rispetto al numero previsto e consentito dalla convenzione.

Non è invece ammesso , l'ampliamento degli alloggi esistenti , se non nel rispetto dei parametri della Z.T.O. B.2. o per l'adeguamento igienico-funzionale pari a 200 mc. una-tantum.

Anche se trascorsi 10 anni dalla stipula della convenzione, vanno comunque rispettati i reciproci impegni (pubblico-privato), assunti con la stessa convenzione.

**Per le attività commerciali**, al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita, si farà riferimento alle leggi o norme di settore-

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- In caso di completa saturazione dell'indice di Piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 200 mc per adeguamento igienico - funzionale, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, anche in deroga agli indici, ma nel rispetto dei parametri e comunque fatti salvi diritti di terzi.

- In caso di interventi su edifici esistenti valgono gli allineamenti, le altezze, le distanze dalla strada e dai confini esistenti e consolidati, anche se difformi da quelli stabiliti dalle norme di Piano.

### **Art. 59 bis. Zona B.CU Residenziale di Completamento opere Urbanizzazione**

Sono definite, “Zona **B** di Completamento Urbanizzazione”, le aree libere o parzialmente edificate, comprese all’interno del tessuto urbano consolidato; la cui attuazione è conseguente al completamento (collegamento) delle opere di urbanizzazione presenti nell’immediato contesto.

#### **Sono individuati come “Zona B.CU”**

- a) Le aree libere, o parzialmente edificate del contesto urbano, interessate al completamento delle opere di urbanizzazione primaria che possono riguardare sia (esclusivamente) l’area di intervento privata, sia (in parte) le adiacenti opere infrastrutturali pubbliche esistenti.
- b) Gli edifici e le relative aree di pertinenza, con funzioni diverse da quella residenziale: in attività o dismessi o in stato di degrado, che si configurano come “edifici in zona impropria”  
Per queste “Zone B.CU\*” può essere previsto un parametro “di incentivo”  $m^3/m^2$  per favorire il trasferimento delle funzioni “in contrasto”, in zona “propria”.  
Il valore del parametro è riportato, nelle Tavole di Piano, all’interno della singola Zona B.CU\*.

#### **DESTINAZIONI D’USO**

Sono quelle previste per la “Zona B”, prevalente, all’interno della quale l’area o l’ambito si colloca. .

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI**

- a) Sono quelli definiti per la “Zona:B“ all’interno” della quale l’area o l’ambito si collocano.
- b) Per le aree o gli ambiti perimetrati, come “Zona B.CU\* ” (con asterisco) che contengono un manufatto individuato come “in zona impropria”; l’indice di edificabilità  $if - m^3/m^2$  “di incentivo”, è definito all’interno dello stesso perimetro.  
Fino al trasferimento in “Zona Propria” questi edifici possono essere oggetto di:
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria : finalizzata al conseguimento dei livelli igienici ed ai parametri di sicurezza, previsti dalle norme di settore

- c) Fermo restando il rispetto dei parametri di: distanza ed altezza; è consentito il recupero della volumetria degli edifici esistenti, al di là di quanto formulato ai precedenti punti a) e b).

## **ATTUAZIONE : DIRETTA**

Permesso di Costruire: **con Atto Unilaterale d'Obbligo**; quando le opere di urbanizzazione da realizzare riguardino esclusivamente l'area o l'ambito di proprietà degli operatori privati.  
**con Convenzione** ; quando le opere da realizzare riguardino anche sedimi pubblici o di interesse pubblico.

### **Art. 60. Zona B.3. Residenziale Semiestensiva di Completamento (Eliminato)**

### **Art. 61. Zona B.4.E. Degli Edifici situati a gruppi o isolatamente in Territorio Extraurbano – Edifici in contesto agricolo (modificato e riscritto)**

Sono così definiti i nuclei di edifici ed i singoli edifici del territorio comunale, a destinazione residenziale, di “recente” formazione; localizzati in un contesto prevalentemente "agricolo"; e riconosciuti come “patrimonio edilizio esistente.

## **DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale

## **CATEGORIE DI INTERVENTO**

Anche con riferimento ai contenuti degli articoli 35 (com. 2 bis) e 39 bis (com.1 e com.3), della L.R. 19/2009 (e suc. mod. e integ.) sono ammesse :

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Ristrutturazione edilizia

Ampliamento: per un Volume max metricubi 200, una tantum .anche in corpo staccato.

Previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, se l'edificio ricade in fascia di rispetto stradale.

Demolizione con ricostruzione con la volumetria esistente.

