

COMUNE DI CORDENONS

PROVINCIA DI PORDENONE

**VARIANTE AL P.R.G.C.  
RELATIVA AL RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI  
DEL PIANO DI SETTORE DEL GRANDE DETTAGLIO  
(L.R. 29/2005 integrata dalla L.R. 26/2012)**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

dicembre 2015

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI PORDENONE

**CITTA' DI CORDENONS**  
**PIANO**  
**REGOLATORE**  
**GENERALE**  
**COMUNALE**

COMPENSIVA DELLE MODIFICHE APPORTATE DALLA  
**VARIANTE N.37**

---

**NORME DI ATTUAZIONE**

# Indice

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

Art. 2. Elementi Costitutivi del P.R.G.C. Art. 3.

Modalità di Attuazione del P.R.G.C

Art. 4. Il Piano Attuativo e gli Elementi Costitutivi (ELIMINATO) Art. 5.

Flessibilità del PRGC e Dimensionamento (ELIMINATO) Art. 6. Flessibilità di gestione

Art. 7. Perequazione Urbanistica

Art. 8. Compensazione Urbanistica

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

Art. 9. Urbanizzazione

Art. 10. Viabilità

Art. 11. Aree di Parcheggio e Autorimesse

Art. 12. Caratteristiche delle Aree di Parcheggio e Autorimesse

Art. 13. Utilizzazione dei Parametri Urbanistici

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

Art. 15. Area Funzionalmente Contigua

Art. 16. Area di Pertinenza Urbanistica

Art. 17. Definizioni delle Destinazioni d'Uso

Art. 18. Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria

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

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

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

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

Art. 23. Superficie utile abitabile (Su) Art. 24.

Superficie coperta (Sc)

Art. 25. Rapporto di copertura ( $Q = Sc / Sf$ ) Art. 26.

Superficie di vendita (SV)

Art. 27. Volume degli edifici (V.) Art. 28.

Volume utile (Vu)

Art. 29. Volume tecnico (Vt)

Art. 30. Altezza degli Edifici (H.) e Altezza utile (Hu) Art. 31.

Distanze

Art. 32. Deroghe alle Distanze

Art. 33. Decoro dell'Ambiente Urbano (ELIMINATO) Art.33. Segnalazione di Vincolo Archeologico

Art. 34. Sviluppo della Bio-Architettura (ELIMINATO)

Art. 35. Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente: Ampliamenti – Sopraelevazioni – Nuove costruzioni. (ELIMINATO)

Art. 36. Recupero delle acque (ELIMINATO)

Art. 37. Serre bioclimatiche (ELIMINATO)

Art. 38. Biomassa, Biocombustibili, Biogas, Geotermia, e simili (ELIMINATO)

Art. 39. Ecomuseo

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

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

Art. 42. Divisione in Zone del Territorio Comunale

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

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

Art. 45. Abaco degli Elementi Architettonici e Tipologici

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

Art. 47. Definizione degli Interventi Edilizi Art. 48.

Ampliamenti Igienico – Funzionali Art. 49. Attività

Edilizia Libera

Art. 50. Vincolo di Facciata

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

Art. 52. Ricomposizione Architettonica della Facciata Art. 53. Spazi

Comuni e Connessioni Pedonali - Ciclabili Art. 54. Forometria

Art. 55. Parcheggi

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

Art. 57. Zona Omogenea "B" - Norme Generali  
Art. 58. Zona B.1. Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione  
Art. 59. Zona B.2. Residenziale Estensiva di Saturazione a bassa densità edilizia  
Art. 60. Zona B.3. Residenziale Semiestensiva di Completamento  
Art. 61. Zona B.4.E. Degli Edifici situati a gruppi o isolatamente in Territorio Extraurbano  
Art. 62. Zona B.5. Residenziale Intensiva di Completamento  
Art. 63. Zona B.6. Residenziale Mista Semintensiva di Completamento  
Art. 64. Zona B.7. Residenziale Mista ad Alta Intensità  
Art. 65. Zona B.8. Residenziale Mista a Bassa Intensità  
Art. 66. Zona Omogenea B.C. Residenziale di Nuova Edificazione  
Art. 67. Zona B.C.1. Residenziale di Nuovo Impianto Art. 68. Zona Omogenea "B.C.2." Residenziale Mista Art. 69. Zona Omogenea "B.C.3." Semintensiva  
Art. 70. Zona Omogenea "C"  
Art. 71. Zona Omogenea "C.0." dei Piani Attuativi Vigenti  
Art. 72. Zona Omogenea "C.1." di Nuova Edificazione  
Art. 73. Zone "D", Norme Generali  
Art. 74. Norme Preventive Contro gli Inquinamenti  
  
