

geometra luca gaiarin

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA, DIREZIONE LAVORI,
CONSULENZE BIOEDILI, SICUREZZA CANTIERI, ASSISTENZA TECNICA IMPRESE EDILI

allegato n. **03**

LOTTO **001**

ESTRATTO DI P.R.G.C. E N.T.A.

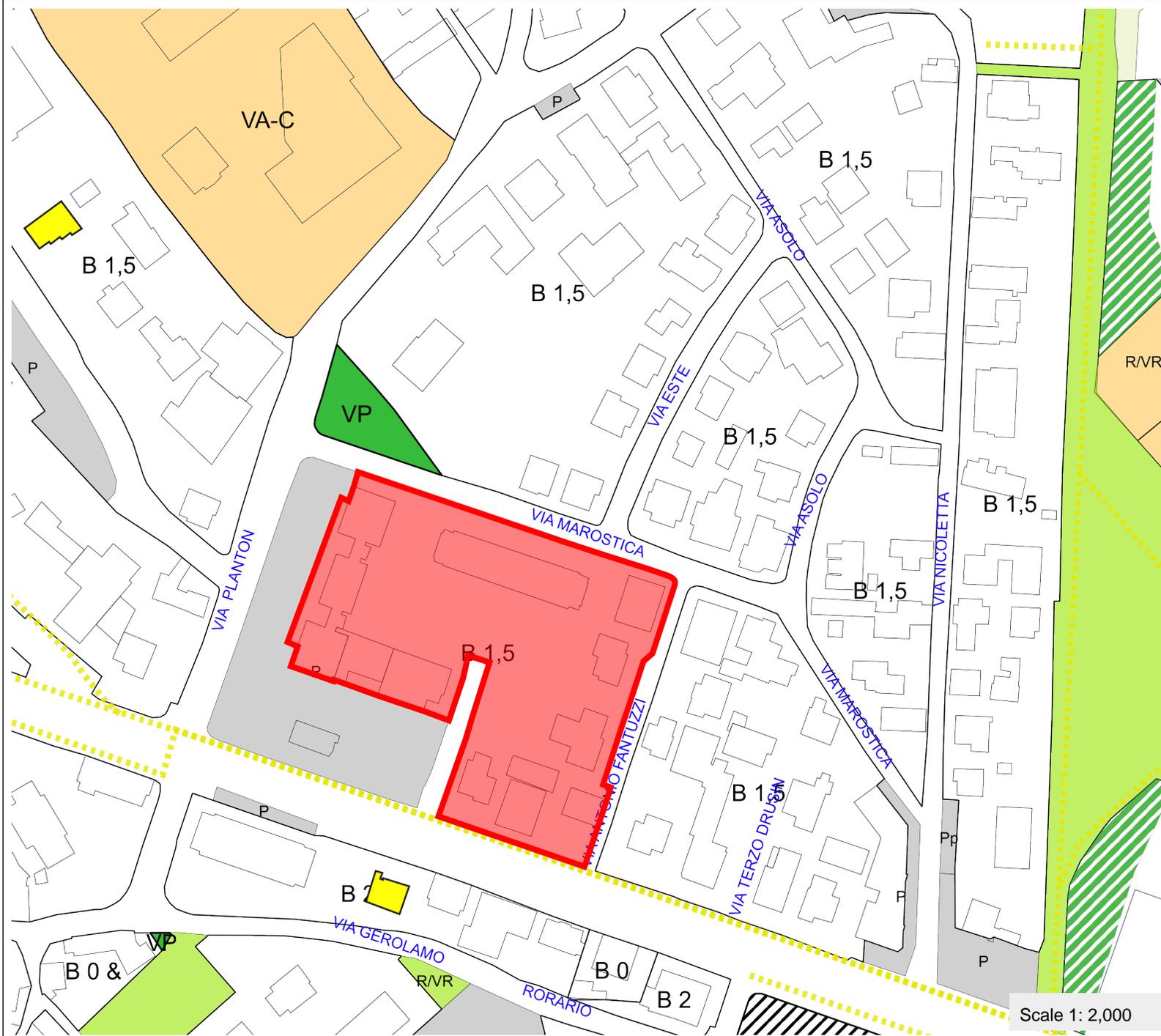
p.zza San Michele Arc.lo n. 49 33082 Azzano Decimo (PN) - : port. 338/8970936

e-mail: luca.gaiarin@libero.it – luca.gaiarin@geopec.it

cod. fisc.: GRNLCU72S19G888L - part. IVA: 01311650939



Comune di Pordenone





Confine comunale

 Confine_comunale

PRGC Indicazioni Particolari Aviosuperficie

 Ambito verifica ostacoli art.23 DM 01/02/06 <aviosup>

PRGC Intersezioni stradali a livelli sfalsati

 Intersezioni stradali a livelli sfalsati

PRGC Percorsi Pedonali e Ciclabili

 PP - Percorsi Pedonali e Ciclabili

Archi Stradali

 Strade

Edifici

 Edifici

Nomi Vie

 Nomi_Vie

Chilometriche

 Chilometriche

 Chilometriche_con_etichette (scala da 0 fino a 10000)