## **ATTUAZIONE : DIRETTA**

### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI**

Volume consentito	Il Volume esistente, più l'eventuale ampliamento.
Altezza massima:	6,50 m
Distanza dai confini minima:	5 m
Distanza dalle strade minima:	Su parere dell'Ente proprietario della strada.
Distanza tra edifici minima:	10 m (o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Ristrutturazione, Ampliamento)

**Pertinenze Esterne : per U.I.** E' concessa una superficie accessoria fino a mq 30  
( autorimesse, ripostigli ...)  
Per h utile, m 2.30 e H estradosso copertura m 2.90  
Se "a confine", il muro diventa "muro di confine" e non  
Costituisce distanza per le pareti finestrate.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Gli interventi consentiti, possono essere finalizzati all'aumento delle Unità immobiliari fino ad un massimo di Tre U.I. complessive.

Gli edifici accessori esistenti possono altresì essere riutilizzati ad uso residenziale

## **Art. 62. Zona B.5. Residenziale Intensiva di Completamento (eliminato)**

### **Art. 62 bis. Edifici esistenti "ante 1969" nelle Zone "B"(nuovo articolo)**

In tutte le zone "B" , per gli edifici costruiti prima del 1969, è possibile demolire i volumi che con la loro stessa eliminazione comportino miglioramenti di carattere igienico - sanitario nei confronti di edifici limitrofi (entro lo stesso lotto o in lotto contiguo), e/o consentano interventi di interesse pubblico (allargamento di strade, realizzazione di marciapiedi, etc.).

Tali volumi demoliti possono sempre essere ricostruiti all'interno del lotto di pertinenza ed in contiguità (o sopraelevazione) del volume principale indipendentemente dall'indice fondiario di zona, e comunque nel rispetto delle distanze stabilite dalle Norme e fatti salvi diritti di terzi.

## **Art. 63. Zona B.6. Residenziale Mista Semintensiva di Completamento (eliminato)**

### **Art. 63 bis. Zona “Verde Privato” (nuovo articolo)**

Sono così definite, sia le aree private già trattate a verde, a giardino, ad orto, a parco; sia le aree libere, inedificate, comprese fra “zone urbanistiche” con la medesima o con diversa destinazione che, per le intrinseche caratteristiche di “lotti interclusi”, vengono destinate a mantenere il loro “stato verde” in atto.

### **UTILIZZAZIONE DELLE AREE COME PERTINENZE DI EDIFICI**

Prato

Orto

Giardino

Parco

Cortile

Attrezzature ludiche e per il tempo libero: campi da tennis, piscine, ecc.

Parcheggio : con superficie permeabile.

Le destinazioni-funzione dei manufatti esistenti, alla data di adozione della presente Variante

### **CATEGORIE D’INTERVENTO**

Modifica ed integrazione di spazi seminati e piantumati.

Manutenzione e Ristrutturazione di eventuali edifici esistenti.

Edificazione di nuovi accessori funzionali o per il tempo libero con altezza massima di 3 m al colmo e superficie coperta massima pari a 30 mq, e comunque nel rispetto delle distanze e dei distacchi stabiliti, per le Zone Omogenee entro cui si localizzano.

Tali accessori, nel caso in cui la zona “verde privato” ricada entro ambiti di tutela ambientale, devono essere realizzati con le modalità previste per la “Zona A1” (art 46 delle presenti Norme.)

Realizzazione di serre, non destinate ad attività agricolo- produttiva, rimovibili con altezza massima pari a 3 m al colmo e con rapporto di copertura massimo pari al 25% della superficie del lotto interessato (realizzabili in deroga alle distanze stabilite nelle zone adiacenti). Tali serre non costituiscono volume edilizio.

Per gli edifici residenziali eventualmente esistenti (alla data di adozione delle presenti NTA) è possibile un ampliamento una tantum pari a 200 mc per opere di adeguamento igienico funzionale.

### **ATTUAZIONE :DIRETTA**

Per gli interventi sopra descritti e per gli edifici esistenti

## **Art. 64. Zona B.7. Residenziale Mista ad Alta Intensità (eliminato)**

## **Art. 64 bis. Edifici Produttivi all'interno delle Zone "B" (nuovo articolo)**

Sono considerati in queste N.T.A. i manufatti ed i loro lotti di pertinenza, destinati ad usi produttivi e/o artigianali singoli esistenti, all'interno o adiacenti le Zone B, e non individuati nella cartografia di piano come specifiche "Zone D3 o H3; per i quali, valgono le disposizioni di seguito formulate.