Art. 75. Norme Generali sul Controllo dell'Inserimento Ambientale  
Art. 76. Zona D.2. "Centro Artigianale"  
Art. 77. Zona D.2.1. "Parco Solare"  
Art. 78. Zone "D3" delle Attività Esistenti  
Art. 79. Zona "D.4." Disciplina delle Attività Estrattive  
Art. 80. Zone "D.5." dell'attività di Discarica  
Art. 81. Zona Territoriale Omogenea "E"  
Art. 82. Residenza Agricola  
Art. 83. Edifici Esistenti  
Art. 84. Edifici Relativi ai Servizi e alle Strutture Produttive Aziendali (Stalle, Magazzini ed Annessi Rustici)  
Art. 85. Edifici Commerciali Agricoli e Artigianali Agricoli, adibiti alla Conservazione, Prima Trasformazione e Commercializzazione dei Prodotti Agricoli  
Art. 86. Edifici a Libera Localizzazione per Allevamenti Zootecnici a Carattere

Industriale  
Art. 87. Edifici a Libera Localizzazione Adibiti alla Protezione e alla Custodia di Animali Domestici (ELIMINATO)  
Art. 88. Costruzione di Serre Intensive  
Art. 89. Agriturismo  
Art. 90. Attività Ricettivo - Complementare  
Art. 91. Fattorie Didattiche  
Art. 92. Recinzioni  
Art. 93. Impianti di Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili  
Art. 94. Zona E.4. degli Ambiti di Preminente Interesse Agricolo - Paesaggistico  
Art. 95. Zona E.5 degli Ambiti di Preminente Interesse Agricolo  
Art. 96. Zona E.6 degli Ambiti di Interesse Agricolo  
Art. 97. Zona E.6.1. degli Ambiti di Interesse Agricolo Periurbano  
Art. 98. Zona "F" Ambiti di Tutela Ambientale  
Art. 99. Zona "F.1.", Ambiti di Interesse Ambientale e Tutela dell'Ambiente  
  
Art. 100. Zona "F.1.", dei Prati Stabili Naturali  
Art. 101. Zona "F.1.", delle Aree di Tutela dei Corsi d'Acqua e Difesa dei Caratteri Naturali e Ambientali  
Art. 102. Valorizzazione e Recupero dei Corsi d'Acqua Minori anche non individuati dal Piano  
Art. 103. Valutazione di Compatibilità Ambientale  
Art. 104. Zona Omogenea "G"  
Art. 105. Zone "O" Miste Plurifunzionali  
Art. 106. Zona Territoriale Omogenea "P"  
Art. 107. Zona per Servizi ed Attrezzature Collettive  
Art. 108. Zona Territoriale Omogenea "Q"  
Art. 109. Valorizzazione e Sviluppo del Verde  
Art. 110. Corridoio - Vetrina Commerciale di Interesse Ambientale di Via Sclavons  
Art. 111. Vincoli all'insediamento di Attività Produttive Comportanti Rilevanti Impatti sull'Ambiente (ELIMINATO) Art. 112. Opere infrastrutturali diffuse  
Art. 113. Fasce di rispetto delle principali strade e ferrovia