PRGC Modalita Intervento Line

 Fascia verde di protezione degli inquinanti

 Ridefinizione del fronte urbano

Viale Venezia

 Viale_Venezia

PRGC Fasce di Rispetto dei Tracciati Stradali e Ferroviari

 Fasce di Rispetto dei Tracciati Stradali e Ferroviari

PRGC Reticolo Idrografico

 Reticolo Idrografico

PRGC Modalita Intervento Poli

 Ambiti di permeabilita urbana

 Zona di rigenerazione con modifica morfologica

 Edifici legati alla storia produttiva

 Edifici esterni centro storico valore st.-art. vincolati

 Architetture contemporanee

 Edifici rurali valore st.-art. da conservare

PRGC Viabilita in Galleria

 Viabilita in Galleria

PRGC Indicazioni Particolari

 FRC - Fascia di rispetto cimiteriale

 FDP - Zona di rispetto dei depuratori fognari

 POZZI 200 - Tutela pozzi captazione uso potabile <200mt>

 Aree per la difesa del territorio in ambito agricolo

 FLO - Vincolo tutela floristica chiesa S. Leonardo <300mt>

 Perimetro ambito parco commerciale

 POZZI 10 - Tutela pozzi captazione uso potabile <10mt>

 Protezione dinamica pozzi acquedotto di via San Daniele

 Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 23 delle NTA

PRGC Specchi e corsi d'acqua

 Specchi e corsi d'acqua

PRGC Piani Recupero

 PR - Piani di recupero

 PR - Piani di recupero di cui all'art. 58 c. 2 delle NTA

PRGC Piani Attuativi

 H1 - Zona Attr. Comm. int. Reg. interscambio merci

 PAC B conv - Prevalentemente a dest. residenziale

 PAC B/RU app - Prevalentemente a dest. residenziale

 PAC B/RU conv - Prevalentemente a dest. residenziale

 PAC C app - Prevalentemente a dest. residenziale

 PAC C conv - Prevalentemente a dest. residenziale

 PAC D app - Prevalentemente a dest. produttiva

 PAC D conv - Prevalentemente a dest. produttiva

 PAC H app - Prevalentemente a dest. commerciale

 PAC H conv - revalentemente a dest. commerciale

 PAC I conv - revalentemente a dest. direzionale

 Piani attuativi di cui all'art 57 . 3 delle NTA

PRGC Aree Trasformazione

 PAC AD - Aree di archeologia industriale assogg. a PAC

 PAC B/RU - Ambiti di riqualificazione urbana

 PAC BC - Aree di espansione assogg. a PAC

 PAC C - Aree di espansione assogg. a PAC

 PAC C1 - Aree di espansione assogg. a PAC

 PAC D - Aree produttive di espansione assogg. a PAC

 PAC H - Aree commerciali di espansione assogg. a PAC

 PAC I/RU - Zone omogenee I assogg. a PAC

 PAC P3 - Zone omogenee P assogg. a PAC

 PAC S/RU - Aree di riqualificazione urbana per servizi

PRGC Zone Omogenee A

 AC - Castelli della Regione

 AD - Zone di Archeologia Industriale

 AP - Centro Storico Primario

 AS - Zone di Pregio storico ambientale

 AV - Edifici e giardini di pregio ambientale

PRGC Zone Omogenee

 AM - Aree dell'amministrazione Militare

 D1-D1a - Zona industriale di interesse Regionale

 D3 - Zone industriali ed artigianali esistenti

 D3.1 - Zone ind.-art. esistenti gestione materiali inerti

 E4 - Zona di preminente valore paesaggistico

 E4.1 - Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale

 E5 - Zona di preminente valore ambientale

 E6 - Zona di preminente interesse agricolo produttivo

 H1 - Zone comm. interesse Regionale interscambio merci

 H2 - Zone comm. interesse Comprensoriale e Comunale

 H3 - Zone commerciali-produttive

 H4 - Zone attrezzature e servizi extracommerciali

 P1 - Zone attrezzature fieristiche-espositive

 P2 - Zone attr. ricerca applicata servizio produttivo

 P3 - Impianti ricettivi

 P4 - Zone servizi tecnici e amministrativi per produttivo

 R/P - Parco urbano comprensoriale

 STP - Zone servizi tempo libero di iniziativa privata

 VP - Verde privato

 VP_A - Verde privato di valenza ambientale

Centri Abitati

 Centri_Abitati

PRGC Aree di servizi privati a supporto della residenza

 Aree di servizi privati a supporto della residenza

Aree allacabili TR 100 anni

 Minore di 18.00

 Fra 18.00 e 18.25

 Fra 18.25 e 18.50

 Fra 18.50 e 18.75

 Fra 18.75 e 19.00

 Fra 19.00 e 19.25

 Fra 19.25 e 19.50

 Fra 19.50 e 19.75

 Fra 19.75 e 20.00

 Fra 20.00 e 20.25

 Fra 20.25 e 20.50

 Fra 20.50 e 20.75

 Fra 20.75 e 21.00

 Fra 21.00 e 21.25

 Fra 21.25 e 21.50

 Fra 21.50 e 21.75

 Fra 21.75 e 22.00

 Fra 22.00 e 22.25

 Fra 22.25 e 22.50

 Fra 22.50 e 22.75

 Fra 22.75 e 23.00

 Maggiore di 23.00

Profondita Lama Acqua maggiore di 50cm

 Profondita_Lama_Acqua__50cm

PRGC Zone Omogenee B

- B 0 - Ambiti res. interesse morfo-tipologico
- B 0& - Ambiti res. morfo-tipol. art.20 NTA c.4 l. a> III° par
- B 0* - Ambiti res. Interesse morfo-tipologico in ambito PAIL
- B 1 - Residenziale a bassa densità
- B 1# - Res. Bassa dens. tutela cortina edil. su strada pub.
- B 1* - Residenziale a bassa densità - in ambito PAIL
- B 1,5 - Residenziale a moderata densità
- B 1,5* - Res. moderata dens. - in ambito PAIL
- B 1,5a - Res. moderata densità vincoli di altezza
- B 1,5a* - Res. moderata densità vincoli di altezza-ambito PAIL
- B 2 - Residenziale a media densità
- B 2* - Res. a media densità-ambito PAIL
- B 3 - Residenziale ad alta densità
- B 3* - Residenziale ad alta densità-ambito PAIL
- B 4 - Residenziale ad alta densità
- B 4* - Residenziale ad alta densità-ambito PAIL
- B 6 - Residenziale ad alta densità
- B 6* - Residenziale ad alta densità-ambito PAIL
- Bve - Res. con mantenimento volumetria esistente
- Bve* - Res. con mantenimento vol. esistente-ambito PAIL

PRGC Ambito Ferroviario

- Ambito Ferroviario
- Ambito Ferroviario - Riferimento NTA - ART. 112 C.4

PRGC Servizi Comunali

- A/A - Attrezzature per l'assistenza agli anziani
- A/G - Attr. ass. maternità infanzia e età evolutiva
- ARC - Parco Archeologico
- C/A - Altre attrezzature culturali
- I/EL - Scuola Primaria
- I/MD - Scuola Secondaria di Primo Grado
- I/MT - Scuola dell'Infanzia
- I/ND - Nidi d'infanzia e servizi integrativi
- MS - Zone Multiservizi
- P - Parcheggi di relazione
- Pp - Parcheggi privati
- R/C - Verde Connettivo
- R/PC - Parco Urbano Comprensoriale
- R/PU - Parco Urbano
- R/SP - Attrezz. per sport e spettacoli sportivi
- R/SPp - Attrezz. per sport e spettacoli sportivi private
- Verde di Arredo
- R/VL - Aree per la difesa del Territorio
- R/VQ - Verde di Quartiere
- R/VR - Nucleo elementare di verde
- S/CM - Cimiteri
- VA - Attrezzature per la vita associativa
- VA/CL - Attrezzature per il culto
- VA/CLp - Attrezzature per il culto

PRGC Servizi Sovracomunali

- A/PC - Aree funz. attività Prot. Civile
- A/AA-C - Attr. per la sanità animale
- A/A-C - Attr. assistenza agli anziani
- A/D-C - Attr. assistenza disabili
- AR - Impianti rott.-stocc. mat. e autorott.
- C/B-C - Biblioteca
- C/C-C - Centro Culturale
- C/M-C - Musei ed attrezzature culturali connesse
- C/T-C - Teatro
- DM - Depositi e Magazzini degli Enti Pubblici
- DP - Depuratore Fognario della rete urbana
- I/IP - Scuola secondaria di secondo grado
- I/S - Scuola secondaria di secondo grado
- I/U - Università
- IEE - Impianto produzione energia elettrica
- NI - Discariche pubbliche di materiali
- NN - Attr.-imp. fissi serv. Munic. Nettezza Urbana
- R/SP-C - Attr. sport e spettacoli all'aperto
- RR - Discariche dei rifiuti solidi urbani
- RR/C - Attr.-Imp. interesse smaltimento rifiuti
- S/PO - Poli ospedalieri
- S/SS-C - Sedi di assistenza sanitaria
- ST - Attr.-imp. gestori rete elettrica-gas-telefonia
- T/PI - Parcheggio di interscambio
- T/SA - Stazione autolinee urbane ed extraurbane
- TT - Attrezzature ed impianti per il trasporto
- VA/CL-C - Attrezzature per il culto
- VA-C - Attrezzature per la vita associativa

N.B.: LA PUBBLICAZIONE SUL SITO INTERNET COMUNALE DEGLI ELABORATI DEL P.R.G.C. HA FINALITÀ DI CARATTERE PURAMENTE DIVULGATIVO; PERTANTO, A FINI NORMATIVI, FANNO FEDE GLI ATTI APPROVATI E DEPOSITATI PRESSO LA SEDE COMUNALE

Art. 1 Finalità

1. Il presente Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pordenone - di seguito denominato P.R.G.C. - definisce la disciplina urbanistica del territorio, e ridetermina la capacità insediativa totale.
2. Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di carattere generale fissati dal Piano Paesaggistico Regionale, dal P.A.I.L., dalla normativa urbanistica sovraordinata, e di carattere specifico definiti dalle direttive del Consiglio comunale, con particolare attenzione alla tutela della qualità del territorio, del paesaggio locale, del patrimonio edificato, del miglior utilizzo delle risorse disponibili e delle strategie di riqualificazione, valorizzazione e rinnovamento del territorio e della città.
3. Il Piano persegue l'intento di tratteggiare una visione complessiva per la città di domani secondo i principi dell'accessibilità degli spazi pubblici urbani per tutte le persone, finalizzata al miglioramento del benessere ambientale, della sostenibilità dello sviluppo, dell'adattamento al cambiamento climatico e del un corretto equilibrio dei rapporti tra interessi pubblici e privati della comunità.