### **ATTUAZIONE : DIRETTA**

Per tutti i manufatti (o parti di essi) ed i loro lotti di pertinenza ricadenti in zona B (attualmente ad uso produttivo, artigianale, o commerciale); **nel caso di dismissione delle attività esistenti**, si prevede che i medesimi siano integrati nella zona territoriale omogenea circostante prevalente, assumendo i **criteri attuativi della "Zona B.CU\*\*"**

Le nuove destinazioni d'uso saranno pertanto quelle consentite dalle norme pertinenti la zona territoriale omogenea entro la quale i manufatti ricadono, assumendone conseguentemente i parametri e gli indici urbanistico-edilizi, che possono fruire di un **incentivo volumetrico fino al 30% del volume consentito o esistente.**

### **CRITERI DI INTERVENTO**

Fino al momento della dismissione dell'attività esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria : finalizzata al conseguimento dei livelli igienici ed ai parametri di sicurezza previsti dalle norme di settore.

Per le unità immobiliari a carattere residenziale connesse con l'attività esistente, fino al momento della dismissione dell'attività stessa, sono ammessi interventi di Manutenzione e di Ristrutturazione

**Art. 65. Zona B.8. Residenziale Mista a Bassa Intensità  
(eliminato)**

**Art. 66. Zona Omogenea B.C. Residenziale di Nuova Edificazione  
(eliminato)**

**Art. 67. Zona B.C.1. Residenziale di Nuovo Impianto (eliminato)**

**Art. 68. Zona Omogenea "B.C.2." Residenziale Mista  
(eliminato)**

**Art. 69. Zona Omogenea “B.C.3.” Semintensiva  
(eliminato)**

## **CAPO QUINTO ZONA "C." DI ESPANSIONE**

**Art. 70. Zona Omogenea "C"**  
**(eliminato)**

**Art. 71. Zona Omogenea "C.0." dei Piani Attuativi Vigenti**  
**(riscritto)**

Sono così definite le aree di "espansione di nuovo impianto" del territorio comunale, già oggetto di Strumento Attuativo di iniziativa Pubblica o Privata.

**Sono, individuati come ZONA C0 gli ambiti già oggetto di :**

PAC di iniziativa privata : convenzionati, non ancora completati.

PAC di iniziativa privata : approvati, non ancora convenzionati

PAC di iniziativa privata : presentati in Comune 60 giorni prima dell' adozione della presente Variante.

PAC di iniziativa pubblica : approvati

Sono inoltre così individuati, i Singoli Comparti Unitari di P.R.P.C. di iniziativa pubblica (oggi superati) non ancora completati.

### **DESTINAZIONI D'USO e CATEGORIE DI INTERVENTO**

Quelle previste dagli Strumenti attuativi sopra richiamati.

### **ATTUAZIONE : DIRETTA**

Successivamente alla stipula della Convenzione : Privati – Amministrazione Comunale.

### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI**

Nelle zone "C0" gli interventi si attuano in conformità agli indici e parametri già stabiliti nei singoli Strumenti Attuativi Comunali approvati e convenzionati.

### **VARIANTI**

In questi ambiti C.0 ; il progetto di variante al PAC originario, presentato dopo l'adozione della presente Variante, deve assumere i parametri urbanistici e gli indici edilizi della Zona C.1, formulati con le presenti N.T.A.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Per gli ambiti soggetti a PAC approvati e convenzionati, nei quali le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, verde, parcheggi) siano già state realizzate in conformità al progetto e le stesse

siano già state cedute all'Amministrazione Comunale, è consentito, per i volumi e le superfici a carattere commerciale e direzionale, il cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione residenziale. Tale cambio di destinazione d'uso non costituisce variante al PA stesso.

## **72. Zona Omogenea "C.1." di Nuova Edificazione (riscritto)**

Sono così definite le aree inedificate del territorio comunale, comprese all'interno o in continuità del tessuto urbano; e individuate come nuovi ambiti di espansione di nuovo impianto.

La numerazione, nelle tavole di Piano, ha carattere di semplice individuazione, e non ha scopo di distinzione normativa fra le aree.

### **DESTINAZIONI D'USO**

- Residenziale e, nella misura non superiore al 30% del volume consentito :
- Servizi
- Alberghiera e ricettivo - complementare
- Commerciale al dettaglio
- Servizi ed attrezzature collettive – non di culto.
- Opera pubblica o di interesse pubblico

### **NOTA**

Per le attività commerciali al minuto valgono comunque sempre le percentuali e il dimensionamento stabiliti e previsti dallo specifico Piano di Settore Comunale vigente.