**Art. 114. Disciplina delle Fasce di Rispetto**

**Art. 115. Nulla-osta all'Esercizio di Attività Specifiche (ELIMINATO) Art. 116.**

**Norme Antinquinamento Idrico (ELIMINATO)**

**Art. 117. Norme Antinquinamento Aereo (ELIMINATO) Art. 118.**

**Sottosuolo, Cave e Pozzi (ELIMINATO)**

**Art. 119. Norme Antinquinamento Elettromagnetico (ELIMINATO)**

**Art. 120. Norme di Salvaguardia della Rete Idrografica Superficiale  
(ELIMINATO)**

**Art. 121. Protezione dei Campi Acquiferi e delle Aree Riservate a Nuovi  
Impianti di Captazione (ELIMINATO)**

**Art. 122. Individuazione delle Zone Di Rispetto**

**Art. 123. Individuazione delle Zone Irrigue (ELIMINATO)**

**Art. 124. Norme di Salvaguardia**

**Art. 125. Efficacia degli Strumenti Urbanistici Vigenti**

**Art. 126. Raccordo tra le Presenti Norme e le Norme dei Piani Attuativi già  
Approvati**

**Art. 127. Glossario (ELIMINATO)**

## VIGENTE

### CAPO DECIMO ZONA "Di./H." MISTE PLURIFUNZIONALI

#### Art. 105. Zone "Di./H." Miste Plurifunzionali

##### *Obiettivi:*

Sono costituiti da parti di territorio parzialmente o totalmente edificate interessate dalla presenza di strutture di varia dimensione già destinati ad attività con funzioni eterogenee con prevalenza di attività commerciali, o attività artigianali da recuperare ad altre funzioni più compatibili con l'ambiente circostante, o attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, attività per il tempo libero, o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali e dove, attraverso un controllo delle funzioni ammesse e compatibili, il Piano prevede il suo sviluppo e completamento per riqualificare il centro urbano e migliorare l'offerta di beni e cose al servizio della comunità.

##### *Interventi:*

Il Piano riconosce un ruolo anche di tipo strategico per queste aree. Considera l'evoluzione delle specifiche domande della popolazione di servizi urbani di nuova generazione. Questi ambiti sono inseriti nel centro urbano e sono posti in posizione paesaggistica di particolare interesse. Il Piano propone di favorire la ricomposizione urbanistica con la struttura urbana esistente per dare una immagine ambientale che contestualizzi gli interventi e propone gli incentivi necessari per eseguire le opere rispetto alle aree ancora da saturare. Particolare importanza riveste l'aspetto dell'accessibilità e della viabilità che deve raccordarsi con quella di scala territoriale per favorire l'utilizzo di questi servizi ad una utenza territoriale più ampia. Inoltre, sono state individuate nuove aree adiacenti a zone artigianali e zone residenziali, come attività di saldatura tra funzioni diverse che possono portare ad una nuova organizzazione e a nuove opportunità di sviluppo economico del territorio. La minima dimensione prevista ad uso dell'attività residenziale deve inserirsi in modo armonico per formare tipologie insediative di nuova generazione, ecosostenibili, architetture libere di spaziare tra volumi commerciali e attrezzature collettive.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione delle attività compatibili con la residenza in via prioritaria mentre successivamente potranno essere realizzate le unità residenziali nella quantità previste dal Piano. I Parametri Urbanistici riferiti alle abitazioni per ettaro calcolate sulla superficie fondiaria (ab/ha per la residenza) e all'indice di utilizzazione fondiaria (m<sup>2</sup>/ettaro riferiti al non residenziale) non possono essere calcolati sulla stessa superficie territoriale. Il Piano Attuativo dopo aver scelto e definito le quote per i due gruppi di destinazione d'uso, determineranno per ognuno di essi la potenzialità edificatoria relativa. E' consentita l'attuazione per stralci funzionali, su progetto generale complessivo, purchè l'ambito dove aderiscono tutti i proprietari abbia una dimensione minima di un ettaro e sia dimostrato che non venga preclusa la possibilità alla restante parte di essere attuata.

**1.** La capacità insediativa massima per funzioni non residenziali, compatibili con la residenza, come definiti dal PRGC, è di 4.000 m<sup>2</sup>/ettaro. La residenza deve essere presente per una capacità insediativa massima del 30% della superficie territoriale, applicando un parametro urbanistico di n.15 abitazioni per ettaro mentre l'attività non residenziale può essere presente per coprire un minimo dell'70% o l'intera superficie territoriale. La perequazione viene applicata attraverso una quota minima pari al 10% della superficie territoriale che deve essere ceduta gratuitamente al Comune o monetizzata al fine di costituire patrimonio disponibile del Comune per gli interventi di edilizia convenzionata o edilizia economica e popolare o per attrezzature e servizi.