Art. 2 Contenuti

1. Il presente Piano è composto da:
 - a) Componente Strutturale;
 - b) Componente Operativa.
2. La Componente Strutturale ha valore di indirizzo programmatico nel medio-lungo periodo, mentre la Componente Operativa ha valore prescrittivo.
3. La modifica della Componente Operativa è possibile in coerenza a quanto previsto nella Componente Strutturale.
4. Il presente Piano è adeguato alla microzonazione sismica (MZ) e all'analisi delle condizioni limite per emergenza (CLE).

Art. 4 Destinazioni d'uso

1. Le presenti norme di attuazione individuano le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano disposizioni in ordine alle destinazioni d'uso in essere diverse da quelle consentite.
2. Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G.C., in conformità alla vigente legislazione regionale, sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e sotto 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 finalizzate 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 di cui all'art. 22 della L.R. 9.12.2016, n. 21 (*disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive*);

- 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 sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;
- e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:
- ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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) e 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;
- l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;
- n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione 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: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

3. Altri elementi normativi

- a) Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto, non compatibili con quelle prescritte dalle presenti norme, qualora l'intervento edilizio rientri tra gli interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento igienico-sanitario e funzionale, e per la sicurezza sui luoghi di lavoro, ove consentiti dalle presenti norme.

Art. 5 Variazione delle destinazioni d'uso

1. Ogni variazione delle destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati o di parte di essi costituenti unità funzionale potrà avvenire solo in conformità allo strumento urbanistico e sarà soggetta, nel caso in cui ciò comporti l'esecuzione di opere edilizie al perfezionamento del relativo atto abilitativo di carattere edilizio.
2. Qualora la variazione di destinazione d'uso non comporti esecuzione di opere, la stessa dovrà avvenire sempre in conformità allo strumento urbanistico e sarà soggetta a preventiva comunicazione al Comune secondo le disposizioni di legge.

Art. 6 Parametri urbanistici ed edilizi

1. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La Superficie Territoriale (St) comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle

destinate dai piani regolatori comprensoriali, intercomunali, comunali o dai programmi di fabbricazione alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St le aree in esse comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte a pubblico transito da oltre 3 anni.

2. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

La Superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

3. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo o minimo in m³ costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui al precedente punto 1.

4. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

a) Rappresenta il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la superficie territoriale. Si esprime in m²/ha.

5. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)

a) L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume urbanistico in m³ edificabile per ogni m² di superficie fondiaria (Sf).

6. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

a) Rappresenta il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria. Si esprime in m²/m².

7. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

a) Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto percentuale fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate sull'area di intervento e la superficie fondiaria (Sf) dell'area stessa.

7.1 INDICE DI PERMEABILITÀ' (Ip)

Rappresenta il rapporto tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (Sf) e indica il rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Per superficie permeabile (SP) si intende la porzione ineditata del lotto, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle SP anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

8. SUPERFICIE COPERTA (Sc)

- a) È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio, dotate di copertura, ad esclusione di:
- scale esterne aperte;
 - strutture a sbalzo aperte quali terrazzi, poggioli, pensiline, sporti di gronda e simili con aggetto non superiore a 2,00 m, misurato rispetto al filo esterno delle pareti perimetrali o dei pilastri di sostegno; oltre tale misura i suddetti elementi concorrono per intero al calcolo della superficie coperta (Sc);
 - le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della legge regionale 19/2009;
 - le tettoie a copertura della superficie a parcheggio, con estensione massima pari a 25 m²; la superficie eccedente concorre al calcolo della superficie coperta (Sc);
 - pergole o pompeiane destinate ad arredo di giardini o terrazze anche se dotate di elementi di protezione dalle intemperie (teli ombreggianti o coprenti in PVC);
 - portici di profondità massima pari a 2,00 m, misurata dal filo esterno della parete perimetrale a cui il portico è addossato e fino all'esterno del pilastro che lo sostiene; oltre tale misura i suddetti elementi concorrono per intero al calcolo della superficie coperta (Sc);
 - bussole di ingresso di profondità massima pari a 2,00 m, misurata rispetto al filo esterno della parete perimetrale contigua, e di superficie massima pari a 4 m²; qualora non risultino contemporaneamente verificati i suddetti requisiti dimensionali, le bussole di ingresso concorrono per intero al calcolo della superficie coperta (Sc);
 - strutture per l'ombreggiamento dei parcheggi di supporto agli apparati fotovoltaici o in generale per la produzione di energia.

9. SUPERFICIE UTILE (Su)

- a) La superficie utile è 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.

10. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

- a) È 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 ascensori, autorimesse, lavanderie, 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, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione della L.R. 19/2009, la superficie accessoria che supera il 100% della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'art. 29 della medesima L.R. 19/2009.

11. SUPERFICI PER PARCHEGGI (Sp)

- a) L'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.
- b) Il calcolo della superficie per parcheggi (Sp) si effettua al lordo delle murature, dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e di manovra, dei canali di ventilazione, delle rampe, delle scale, ascensori, delle aiuole spartitraffico o divisorie, qualora destinate ad esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

12. SUPERFICIE DI VENDITA

- a) L'area alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata a mostra o esposizione di merce, con esclusione dell'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici e ai servizi, nonché dell'area interna adibita a deposito dei carrelli.

13. ALTEZZA UTILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Hu)

- a) la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al trenta per cento dell'area del locale.
- b) Il calcolo dell'altezza utile dell'unità immobiliare (Hu) si misura fra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto e nel caso di:
 - 1) travature a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o del tavolato;
 - 2) locali aventi altezze non uniformi ad una o più pendenze o curvi, la misura si effettua applicando la compensazione delle altezze prevista dalla LR 44/1985 a prescindere dalla destinazione d'uso dei locali;
 - 3) locali aventi soppalchi o altezze di pavimento diverse, l'altezza utile è verificata per ciascuna di esse secondo i criteri di cui ai punti precedenti.

14. VOLUME UTILE (Vu)

- a) È il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu).
- b) Il Vu viene utilizzato esclusivamente per l'applicazione delle disposizioni previste dalla normativa regionale edilizia facenti riferimento a tale parametro urbanistico.