### **CATEGORIE D'INTERVENTO**

Nuova realizzazione

### **ATTUAZIONE : INDIRETTA**

Nella zona "C1" gli interventi si attuano tramite un **Piano Attuativo Comunale** di iniziativa pubblica o privata; redatto sulla base di quanto previsto dall'art. 7 (Contenuti minimi) e dall'art. 9 (Disposizioni particolari), del "Regolamento di attuazione" della L.R. 5 / 2007

### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI**

Indice territoriale massimo:	0,8 mc/mq
Altezza massima:	quella prevista con i progetto di PAC.
Distanza dai confini minima:	5 m
Distanza dalle strade minima:	5 m per strade larghe meno di 7 m 7,50 m per strade larghe fra 7 e 15 m 10 m per strade larghe più di 15 m
Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti :	minima 10 m.
Parcheggi per la residenza:di relazione	3 mq ogni 100 mq della superficie territoriale

Aree verdi: 7 mq ogni 100 mc realizzati  
Parcheggi per funzioni non residenziali: nella misura prevista dalle leggi e norme di settore.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In sede di redazione del PAC si dovranno mantenere gli accessi principali di interconnessione tra l'ambito di intervento (zona di espansione) e l'intorno edificato.

Tali elementi di interconnessione sono prescrittivi qualora siano già indicati nella cartografia di Piano, e sono da ricercare e garantire ogni volta che l'ambito di espansione sia adiacente ad altri ambiti già esistenti.

La viabilità nelle zone "C1" (se non indicato altrimenti in cartografia di Piano) dovrà collegarsi a quella esistente nelle zone limitrofe.

Le condizioni di accessibilità e di successione temporale delle fasi di attuazione dei sub – ambiti devono essere precipuamente indicati nel Piano Attuativo generale e devono rispondere a criteri di razionalizzazione delle connessioni tra le parti, tenendo in principale conto la relazionabilità con il contesto.

Qualora la cartografia di Piano riporti solamente delle indicazioni schematiche riguardanti le interconnessioni da realizzare, significa che tali elementi, pur obbligatori, possono essere motivatamente ri-posizionati.

Norme di carattere particolare, quali, ad esempio, la sistemazione delle aree verdi, la scelta delle essenze da piantumare, il tipo di materiali e di recinzioni da utilizzare, le finiture delle parti pubbliche etc., sono tutte demandate alle specificazioni che debbono essere contenute nel progetto del PAC.

Dallo steso progetto, dovranno essere previste anche le eventuali costruzioni accessorie alla residenza.

E' sempre consentito apportare modifiche al perimetro dei Piani Attuativi individuati nella cartografia di P.R.G.C., con il limite del 20% della superficie perimetrata, in caso di riduzione.

Nel perimetro del PAC possono essere incluse aree esterne : individuate come Zone B1 e B2 che assumono gli indici ed i parametri urbanistici dello stesso PAC.

### **72 bis. Norme particolari e deroghe ( nuovo articolo)**

#### **CAMBIO di DESTINAZIONE D'USO**

In ciascuna delle zone territoriali omogenee individuate dal Piano; il cambio di destinazione d'uso in diversa categoria, deve essere **consentito** dall'Amministrazione Comunale, ovvero **comunicato** alla stessa A.C. ,in conformità a quanto previsto dalla L.R.19 / 2009 ( e suc. mod. e int.).

## **NON CONFORMITA' URBANISTICA**

Per tutti i casi di edifici non conformi alle destinazioni di zona in cui sono inseriti, le cui caratteristiche di intervento non siano già contemplate in altri articoli delle presenti Norme, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **PERCORSI ESTERNI**

Al fine di collegare edifici diversi entro lo stesso lotto o dentro lo stesso comparto edilizio, è consentito realizzare percorsi pedonali coperti ma aperti, siano essi in superficie che aerei, purché abbiano una lunghezza massima di 20,00 m ed un'altezza massima di 2,40 m, senza che incidano sul volume edificabile né sugli altri parametri urbanistici ed edilizi.

## **PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI**

In tutte le zone del territorio comunale, nelle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale; i manufatti di arredo (quali chioschi, gazebo, tenso-strutture e simili, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine di impianti di servizio, opere artistiche, fontane, vasche d'acqua d'arredo, piscine private scoperte, strutture temporanee, cassette in legno o altro materiale leggero per deposito o per giochi di bimbi con altezza max 2 m, bussole di protezione agli ingressi con superficie max 8 mq, ) non sono sottoposti alla disciplina delle distanze, fatte salve, comunque, le disposizioni del Codice Civile. Nel caso in cui le pertinenze degli edifici residenziali ricadano entro ambiti di tutela ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i., i manufatti devono essere realizzati con le modalità di cui al successivo "Allegato VII" delle presenti Norme.