## VARIANTE

### CAPO DECIMO ZONA "Di./H." MISTE PLURIFUNZIONALI

#### Art. 105. Zone "Di./H." Miste Plurifunzionali

##### *Obiettivi:*

Sono costituiti da parti di territorio parzialmente o totalmente edificate interessate dalla presenza di strutture di varia dimensione già destinati ad attività con funzioni eterogenee con prevalenza di attività commerciali, o attività artigianali da recuperare ad altre funzioni più compatibili con l'ambiente circostante, o attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, attività per il tempo libero, o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali e dove, attraverso un controllo delle funzioni ammesse e compatibili, il Piano prevede il suo sviluppo e completamento per riqualificare il centro urbano e migliorare l'offerta di beni e cose al servizio della comunità.

##### *Interventi:*

Il Piano riconosce un ruolo anche di tipo strategico per queste aree. Considera l'evoluzione delle specifiche domande della popolazione di servizi urbani di nuova generazione. Questi ambiti sono inseriti nel centro urbano e sono posti in posizione paesaggistica di particolare interesse. Il Piano propone di favorire la ricomposizione urbanistica con la struttura urbana esistente per dare una immagine ambientale che contestualizzi gli interventi e propone gli incentivi necessari per eseguire le opere rispetto alle aree ancora da saturare. Particolare importanza riveste l'aspetto dell'accessibilità e della viabilità che deve raccordarsi con quella di scala territoriale per favorire l'utilizzo di questi servizi ad una utenza territoriale più ampia. Inoltre, sono state individuate nuove aree adiacenti a zone artigianali e zone residenziali, come attività di saldatura tra funzioni diverse che possono portare ad una nuova organizzazione e a nuove opportunità di sviluppo economico del territorio. La minima dimensione prevista ad uso dell'attività residenziale deve inserirsi in modo armonico per formare tipologie insediative di nuova generazione, ecosostenibili, architetture libere di spaziare tra volumi commerciali e attrezzature collettive.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione delle attività compatibili con la residenza in via prioritaria mentre successivamente potranno essere realizzate le unità residenziali nella quantità previste dal Piano. I Parametri Urbanistici riferiti alle abitazioni per ettaro calcolate sulla superficie fondiaria (ab/ha per la residenza) e all'indice di utilizzazione fondiaria (m<sup>2</sup>/ettaro riferiti al non residenziale) non possono essere calcolati sulla stessa superficie territoriale. Il Piano Attuativo dopo aver scelto e definito le quote per i due gruppi di destinazione d'uso, determineranno per ognuno di essi la potenzialità edificatoria relativa. E' consentita l'attuazione per stralci funzionali, su progetto generale complessivo, purchè l'ambito dove aderiscono tutti i proprietari abbia una dimensione minima di un ettaro e sia dimostrato che non venga preclusa la possibilità alla restante parte di essere attuata.

**1.** La capacità insediativa massima per funzioni non residenziali, compatibili con la residenza, come definiti dal PRGC, è di 4.000 m<sup>2</sup>/ettaro. La residenza deve essere presente per una capacità insediativa massima del 30% della superficie territoriale, applicando un parametro urbanistico di n.15 abitazioni per ettaro mentre l'attività non residenziale può essere presente per coprire un minimo dell'70% o l'intera superficie territoriale. La perequazione viene applicata attraverso una quota minima pari al 10% della superficie territoriale che deve essere ceduta gratuitamente al Comune o monetizzata al fine di costituire patrimonio disponibile del Comune per gli interventi di edilizia convenzionata o edilizia economica e popolare o per attrezzature e servizi.

## 2. ATTUAZIONE:

- Diretta;
- Indiretta, per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo e per gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica come definiti nell'art. 4, co. 1, lett. d) della LR 19/2010.

## 3. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- Residenza;
- Attività compatibili con la residenza;
- Ricettivo – complementare;
- Direzionale con le sue diverse tipologie: 1) Ricreativa; 2) Sanitaria e Assistenziale; Istruzione; Ricerca Tecnico Scientifica;
- Commerciale all'ingrosso;
- Commerciale al dettaglio: **“Non sono ammesse superficie di vendita al dettaglio superiori alla Media Distribuzione, cioè già esercizi di grande struttura maggiori di 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”**;
- Servizi ed Attrezzature Collettive;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

## 4. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

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

## 5. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2 +P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00;
- rapporto di copertura rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie del lotto considerato;
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

## 6. STANDARDS per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo:

### Parcheggi di Relazione:

- 3,5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> di volume a destinazione esclusivamente residenziale;

## 2. ATTUAZIONE:

- Diretta;
- Indiretta, per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo e per gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica come definiti nell'art. 4, co. 1, lett. d) della LR 19/2010.