15. VOLUME TECNICO (Vt)

- a) 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;

16. VOLUME URBANISTICO (Vurb)

- a) È il volume del solido che si eleva dal piano di calpestio più basso e circoscrive l'edificio con l'esclusione degli elementi sotto riportati:
- parti di costruzione poste sotto al piano di riferimento costituenti superficie accessoria;
 - sottotetti non accessibili (o accessibili tramite botola e scala retrattile) ove risultino contemporaneamente verificati i seguenti requisiti:
 - *la pendenza delle falde sia inferiore al 45%;*
 - *la massima altezza interna del vano sia uguale o inferiore a 2,50 m;*
 - *l'altezza utile H_u (media ponderata delle altezze interne comprensiva di eventuali abbaini) sia inferiore a 1,70 m;*
 - vani scala condominiali, al netto delle murature perimetrali, per le parti strettamente necessarie alle funzioni di risalita e discesa (rampe, pianerottoli intermedi e pianerottoli di arrivo al piano per una profondità massima pari a 2 m);
 - scale esterne aperte;
 - volumi tecnici;
 - sporti di gronda, linde, pensiline;
 - elementi decorativi in genere;
 - poggioli, terrazzi, logge di qualunque dimensione aperti su almeno due lati;
 - logge o porzioni di terrazzo chiuse su tre lati, rientranti nella sagoma dell'edificio per una profondità massima di 2 m; oltre tale misura, i suddetti elementi vengono computati ai fini volumetrici per intero;
 - verande e bussole di superficie massima pari a 8 m², oltre tale misura il volume dei suddetti elementi viene conteggiato per intero;
 - portici, tettoie aperti su almeno due lati;
 - serre solari funzionalmente collegate all'edificio principale, nei limiti del 20% della superficie utile delle unità abitative a cui appartengono.
 - parcheggi aperti limitatamente alla quota di soddisfacimento dello standard riferito ai parcheggi stanziali per la residenza;
- b) Concorrono al calcolo della volumetria le parti di costruzione comprese tra il piano di riferimento e il piano di calpestio più basso qualora quest'ultimo si elevi rispetto al primo più di 50 cm nonché le volumetrie utili ricavate al di sotto del piano di riferimento.
- c) Non concorrono al calcolo della volumetria le intercapedini aerate o le strutture, di qualunque altezza, funzionali all'innalzamento del piano di calpestio del piano terra, rispetto al terreno circostante, per documentate ragioni di sicurezza idraulica.

17. PIANO RIFERIMENTO (P.R.)

- a) Si assume come piano di riferimento la quota media del terreno sistemato (o quella del marciapiede a contatto dell'edificio se presente), misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio.
- b) Nella determinazione della posizione del piano di riferimento non vengono considerate le quote corrispondenti alle rampe e/o scale di accesso ai piani interrati o seminterrati a ridosso del fabbricato, se realizzate in trincea e con larghezza non superiore a quella minima prevista dalla normativa vigente.
- c) Negli elaborati progettuali deve essere indicato il caposaldo di riferimento, inteso quale punto di riferimento per le operazioni di rilievo topografico dell'area d'intervento.
- d) Qualora la differenza tra la quota media del terreno sistemato ed il piano di campagna sia superiore a 20 cm, il piano di riferimento coincide con il piano di campagna.
- e) Il piano di campagna corrisponde alla quota altimetrica media del terreno rilevabile prima dell'esecuzione dell'intervento, misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio.

18. ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

- a) Ai fini della verifica dell'altezza massima di zona omogenea, l'altezza di un edificio corrisponde all'altezza del suo fronte più alto.

19. ALTEZZA DEI FRONTI DELL'EDIFICIO (Hf)

- a) Ai fini della verifica delle distanze dai confini e tra fabbricati fronteggianti si valutano le altezze dei singoli fronti dell'edificio.
- b) L'altezza di un fronte (Hf) corrisponde alla massima distanza verticale, misurata sul fronte stesso, tra il piano di riferimento e una delle seguenti quote, definite in relazione alla tipologia di copertura dell'edificio:
 - coperture a falde lineari o curve, con linea di intradosso contenuta entro il limite definito da una retta di pendenza pari al 45%: quota dell'intradosso del solaio di copertura nel punto di intersezione con il filo esterno della facciata, con esclusione del timpano complanare ad essa;
 - edifici con coperture a falde lineari o curve, con linea di intradosso eccedente il limite definito da una retta di pendenza pari al 45%: quota media dell'intradosso del solaio di copertura;
 - coperture piane: quota dell'intradosso del solaio di copertura.
- c) Eventuali parapetti o altri elementi architettonici emergenti dalla copertura non vengono considerati se di altezza inferiore o uguale ad 1,20 m, misurata dall'estradosso del solaio; oltre tale dimensione, i suddetti elementi concorrono alla definizione di altezza.
- d) Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i manufatti emergenti dalla copertura costituenti volumi tecnici pertinenti all'edificio e le scale di accesso alla copertura.

- e) Nel caso di gruppi di edifici o parti di edifici con più altezze, l'altezza H_f è misurata per ciascuno di essi o per le singole parti.

20. SAGOMA DELL'EDIFICIO

- a) È la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;

21. DISTANZA DAI CONFINI (D_c)

- a) È la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra il perimetro della superficie coperta dell'edificio ed il confine di proprietà del fondo.

22. DISTANZA DALLE STRADE (D_s)

- a) È la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra il perimetro della superficie coperta dell'edificio ed il confine stradale.

23. DISTANZA TRA FABBRICATI (D_f)

- a) Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in materia di distacchi tra costruzioni insistenti su fondi finitimi, la distanza tra fabbricati (D_f) è la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le superfici coperte degli stessi.
- b) La verifica è estesa ad edifici fronteggianti e non fronteggianti, anche se insistenti sul medesimo lotto di proprietà.

24. DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE (D_{pf})

- a) È la distanza minima, sul piano orizzontale, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti misurata in direzione perpendicolare all'una o all'altra parete.
- b) Per parete finestrata si intende la parete dotata di vedute, a norma del Codice Civile.
- c) Quando su una porzione di parete è presente una veduta, l'intera parete si ritiene finestrata.
- d) Ai fini della verifica della distanza minima tra pareti finestrate, l'elemento parete va considerato per la sua intera estensione sul piano verticale in corrispondenza del fronte dell'edificio.
- e) Nella valutazione della distanza tra pareti finestrate non rilevano eventuali rientranze nella sagoma costituite da terrazze e logge o discomplanarità della parete di entità inferiore a 50 cm.
- f) Manufatti non computati al fine del calcolo della distanza tra pareti finestrate:
Fermo restando le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

- 1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 2,00 m;
- 2) logge e porticati liberi, androni e bussole e verande;
- 3) rampe e scale aperte;
- 4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
- 5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;
- 6) tettoie, pensiline e pergolati.

g) Il rispetto della distanza deve essere osservato:

- anche se una sola parete è finestrata;
- anche se le pareti hanno altezze diverse, a prescindere dalla quota ove sono posizionate le vedute;
- anche tra edifici distinti insistenti nello stesso lotto di pertinenza, ad eccezione degli edifici accessori di altezza minore o uguale a 3,00 m rispetto al fabbricato principale;
- qualora si vogliano aprire vedute nella parete cieca di un edificio esistente che fronteggia una parete cieca antistante.

25. ALTRE DEFINIZIONI

a) Abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti.

- Gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

b) Adeguamento igienico-funzionale.

- Tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.

c) Allineamento in atto.