## **NORME PARTICOLARI PER L'USO DI MATERIALI E DI TECNICHE INNOVATIVI**

Gli interventi volti all'ottenimento di un migliore rendimento energetico degli edifici, sono incentivati attraverso una serie di agevolazioni.

Per ottenere provvedimenti abilitativi che certifichino la qualità costruttiva e ambientale degli edifici devono essere applicate al progetto le seguenti regole:

- uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche
- uso razionale delle risorse idriche
- controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.

## **72 ter. Zona "H3" Edifici commerciali esistenti (nuovo articolo)**

Sono così definite le aree del territorio comunale ove già insistono edifici destinati ad attività commerciali, per servizi, artigianali e direzionali in atto alla data di adozione della presente Variante.

## **DESTINAZIONI D'USO**

Sono riconosciute tutte le destinazioni d'uso ed attività in atto alla data di adozione della presente variante.

Attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso;  
Depositi commerciali;  
Attività direzionali e tecnico-amministrative (pari al massimo al 30% della superficie utile consentita); a supporto della principale attività commerciale.  
Alloggio per il custode e/o proprietario dell'attività.  
Direzionale con esclusione delle discoteche  
Artigianale , Servizi ed attrezzature collettive – non di culto

## **CATEGORIE D'INTERVENTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria  
Ristrutturazione edilizia  
Ampliamento  
Demolizione con ricostruzione.

## **ATTUAZIONE : DIRETTA**

Gli interventi in zona "H3" si attuano tramite Permesso di Costruire e in ottemperanza a quanto stabilito dalle leggi o norme di settore.

## **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI**

- Rapporto di copertura massimo : 50% della sup del lotto
- Altezza massima : 10 m (esclusi i vani tecnici)
- Distanza dai confini : minimo 5 m o a confine (se in adiacenza ad altro edificio con destinazione d'uso similare e/o compatibile),
- Distanza fra pareti: pari all'esistente in caso di manutenzione, 10 m in tutti gli altri casi.
- Distanza dalle strade : pari all'esistente in caso di manutenzione; o, negli altri casi, secondo quanto previsto per le distanze della Z.T.O. in cui si collocano.
- Alloggio per il custode e/o proprietario : massimo 450 mc per ogni impianto, in corpo annesso all'edificio principale, per attività con almeno 800 mq di superficie utile
- Adeguamento igienico funzionale : 100 mc una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, per ciascuna attività presente, anche in deroga al rapporto di copertura, fatti salvi diritti di terzi e nel rispetto delle distanze

## **STANDARD Parcheggi e verde.**

- Negli spazi interni ai lotti:  
**parcheggi d'uso stanziale e parcheggi di relazione**, secondo quanto stabilito, per ciascuna delle attività ammesse, come stabilito dall'art. 11 delle presenti Norme.

E comunque, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi o norme di settore.

- Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%, previa dimostrazione dei flussi veicolari indotti.

-  
**Spazi verdi** . Se non già presenti, in occasione di “ampliamento” o di “demolizione con ricostruzione”; lungo il perimetro adiacente a zone residenziali, deve essere realizzata una “fascia verde” della profondità di almeno 5 metri. Questa “fascia” dovrà essere seminata “a prato” e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone, nella misura di un esemplare ogni 40 mq di superficie.

**L’adeguamento ai parametri** sopra definiti, NON è previsto per gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

## **RICONVERSIONE**

Per i manufatti ed i loro lotti di pertinenza, con le destinazioni d’uso sopra definite, singoli esistenti, adiacenti le Zone B, e individuati nella cartografia di piano come specifiche “Z H3; valgono le disposizioni di seguito formulate.

## **ATTUAZIONE : DIRETTA**

Per tutti i manufatti (o parti di essi) ed i loro lotti di pertinenza ricadenti in zona H.3 (attualmente ad uso come sopra specificato); **nel caso di dismissione delle attività esistenti**, si prevede che i medesimi possano essere riconvertiti nella zona territoriale omogenea circostante prevalente, assumendo **i criteri attuativi della “Zona B.CU\*”**

Le nuove destinazioni d'uso saranno pertanto quelle consentite dalle norme pertinenti la zona territoriale omogenea entro la quale i manufatti ricadono, assumendone conseguentemente i parametri e gli indici urbanistico-edilizi, che possono fruire di un **incentivo volumetrico fino al 20% del volume consentito o esistente.**

.....omissis.....

**Art. 77. Zona D.2.1. “Parco Solare”  
(eliminato)**