## 3. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA:

- Residenza;
- Attività compatibili con la residenza;
- Ricettivo – complementare;
- Direzionale con le sue diverse tipologie: 1) Ricreativa; 2) Sanitaria e Assistenziale; Istruzione; Ricerca Tecnico Scientifica;
- Commerciale all'ingrosso;
- Commerciale al dettaglio: **“Non sono ammesse superficie di vendita al dettaglio superiori alla Media Distribuzione, cioè già esercizi di grande struttura maggiori di 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”**;
- Servizi ed Attrezzature Collettive;
- non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

## 4. CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

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

## 5. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2 +P.T.)
- distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00;
- distanza dai confini ml. 5, 00;
- rapporto di copertura rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie del lotto considerato;
- parcheggi: secondo quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

## 6. STANDARDS per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo:

### Parcheggi di Relazione:

- 3,5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> di volume a destinazione esclusivamente residenziale;

**Parcheggi Stanziali:**

- Vedi normativa specifica delle superfici minime di parcheggio per tipo di destinazione d'uso;

**Fasce di Verde fronte strada:**

- Il Piano individua una fascia di verde (da cedere gratuitamente al Comune) della dimensione di m.5,00 dove dovranno essere collocati i percorsi pedonali (marciapiedi), la pista ciclabile e le alberature del viale; gli ambiti posti in adiacenza alle Zone Artigianali devono prevedere una fascia di **verde privato alberato e/o arbustivo** di m. 5,00 lungo tutto il confine.

**7. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:****1. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.1." di via Bellasio e via del Benessere, soggetto a Piano Attuativo.**

L'intervento dovrà operare il recupero salvaguardando la struttura morfologica dell'impianto esistente.

**2. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.2." di via Bellasio e via del Benessere soggetta a Piano Attuativo.**

Il Piano prevede gli interventi necessari a favorire lo sviluppo delle attività esistenti anche attraverso l'integrazione con nuove e diverse attività.

In aggiunta alle destinazioni d'uso e alle funzioni esercitate attualmente, il Piano prevede la possibilità di costruire una struttura ricettiva alberghiera con una capacità insediativa di un numero di stanze pari a 80, completa delle attività a questa connesse, come sale riunioni, piccole attività commerciali, ristorazione. Inoltre sono ammessi interventi di adeguamento funzionale delle strutture sportive esistenti. La capacità insediativa complessiva per il non residenziale deve rispettare il limite di 4.000 m<sup>2</sup>/ettaro, con riferimento alla superficie dell'intera area. Inoltre, sono ammessi interventi di adeguamento delle attuali strutture sportive, quali la copertura dei campi.

La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

**3. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.3." di via del Benessere, soggetto a Piano Attuativo.**

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area per il completamento dell'intera Zona, che dovranno essere sinergiche e di supporto alle funzioni già insediate. In particolare si dovrà prevedere:

- alla verifica delle relazioni possibili con l'adiacente zona residenziale del Pasch con un'adeguata area verde e con la definizione di adeguati percorsi;
- alla verifica di compatibilità tra le funzioni ed i manufatti esistenti e quelle ricettive di supporto alla formazione dell'impianto Termale;
- alla formazione di Impianto Termale;
- alla formazione di eventuali strutture commerciali con un limite massimo di m<sup>2</sup> 400 di superficie per ciascun punto vendita;
- alla relazione con il Parco Urbano sul Noncello.

I nuovi edifici da costruire potranno avere una altezza massima di m.12,50.

La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

**Parcheggi Stanziali:**

- Vedi normativa specifica delle superfici minime di parcheggio per tipo di destinazione d'uso;

**Fasce di Verde fronte strada:**

- Il Piano individua una fascia di verde (da cedere gratuitamente al Comune) della dimensione di m.5,00 dove dovranno essere collocati i percorsi pedonali (marciapiedi), la pista ciclabile e le alberature del viale; gli ambiti posti in adiacenza alle Zone Artigianali devono prevedere una fascia di **verde privato alberato e/o arbustivo** di m. 5,00 lungo tutto il confine.