- L'allineamento in atto è determinato dall'esistenza di due o più edifici, posti su lotti contigui o non contigui, a distanza non regolamentare dalla strada. Non concorrono alla determinazione dell'allineamento costruzioni con funzione accessoria, di un piano fuori terra, realizzate con materiali leggeri.
- Nel caso di edifici preesistenti, sorgenti su più lotti, che non rispettino la distanza minima dalla strada l'allineamento in atto è determinato:

- *dalla distanza dalla strada, riferita all'edificazione esistente sul tratto stradale compreso di norma tra due incroci successivi, qualora vi siano due o più edifici posti alla stessa distanza;*
 - *dalla media delle distanze dalla strada, riferite alla edificazione esistente sul tratto stradale compreso di norma tra due incroci successivi, qualora non vi siano edifici posti in allineamento.*
 - Per determinare allineamenti in atto che prospettano su tratti di strada con dimensione diversa, la distanza non regolamentare va valutata rispetto alla lunghezza stradale del tratto di maggiore lunghezza.
- d) 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 1.000 m.
- e) Balcone: vedi *poggiolo*
- f) Bow window
- Porzione finestrata di un locale, sporgente rispetto al filo esterno delle pareti perimetrali di un edificio.
- g) Bussola di ingresso:
- Vano prevalentemente vetrato, destinato a proteggere gli ingressi dalle intemperie, dotato di due porte di cui una comunicante con l'esterno ed una con l'interno dell'edificio.
- h) Confine stradale:
- Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- i) Costruzione:
- Qualunque struttura realizzata entro o fuori terra avente i requisiti della solidità e della immobilizzazione rispetto al suolo.
 - Non si considerano costruzioni, ai fini delle distanze, i muri di cinta e i muri isolati di altezza inferiore a tre metri.
- j) Edificio:
- Costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.
- k) Elementi costitutivi dell'edificio:
- Fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra i piani.
- l) Intercapedine aerata (vuoto sanitario):
- Camera d'aria sottostante al solaio più basso di un edificio, posto a contatto con il terreno, funzionale al miglioramento delle condizioni dell'ambiente abitativo attraverso la protezione dall'umidità e da altre possibili contaminazioni.

- m) Lastrico solare:
- Tetto piano di un edificio, anche praticabile.
- n) Loggia:
- Spazio coperto e aperto almeno su un lato, ricavato all'interno del perimetro dell'edificio.
- o) Magazzino/deposito:
- Locale adibito al ricovero di materie prime, materiali vari o merci, anche di grandi dimensioni, comunque superiori a 4 m² (non fa parte dei locali che costituiscono superficie accessoria).
- p) Parete:
- Ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile.
- q) Pensilina:
- Struttura di copertura sporgente dal filo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, priva di montanti verticali di sostegno, avente funzione di riparo dagli agenti atmosferici.
- r) Pergola o Pompeiana:
- Manufatto destinato ad arredo di giardini, terrazze o a protezione di posti auto, composto da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali atti a consentire il sostegno del verde rampicante, di tendaggi, teli ombreggianti e coprenti in PVC o di cannicci.
- s) Pertinenza:
- Costruzione che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posta in un durevole rapporto di subordinazione con l'edificio principale per renderne più agevole e funzionale l'uso.
 - La pertinenza può essere realizzata in adiacenza all'edificio principale o essere fisicamente staccata.
- t) Piano interrato:
- Si definisce piano interrato di un edificio il piano avente l'intradosso del solaio di copertura posto, in ogni suo punto perimetrale, ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.
- u) Piano fuori terra:
- Si definisce piano fuori terra di un edificio il piano avente l'estradosso del solaio di calpestio posto, in ogni suo punto perimetrale, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
- v) Piano seminterrato:
- Si definisce piano seminterrato di un edificio il piano avente caratteristiche non descritte ai punti precedenti.
- w) Poggiolo - Balcone:
- Soletta sporgente dal filo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, delimitata da un parapetto o ringhiera e avente funzione di affaccio.
- x) Portico:

- Spazio coperto posto al piano terra di una costruzione, aperto su almeno un lato e generalmente scandito da colonne o pilastri.
- y) Ripostiglio (o sgabuzzino):
- Locale di ridotte dimensioni (minore o uguale a 4 m²) adibito a ricovero degli oggetti d'uso domestico o equivalente che non trovano collocazione altrove.
- z) Serra. Le serre si suddividono in:
- serre a terra costituite da strutture mobili realizzate con centine facilmente amovibili e trasportabili, ricoperte da fogli di materiale plastico o vetro;
 - serre fisse costituite da strutture stabilmente ancorate al suolo e con tamponamenti realizzati con materiali traslucidi plastici e/o vetrati.
- aa) Serra solare:
- Elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando il riscaldamento degli edifici ed accrescendo l'illuminazione naturale.
 - La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto.
- bb) Soppalco:
- Struttura orizzontale praticabile inserita all'interno di un vano principale di idonea altezza ed avente almeno un lato aperto sul vano soppalcato.
- cc) Terrazzo:
- Spazio esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio e direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti di uso comune.
 - Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.
- dd) Tettoia:
- Costruzione aperta sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura rigida capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici.
- ee) Unità immobiliare:
- Ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.
- ff) Veranda:
- Spazio coperto praticabile delimitato prevalentemente da infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, con funzione di riparo dalle intemperie e dagli agenti atmosferici.
 - La veranda si configura come un locale autonomo fisicamente separato dalle parti abitabili dell'edificio.

Art. 7 Strumenti di attuazione del P.R.G.C.

1. Gli strumenti di attuazione si distinguono in:

- a) **STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE INDIRETTA**, cioè Piani attuativi comunali (P.A.C.) di iniziativa pubblica o privata;
 - b) **STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE EDILIZIA DIRETTA**, cioè "progetti edilizi".
2. Gli strumenti di attuazione devono rispettare le destinazioni e prescrizioni del P.R.G.C. di cui alle tavole di progetto, alle schede normative (COA2a.b) e alle presenti norme.

Art. 9 Attuazione diretta

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritta l'attuazione indiretta e in quelle dove è prescritta l'attuazione diretta successivamente all'approvazione dei piani attuativi comunali, gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli per i quali non è richiesta neppure la comunicazione inizio lavori in edilizia libera, si attuano previa formazione o ottenimento di idonei titoli abilitativi edilizi.

Art. 10 Utilizzazione degli indici

1. Si fa riferimento alle vigenti disposizioni regionali in materia di "area di pertinenza urbanistica".
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, al lato del frazionamento, vanno in ogni caso rispettate tutte le indicazioni relative ai parametri edilizi ed urbanistici previsti dal piano per le singole zone.
3. Gli indici relativi alle zone omogenee stabiliti dal P.R.G.C., rappresentano gli indici massimi previsti dallo stesso. L'utilizzo dell'indice massimo è subordinato al rispetto degli altri parametri urbanistici.

Art. 11 Individuazione dei perimetri e dei limiti di zona

1. Le tavole grafiche di P.R.G.C. informatizzate sono redatte su Carta Tecnica Regionale Numerica.
2. Per l'individuazione dei limiti di zona, dei perimetri e di ambiti di cui alle presenti norme, ai soli fini urbanistici ed amministrativi, si fa riferimento alle tavole grafiche di P.R.G.C..
3. Nei casi di lievi discrepanze dei limiti di zona e dei perimetri di ambiti rispetto ai confini catastali, si fa riferimento a questi ultimi.

Art. 12 Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee entro le quali è programmata l'attuazione del P.R.G.C.:
 - a) **ZONE OMOGENEE A.** zone residenziali comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, nuclei edilizi ed aree di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale.
 - b) **ZONE OMOGENEE B.** zone residenziali comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.
 - c) **ZONE OMOGENEE C** comprendenti le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere prevalentemente residenziale.

- d) **ZONE OMOGENEE D** comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali ed artigianali.
- e) **ZONE OMOGENEE E** comprendenti le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
- f) **ZONE OMOGENEE H** comprendenti le parti del territorio destinate all'insediamento delle attrezzature commerciali.
- g) **ZONE OMOGENEE I** comprendenti le parti del territorio destinate agli insediamenti di carattere direzionale.
- h) **ZONE OMOGENEE P** comprendenti le parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi di interesse comprensoriale.
- i) **ZONE OMOGENEE VP** comprendenti le parti del territorio costituite da aree interne o contermini ad ambiti urbanizzati, caratterizzati dalla presenza di giardini, parchi, orti e/o cortili.
- j) **ZONE DI INTERESSE GENERALE** comprendenti le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature collettive pubbliche e private (Standard ed extrastandard urbanistici), alla viabilità e alle ferrovie.