**7. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI:****1. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.1." di via Bellasio e via del Benessere, soggetto a Piano Attuativo.**

L'intervento dovrà operare il recupero salvaguardando la struttura morfologica dell'impianto esistente.

**2. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.2." di via Bellasio e via del Benessere soggetta a Piano Attuativo.**

Il Piano prevede gli interventi necessari a favorire lo sviluppo delle attività esistenti anche attraverso l'integrazione con nuove e diverse attività.

In aggiunta alle destinazioni d'uso e alle funzioni esercitate attualmente, il Piano prevede la possibilità di costruire una struttura ricettiva alberghiera con una capacità insediativa di un numero di stanze pari a 80, completa delle attività a questa connesse, come sale riunioni, piccole attività commerciali, ristorazione. Inoltre sono ammessi interventi di adeguamento funzionale delle strutture sportive esistenti. La capacità insediativa complessiva per il non residenziale deve rispettare il limite di 4.000 m<sup>2</sup>/ettaro, con riferimento alla superficie dell'intera area. Inoltre, sono ammessi interventi di adeguamento delle attuali strutture sportive, quali la copertura dei campi.

La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

**3. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.3." di via del Benessere, soggetto a Piano Attuativo.**

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area per il completamento dell'intera Zona, che dovranno essere sinergiche e di supporto alle funzioni già insediate. In particolare si dovrà prevedere:

- alla verifica delle relazioni possibili con l'adiacente zona residenziale del Pasch con un'adeguata area verde e con la definizione di adeguati percorsi;
- alla verifica di compatibilità tra le funzioni ed i manufatti esistenti e quelle ricettive di supporto alla formazione dell'impianto Termale;
- alla formazione di Impianto Termale;
- alla formazione di eventuali strutture commerciali con un limite massimo di m<sup>2</sup> 400 di superficie per ciascun punto vendita;
- alla relazione con il Parco Urbano sul Noncello.

I nuovi edifici da costruire potranno avere una altezza massima di m.12,50.

La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

Prescrizioni per il Verde: - dovrà essere in quantità minima di 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale da riservare a verde piantumato, di libero accesso al pubblico ed accorpata. La collocazione dell'area a Verde dovrà essere tale da relazionarsi con l'area del Pasch. Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

**4. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.4." di via Bellasio, soggetto a Piano Attuativo.**

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area, deve garantire la connessione con la zona residenziale adiacente. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro. Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

**5. PRESCRIZIONI per gli ambiti "Di./H.5." di via Melonera Fornat, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (\*).**

Il Piano prevede i nuovi insediamenti con la prescrizione di garantire la connessione con la Zona "Di./H." esistente, dovrà essere migliorata la viabilità esistente e quella prevista.

***Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:***

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

**6. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.6." di via Maestra e via Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (\*).**

Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare l'ambito escludendo o includendo gli edifici esistenti, deve realizzare la viabilità di progetto in modo da connettere i vari comparti fra di loro.

**7. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.7." di via Maestra e via Amedeo Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (\*).**

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area che deve garantire la connessione con le zone Residenziali adiacenti e con l'area Urbana. Obbligo della viabilità di innesto con la Via Maestra, lasciando uno spazio a servizio dell'area "P" ad Asilo attraverso lo scambio di parte di area per realizzare la viabilità di previsione di Piano.

Prescrizioni per il Verde: - dovrà essere in quantità minima di 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale da riservare a verde piantumato, di libero accesso al pubblico ed accorpata. La collocazione dell'area a Verde dovrà essere tale da relazionarsi con l'area del Pasch. Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

**4. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.4." di via Bellasio, soggetto a Piano Attuativo.**

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area, deve garantire la connessione con la zona residenziale adiacente. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro. Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

**5. PRESCRIZIONI per gli ambiti "Di./H.5." di via Melonera Fornat, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (\*).**

Il Piano prevede i nuovi insediamenti con la prescrizione di garantire la connessione con la Zona "Di./H." esistente, dovrà essere migliorata la viabilità esistente e quella prevista.

***Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:***

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

**6. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.6." di via Maestra e via Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (\*).**

Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare l'ambito escludendo o includendo gli edifici esistenti, deve realizzare la viabilità di progetto in modo da connettere i vari comparti fra di loro.

**7. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.7." di via Maestra e via Amedeo Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (\*).**

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area che deve garantire la connessione con le zone Residenziali adiacenti e con l'area Urbana. Obbligo della viabilità di innesto con la Via Maestra, lasciando uno spazio a servizio dell'area "P" ad Asilo attraverso lo scambio di parte di area per realizzare la viabilità di previsione di Piano.

**L'attivazione della superficie di vendita prevista per la zona Di/H7 dovrà essere accompagnata dalla realizzazione della rotatoria all'estremo ovest del tratto stradale di via Maestra, come indicato nell'elaborato grafico di Variante, con terzo ramo orientato a nord, sul quale va collocato anche l'accesso al punto vendita e, in ragione della immediata vicinanza della nuova rotatoria, anche l'accesso alla futura contigua area di parcheggio prevista dal PRGC, e dalla realizzazione del tratto di percorso ciclabile antistante il lotto interessato dall'intervento, comprendendo anche il tratto in corrispondenza dell'esistente area residenziale, di modo che il tronco di pista ciclabile non abbia soluzione di continuità. Una uscita in destra dalla suddetta futura area di**

**8. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.8." di via Maestra e via Morandi e via Mantegna, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (\*).**

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area che deve garantire la connessione con le zone Residenziali adiacenti e con l'area Urbana. Obbligo della viabilità di innesto con la Via Maestra e il collegamento tra via Morandi e via Mantegna.

**9. ELIMINATO**

**10. PRESCRIZIONI per gli ambiti "Di./H.10." di via Melonera Fornat e via Braida Foenis, soggetti a Piano Attuativo e perequazione (\*).**

La zona a sud della città viene prevista con una alta specializzazione economica caratterizzata dalle zone per l'artigianato e da queste zone "Di./H." miste fra residenza e attività terziarie. L'assetto dell'area, dovrà essere definita con più comparti soggetti a Piano Attuativo. Si dovrà provvedere al recupero urbanistico, con le necessarie infrastrutture e servizi, dell'intero comprensorio insediativo della zona in modo da rappresentare uno spazio di riqualificazione territoriale strategico per la città. Il Piano Attuativo dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente ed i nuovi percorsi pedonali - ciclabili previsti in relazione alla realizzazione delle Aree Artigianali e con le aree ed i servizi pubblici cittadini. Gli edifici per attività terziarie, specie quelli da realizzare sul fronte di via Braida Foenis, dovranno essere progettati scegliendo materiali e rifiniture che possono migliorare gli aspetti estetici dell'architettura.

**parcheggio, su via Maestra, potrà essere attivata fermo restando l'obbligo del rispetto della distanza minima di 12 m da altri accessi e dall'anello della nuova rotonda.**

**Dovrà essere valutata l'opportunità di coinvolgere i promotori del Piano Attuativo posto a Sud, al fine di concordare un più consono posizionamento della rotonda.**

**8. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.8." di via Maestra e via Morandi e via Mantegna, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (\*).**

Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area che deve garantire la connessione con le zone Residenziali adiacenti e con l'area Urbana. Obbligo della viabilità di innesto con la Via Maestra e il collegamento tra via Morandi e via Mantegna.

**In relazione alle previsioni del Piano di Settore della Grande Distribuzione, la porzione di ambito approvato e in corso di attuazione, denominato Di./H8.A, è destinato all'insediamento di un complesso commerciale di grande distribuzione, con superficie di vendita complessiva pari o inferiore a mq 4000, comprendente le superfici di vendita già realizzate. Il suddetto ampliamento di superficie di vendita non comporta adeguamenti della viabilità.**

**Tuttavia, una volta realizzate le opere di viabilità prescritte per l'ambito Di/H7, il soggetto privato insediato nella zona Di/H8.A, sia nel caso abbia attivato l'ampliamento previsto, che in caso contrario, dovrà modificare opportunamente l'esistente uscita dal parcheggio su via Maestra, installandovi anche l'adeguata segnaletica verticale, in modo da applicare l'obbligo si svolta a destra in uscita dal parcheggio stesso della zona Di/H8.A.**