Art. 19 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

- a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.

Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone:

- **B0** - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico;
 - **Bve** - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente;
 - **B1** - Residenziali a bassa densità;
 - **B1.5** - Residenziali a moderata densità;
 - **B2** - Residenziali a media densità;
 - **B3** - Residenziali ad alta densità;
 - **B4** - Residenziali ad alta densità;
 - **B6** - Residenziali ad alta densità;
- b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAUL e sono assoggettati a quanto previsto dall' Art.138 e successivi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.

3. DESTINAZIONI D'USO

- a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);
- b) Alberghiera;
- c) Direzionale;
- d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m²;
- e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell' ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell' Art.122 delle presenti norme;
- f) servizi;
- g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dell' Art.122 delle presenti norme.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potranno essere variate in altre comunque consentite per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente;
- b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.

5. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti.
- b) All'interno di tali zone, ad esclusione delle zone Bve, B0 e B* è ammissibile, se compatibile con il contesto di riferimento ed al fine di migliorare la tutela dei nuclei storici originari, la ricollocazione di volumetrie, in demolizione senza ricostruzione all'interno delle UMI, già previste dal P.R. compreso all'interno della zona AS, qualora il Piano di Recupero preveda la possibilità della delocalizzazione. Per tale ricollocazione è consentito un incremento in deroga dell'indice previsto nella zona B specifica non superiore al 50%. Tale volumetria non è cumulabile con altri incentivi previsti dalle norme. La ricollocazione è subordinata all'attuazione dell'intervento di conservazione/ristrutturazione del lotto di proprietà prevista dal Piano di Recupero. I parametri edificatori rimangono quelli fissati per la sottozona in cui il volume viene ricollocato. Qualora la realizzazione del volume edificabile del lotto, compreso il volume ricollocato, determini un indice con un incremento inferiore al 50%, non è consentito un ulteriore aumento della volumetria fino al raggiungimento del 50% previsto in deroga.
- c) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0, fatta salva la normativa regionale.

- d) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.
- e) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera c) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

6. DISTANZA DALLE STRADE

- a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclo-pedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente:
- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
 - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.
- b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

7. DISTANZA DAI CONFINI

- a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

8. PARCHEGGI STANZIALI

- a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m²/10 m³ di volume degli edifici.
- b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE

- a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su.
- b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata.

- c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a:
- per $S_u > 250 \text{ m}^2 = 80\%$ della S_u .

10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di S_v di 250 m^2 o di ampliamento della S_v oltre la soglia di 250 m^2 , la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente:

- a) ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
- per esercizi inferiori a 400 m^2 di S_v : 60% della S_v ;
 - per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di S_v : 150% della S_v ;
 - per esercizi con S_v superiore a 1.500 m^2 : 200% della S_v ; per tutti gli interventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente collegate alle piste ciclabili;
- b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:
- 100% della S_u di detti servizi ed almeno un'area destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con pista ciclabile;
- c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti;
- d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall' Art.123 delle presenti norme.
- e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della S_u .

11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

- a) le medie strutture alimentari e miste con S_v superiore a 400 m^2 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;
- b) per le medie strutture alimentari e miste con S_v superiori a 400 m^2 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- c) per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile;
- d) per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Art. 23 Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ

- a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee.

2. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario: 1,50 m³/m²;
- Altezza massima: 12,00 m;
- Distanza minima dai confini: 5,00 m.
- Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato.
- È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.
- È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.

- b) Nelle aree individuate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (a), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze degli edifici preesistenti e circostanti.

Art. 71 Fascia verde di protezione dagli inquinanti

1. Sulla base dello “Studio dell'inquinamento della SS.13 Pontebbana e di ulteriori viabilità di 1° livello finalizzato all'individuazione di aree idonee alla collocazione di fasce verdi di protezione” allegato alla Variante generale al PRGC, con riferimento alle aree di maggior concentrazione degli inquinanti in atmosfera, in particolare polveri sottili, si sono individuate aree a diversa priorità di intervento per la piantumazione del verde di protezione.

Lungo il tracciato della Pontebbana e di ulteriori viabilità di primo livello individuate nella tav.7 dello studio sopra richiamato e, nel dettaglio, nelle tavole 7a, 7b, e 7c e 7d allegate, in considerazione della maggiore esposizione agli inquinanti traffico-correlati dei recettori che si trovano a una distanza fino a 250 metri dagli assi stradali, si sono individuate le aree da destinare in via prioritaria alla realizzazione della fascia verde, denominata anche fascia verde “di protezione” della salute umana.

La finalità della presente norma è la realizzazione di una fascia verde di protezione lungo tutta la viabilità analizzata che possa rispondere sia alla funzione di protezione della salute umana dei cittadini esposti, sia contribuire alla realizzazione della rete ecologica locale (denominata REL).

La realizzazione delle fasce di cui sopra, con il conseguente incremento del verde, permetterà altresì di svolgere una funzione di adattamento ai cambiamenti climatici,

in virtù del risparmio energetico derivante dagli effetti dell'ombreggiamento nel periodo estivo, del miglior drenaggio delle acque di dilavamento, nonché della riqualificazione del territorio grazie al miglioramento estetico paesaggistico delle aree degradate presenti lungo le infrastrutture analizzate.

Per quanto suddetto, tutti gli interventi di predisposizione di Piani Attuativi, ovvero di interventi soggetti a Permesso di Costruire o a Segnalazione Certificata di Inizio attività alternativa al Permesso di Costruire, per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, in lotti anche parzialmente ricadenti all'interno della fascia analizzata, a prescindere dal grado di priorità in cui ricadono, dovranno contribuire alla realizzazione della fascia verde di mitigazione/protezione.

2. Interventi ricadenti nelle aree a priorità più alta (media e alta)

a) Nelle aree a più alta priorità (media e alta) è prescritta la valorizzazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente, anche con interventi di sostituzione secondo le modalità di intervento indicate nell'Abaco sulla base del progetto di un tecnico abilitato iscritto all'albo dei dottori forestali e dottori agronomi o di dottori naturalisti.

Nel caso di interventi di cui al comma 1 ricadenti in aree a media e alta priorità, devono essere realizzate delle fasce verdi di protezione in grado di attenuare l'esposizione della popolazione più esposta agli inquinanti traffico-correlati, in particolare delle polveri sottili. Tali fasce di protezione devono essere posizionate in modo da proteggere gli edifici rispetto all'infrastruttura inquinante, secondo le modalità di intervento indicate nell'Abaco allegato, in relazione alla disponibilità di spazio e al caso specifico.

b) Al fine di potenziare la riduzione degli inquinanti gli interventi di finitura esterni devono utilizzare pitture anti smog come indicato al punto 4) dell'Abaco.

3. Interventi ricadenti nelle aree a priorità più bassa (bassa - molto bassa)

a) Nel caso di interventi di cui al comma 1 ricadenti in aree a più bassa priorità, si deve comunque realizzare la fascia verde di protezione anche al fine della costituzione della REL. La realizzazione di tale fascia deve seguire quanto indicato nell'Abaco in relazione allo spazio disponibile e al caso specifico preferendo, ove possibile, uno sviluppo della fascia verde funzionale alla protezione di aree limitrofe a più alta priorità.

b) Al fine di potenziare la riduzione degli inquinanti gli interventi di finitura esterni devono utilizzare pitture anti smog come indicato al punto 4) dell'Abaco.

4. Realizzazione fascia di protezione e interventi riportati nell'Abaco

a) In generale, la fascia verde tra gli edifici da proteggere e la infrastruttura stradale inquinante deve essere realizzata sulla base di quanto riportato al punto 1) e al punto 2) dell'Abaco.

b) Si potranno effettuare soluzioni alternative rispetto a quanto riportato nell'Abaco in merito alla scelta delle specie e alla modalità di impianto, motivando la non applicabilità di quanto previsto al precedente comma a) e comunque sempre finalizzando le suddette soluzioni principalmente alla protezione della salute umana.

c) Il progetto di realizzazione delle fasce verdi di protezione (o delle soluzioni alternative) non può prescindere da una specifica progettazione, a firma di un tecnico competente appartenente all'Ordine dei dottori agronomi e dei dottori

forestali o di dottori naturalisti, in merito alla scelta delle specie e alla modalità di impianto, per cui ogni situazione deve essere valutata nel dettaglio.

Nel caso in cui manchino o non siano sufficienti le condizioni per la realizzazione di una fascia arborea e arbustiva come indicato nei punti 1) e 2) dell'Abaco, il progetto dovrà contenere anche il computo delle opere a verde non realizzate. Tale computo è finalizzato a determinare l'onere di compensazione ambientale da corrispondere all'amministrazione comunale (riferimento al comma 5 lettera c)).

L'onere dovrà essere calcolato partendo dal computo complessivo delle opere per la realizzazione di una fascia arborea e arbustiva di larghezza non inferiore a 10 metri per tutta la lunghezza massima indicata (onere calcolato con la realizzazione del 100% degli interventi prescritti dall'Abaco) e calcolando, in proporzione, la quota parte non realizzata. Tale quota parte (importo economico corrispondente alla percentuale non realizzata) sarà l'onere di compensazione da monetizzare.

5. Alternative applicabili a causa della mancanza delle condizioni indicate nell'Abaco

Nel caso in cui non ci siano le condizioni per realizzare la fascia verde di protezione e/o quanto previsto nell'Abaco, si possono prevedere le seguenti alternative:

- a) Realizzazione della parete verde a protezione degli edifici più esposti, secondo la tipologia di intervento indicata al punto 3) dell'Abaco.
- b) Realizzazione di una fascia verde nello spazio massimo a disposizione, in relazione anche allo sviluppo della REL. La quota parte non realizzata per mancanza di spazio e/o condizioni (per arrivare all'ampiezza minima di 10 metri) può essere realizzata in altra area di proprietà comunale, preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale stessa, preferendo aree a alta e media priorità.
- c) Corresponsione all'Amministrazione Comunale di un onere di compensazione ambientale pari al costo da computo delle opere a verde non realizzate, calcolato come indicato al comma 4 lettera c). Tale onere deve essere comunque utilizzato dalla stessa Amministrazione esclusivamente per la realizzazione di fasce verdi di protezione con interventi indicati nell'Abaco, preferibilmente in aree comunali di alta e media priorità. Nel caso di interventi su unità immobiliari facenti parte di complessi edilizi, l'onere di compensazione ambientale, a carico dell'unità immobiliare oggetto di intervento, dovrà essere calcolato sulla base dello schema grafico tipologico e delle indicazioni tecniche su una fascia tipo di 10 metri come descritta al punto 1) dell'Abaco, e rapportata alla percentuale di nuovo Volume Urbanistico realizzato rispetto al totale. Nel caso di interventi che non prevedono incremento volumetrico, l'onere di compensazione ambientale deve essere calcolato sull'aumento di Superficie Utile.
- d) **Nel caso in cui non siano disponibili aree comunali idonee allo scopo all'interno della fascia infrastrutturale analizzata, l'Amministrazione Comunale può individuare altra area idonea nel territorio Comunale con la finalità della protezione della salute umana preferendo, in generale, i recettori più sensibili quali scuole, asili, ospedali e case di cura oppure aree più densamente abitate prossime a infrastrutture a traffico sostenuto.**

Art. 72 Urbanizzazione primaria

1. Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico vigente e dai relativi parametri urbanistici ed edilizi, sono consentiti manufatti ed impianti oltre alla posa di cavi, condotte etc., necessari per il trasporto e la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, fognatura, acquedotto, infrastrutture irrigue, etc.) e per l'esercizio degli stessi.

Art. 121 Ridefinizione del fronte urbano

1. Nelle tavole di azionamento con specifico simbolo grafico sono individuati i perimetri dei fronti urbani che confinano con parchi, aree pubbliche e zone agricole.
2. Si tratta prevalentemente di retri di ambiti residenziali spesso contraddistinti da una bassa qualità sia degli spazi costruiti che delle aree libere.
3. Allo scopo di consentire la riqualificazione di questi spazi e migliorare il rapporto tra ambiti costruiti e zone inedificate sono consentiti i seguenti interventi di riqualificazione:
 - a) per i lotti residenziali affacciati su aree di proprietà pubblica in cui vengono previsti interventi di riorganizzazione e di riqualificazione degli spazi non costruiti è consentita la riduzione della distanza dal confine di proprietà a 3 metri con le seguenti prescrizioni:
 - aumento minimo del 20% delle superfici non pavimentate;
 - realizzazione di recinzioni verdi lungo il confine con gli spazi pubblici mediante l'utilizzo di siepi naturaliformi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive preferibilmente autoctone.
 - b) per i lotti residenziali affacciati su aree private agricole è consentita la riduzione della distanza dal confine di proprietà a 3 metri. Gli interventi sul sistema edilizio e degli spazi aperti dovranno conformarsi ad almeno una delle seguenti prescrizioni:
 - realizzazione di recinzioni verdi lungo il confine con gli spazi aperti retrostanti privati mediante l'utilizzo di siepi naturaliformi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive preferibilmente autoctone;
 - realizzazione di pareti verdi al fine di mitigare i volumi realizzati verso il confine;
 - riqualificazione architettonica dei fronti prospettanti il sistema agricolo, con azioni di omogeneizzazione dei volumi, ridisegno dei fronti secondo un progetto coordinato complessivo che coinvolga sia i volumi residenziali che gli edifici accessori, miglioramento del rapporto tra edificato e paesaggio rurale;
 - incremento dei valori ecologici delle aree pertinenti, aumento della permeabilità dei suoli e miglioramento della qualità delle coperture vegetative.
4. I progetti di riqualificazione dei retri dovranno evidenziare il miglioramento ottenibile sia per l'utilizzo degli spazi di proprietà privata sia sotto il profilo del miglioramento ambientale e paesaggistico in rapporto agli spazi non edificati dei parchi o delle aree agricole.

Art. 122 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione

1. La realizzazione delle attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione è subordinata al rispetto della normativa urbanistica della zona omogenea interessata dall'intervento, nonché di quanto previsto dal Piano Comunale del Settore del Commercio.
2. La sostenibilità viaria degli insediamenti proposti dovrà comunque essere verificata prima del rilascio dei titoli abilitativi di natura urbanistica, edilizia e commerciale.

Art. 123 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentare di basso impatto

1. In tutte le zone omogenee, per le quali il P.R.G.C. consente la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, è consentita la localizzazione di "attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto", così come definite dalla legislazione regionale vigente, nei limiti stabiliti:
 - a) dai parametri urbanistici ed edilizi di ogni singola zona omogenea;
 - b) dal Piano di settore del comparto del commercio;
 - c) dai Criteri per la media distribuzione;
 - d) dalle disposizioni della normativa regionale di settore.
2. Nelle zone omogenee industriali/artigianali - D - non sono consentite attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto, neppure di vicinato, tranne che in quelle soggette ad attuazione diretta, e comunque nel rispetto dei limiti stabiliti dal Piano di settore del comparto del commercio, dai criteri per la media distribuzione, e dalle disposizioni della normativa regionale di settore.
3. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI
 - a) Per le attività commerciali non alimentari di basso impatto le quote minime di standard afferenti ai parcheggi stabilite, per ogni singola zona omogenea, per le attività commerciali al dettaglio, sono ridotte del 60%. Nel caso di mutamento di settore merceologico rimane l'obbligo di garantire il reperimento dello standard nella sua interezza (100%), ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita. Rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti, ove previste.
 - b) Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto insediabili nelle zone omogenee industriali/artigianali - D - ai sensi del presente articolo, si applicano gli standard stabiliti dall' Art.40 delle presenti norme, relativo alle zone H3 - "ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO", ridotti secondo quanto previsto nel precedente comma a).

Art.129 Interventi a difesa del territorio dalle acque

1. In riferimento all'ambito sito in destra orografica del fiume Meduna ed al reticolo idrografico minore, (indicato con apposita simbologia nelle tavole del PRG),

indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico vigente e dai relativi parametri urbanistici ed edilizi, sono consentiti entro una distanza non inferiore a 3 m dal ciglio superiore della sponda del corso d'acqua, fatte salve norme più restrittive vigenti:

- a) gli interventi di manutenzione idraulica ordinaria e straordinaria dei principali collettori di sgrondo che svolgono funzionalità pubblica, facenti parte dell'elenco provinciale delle acque pubbliche oppure già formalmente asserviti a scolo pubblico o da asservire;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della vegetazione fluviale/ripariale da attuarsi a cura delle pubbliche amministrazioni (comunali, regionali o statali), se finalizzati a preservare la funzionalità idraulica dei corsi d'acqua e ad incrementare la sicurezza delle aree urbanizzate.

Art. 134 Elettrodotti e metanodotti

1. Nella tavola CO 02b "Vincoli" sono riportati i tracciati degli elettrodotti, dei metanodotti con le relative fasce di rispetto.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto (Distanza di Prima Approssimazione - DPA) degli elettrodotti ad alta ed altissima tensione non sono edificabili. L'esatta ubicazione della fascia dovrà essere verificata dal soggetto attuatore di interventi edilizi previsti nelle immediate vicinanze di tali fasce secondo i criteri definiti dagli enti gestori.
3. Le aree delle fasce di rispetto dagli elettrodotti di media tensione sono indicative. Gli interventi all'interno di tali ambiti sono subordinati al rispetto delle norme della zona omogenea di appartenenza, previo parere favorevole dell'ente gestore. All'interno di tali fasce il soggetto proponente l'intervento edilizio dovrà:
 - verificare la DPA a seconda del tipo di traliccio presente in loco;
 - nel caso in cui le volumetrie in previsione rientrino nella DPA dovrà procedere al calcolo esatto della fascia di rispetto (inedificabile) coinvolgendo l'ente gestore.

Le verifiche dovranno essere effettuate per tutti gli interventi edilizi che si collocano a 12 m da cavi di media tensione anche se non puntualmente individuati in cartografia di PRGC.

4. Le distanze minime di sicurezza dei metanodotti nei confronti di fabbricati, di nuclei abitati, di luoghi di concentrazione di persone sono disciplinati dalla normativa sovraordinata vigente.
5. Per i tracciati degli elettrodotti individuati nell'elaborato CO02a Ricognizione dei beni paesaggistici che ricadono all'interno degli ambiti a tutela di cui agli art. 22 e 23 delle NTA del PPR sono valide le prescrizioni di cui al comma 7 lettera b) punti 20, lettera e) punto 3) dell'Art 22 e al comma 8 lettera a) punto 11 art.23 delle NTA del PPR.

6. Per i tracciati degli elettrodotti esistenti e non individuati all'interno dell'elaborato CO 02° ovvero esterni ai beni paesaggistici andrà utilizzata, se non è possibile l'interramento, la struttura a traliccio.

Art. 138 Compatibilità degli interventi con le condizioni geologiche, idrauliche, sismiche e di invarianza idraulica del territorio.

1. Lo Studio Geologico e lo Studio Idraulico costituiscono parte integrante del P.R.G.C. ed hanno carattere cogente in quanto determinano le condizioni necessarie ad assicurare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con la situazione geologica, idraulica e sismica del territorio.
2. Qualsiasi intervento deve essere:
 - a) attuato nel rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel documento "Norme tecniche di attuazione geologico-idrauliche" datato il 29 aprile 2015, a firma del dott. geol. Giorgio Contratti e dott. ing. Matteo Nicolini, successivamente aggiornato e integrato a seguito della Variante Generale n. 18 al P.R.G.C., del parere del Servizio Geologico Regionale n. 28/2020 pervenuto in data 3/07/2020 con prot. 0031237/P, del parere integrativo del Servizio Geologico Regionale pervenuto in data 22/02/2021 con prot. 14093/P e del parere del Servizio Difesa del Suolo Regionale pervenuto in data 30/06/2020 con prot. 0030339/P;
 - b) conforme ai contenuti della Delibera n. 8/2019 relativa al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2015-2021 ("Attuazione della misura M21_1 finalizzata a coordinare i contenuti conoscitivi e normativi dei Piani per l'assetto idrogeologico con le informazioni riportate nel vigente Piano di gestione del rischio di alluvioni") la cui misura di salvaguardia è stata adottata con avviso di adozione pubblicato nella G.U. n. 78 del 24.3.2020.

Art. 140 Interventi su edifici esistenti

1. Sugli edifici legittimamente esistenti, conformi alla destinazione di zona, sono consentiti interventi di saturazione della volumetria residua derivante dall'applicazione dell'indice di zona, nel rispetto dei parametri previsti per la zona stessa.
2. In assenza di specifiche altre indicazioni di zona, sugli edifici legittimamente esistenti, conformi alla destinazione della stessa, sono consentite tutte le categorie di interventi.
3. Nelle zone B ad intervento diretto, gli interventi di ampliamento che comportino una sopraelevazione dell'edificio e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica

coincidente con la superficie coperta dell'edificio preesistente, comprensiva di eventuali avancorpi aperti, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, purché non in contrasto con le disposizioni del Codice civile, della normativa sismica, dell'altezza, della distanza tra fabbricati e della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prescritta dall'art. 19, punto 5, lettera c) delle presenti norme, qualora ciò consenta l'allineamento in verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio comunque nel rispetto del diritto all'irraggiamento solare degli edifici di cui all'articolo 28 delle presenti NTA.

Art. 141 Edifici in zona impropria

1. Sul patrimonio edilizio esistente non conforme al P.R.G.C. vigente sono ammessi tutti gli interventi di rilevanza edilizia e ristrutturazione edilizia, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente.

Art. 143 Procedimenti per la formazione di titoli edilizi in corso

1. I procedimenti relativi all'ottenimento di titoli edilizi, in essere alla data di adozione del presente strumento urbanistico possono proseguire, ad istanza di parte, secondo la disciplina dettata dal Piano vigente.
2. Le varianti agli atti abilitativi edilizi perfezionatisi prima dell'adozione del presente strumento urbanistico possono essere definite, ad istanza di parte ed entro il periodo di validità del titolo edilizio, secondo la disciplina dettata dal Piano vigente.
3. I procedimenti relativi all'ottenimento di titoli edilizi, avviati successivamente all'adozione del presente strumento urbanistico, saranno definiti nel rispetto delle "salvaguardie" definite dalla vigente legislazione regionale.