**9. ELIMINATO**

**10. PRESCRIZIONI per gli ambiti "Di./H.10." di via Melonera Fornat e via Braida Foenis, soggetti a Piano Attuativo e perequazione (\*).**

La zona a sud della città viene prevista con una alta specializzazione economica caratterizzata dalle zone per l'artigianato e da queste zone "Di./H." miste fra residenza e attività terziarie. L'assetto dell'area, dovrà essere definita con più comparti soggetti a Piano Attuativo. Si dovrà provvedere al recupero urbanistico, con le necessarie infrastrutture e servizi, dell'intero comprensorio insediativo della zona in modo da rappresentare uno spazio di riqualificazione territoriale strategico per la città. Il Piano Attuativo dovrà inoltre tener conto del contesto urbano circostante con particolare riferimento alla connessione fisico funzionale con la viabilità esistente ed i nuovi percorsi pedonali - ciclabili previsti in relazione alla realizzazione delle Aree Artigianali e con le aree ed i servizi pubblici cittadini. Gli edifici a destinazione residenziale dovranno risultare a bassa densità edilizia e accorpati o nucleati in modo da rappresentare delle entità architettoniche di particolare interesse ambientale. Gli edifici per attività terziarie, specie quelli da realizzare sul fronte di via Braida Foenis, dovranno essere progettati scegliendo materiali e rifiniture che possono migliorare gli aspetti estetici dell'architettura.

Nei comparti previsti lungo via Braida Foenis che confinano con la zona D2 la funzione abitativa non è ammessa.

***Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:***

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

**11. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.11." di via Maestra (distributore carburanti), soggetto a Piano Attuativo.**

L'assetto dell'area, in caso di ampliamento, dovrà essere definito in sede di Piano Attuativo, che dovrà provvedere alla realizzazione degli interventi per il miglioramento dell'attività di stazione di rifornimento carburante con annesso autolavaggio e servizi, alloggio ad uso esclusivo del gestore. Tali impianti dovranno comunque essere conformi alle prescrizioni impartite dalla vigente legislazione in materia e in particolare del Piano di Programmazione e Razionalizzazione della rete di Distribuzione dei carburanti (approvato con D.P.Reg. n. 0394/Pres. del 06.12.2002) e delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

L'abitazione non dovrà avere una dimensione superiore a m<sup>2</sup> 100 di superficie utile, con una altezza massima di un piano più piano terra e comunque non superiore a m. 7,50. Per le funzioni dell'attività viene prevista una capacità edificatoria massima di m<sup>2</sup> 4.000 per ettaro.

Le superfici pavimentate devono essere realizzate in quantità minima e in corrispondenza dei percorsi carrai. Deve essere organizzata l'area con verde a siepi e alberature per una superficie minima pari al 30% della superficie totale. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.

Nei comparti previsti lungo via Braida Foenis che confinano con la zona D2 la funzione abitativa non è ammessa.

***Prescrizioni geologiche e idrogeologiche:***

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

**11. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.11." di via Maestra (distributore carburanti), soggetto a Piano Attuativo.**

L'assetto dell'area, in caso di ampliamento, dovrà essere definito in sede di Piano Attuativo, che dovrà provvedere alla realizzazione degli interventi per il miglioramento dell'attività di stazione di rifornimento carburante con annesso autolavaggio e servizi, alloggio ad uso esclusivo del gestore. Tali impianti dovranno comunque essere conformi alle prescrizioni impartite dalla vigente legislazione in materia e in particolare del Piano di Programmazione e Razionalizzazione della rete di Distribuzione dei carburanti (approvato con D.P.Reg. n. 0394/Pres. del 06.12.2002) e delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

L'abitazione non dovrà avere una dimensione superiore a m<sup>2</sup> 100 di superficie utile, con una altezza massima di un piano più piano terra e comunque non superiore a m. 7,50. Per le funzioni dell'attività viene prevista una capacità edificatoria massima di m<sup>2</sup> 4.000 per ettaro.

Le superfici pavimentate devono essere realizzate in quantità minima e in corrispondenza dei percorsi carrai. Deve essere organizzata l'area con verde a siepi e alberature per una superficie minima pari al 30% della superficie totale. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro.