

7	25/10/2024	REV 07	MAoffice	F.M.
6	15/09/2024	REV 06	MAoffice	F.M.
5	25/06/2024	REV 05	MAoffice	F.M.
4	21/06/2024	REV 04	MAoffice	F.M.
3	05/04/2024	REV 03	MAoffice	F.M.
2	08/11/2023	REV 02	MAoffice	F.M.
1	20/07/2023	REV 01	I.S.	F.M.
N	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	APPR.

STATO DEF	FILE	SCALA
---------------------	------	-------

LOCALIZZAZIONE

Monfalcone (GO)

COMMITTENTE

IMPRESA TONON S.P.A.



via menarè 25*, 31014 COLLE UMBERTO (TV)
Tel. 04387200227 Fax. 0438394832
www.tonon-group.it

PROGETTAZIONE

Arch. Francesco Morena



v. Pietà 1, 34
Tel. 048179:
e-mail: info@
www.maoffi

PROGETTO

Nuovo PAC
"Zona O1 – Comprensorio
ex Ospedale Civile"

TITOLO

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

ELABORATO N.

Aw002

INDICE

TITOLO I - Norme generali

Premessa storica

Art. 1 - Oggetto del PAC

Art. 2 - Presupposti giuridici del PAC

Art. 3 - Contenuti ed elementi costruttivi del PAC

Art. 4 - Modalità di attuazione

Art. 5 - Destinazioni d'uso insediabili nell'ambito - ricognizione

Art. 6 - Indici e parametri - ricognizione

TITOLO II - Norme per la disciplina d'uso del suolo e degli edifici - nuove previsioni (aree Art. 1 lett. a e b) e rinvio (aree Art. 1 lett. c)

Art. 7 - Zonizzazione

Art. 8 - Disciplina Comparto a - Area (già edificata) destinata ad attrezzature commerciali, uffici e servizi anche pubblici di livello comunale e sovracomunale e residenza – rinvio

Art. 9 - Disciplina Comparti b1 e c1 - Aree destinate a strutture residenziali o compatibili con la residenza e/o alberghiere

Art. 10 - Disciplina Comparto b2 - Area destinata a residenze protette e/o altre tipologie di strutture residenziali assistite e/o residenziale

Art. 11 - Disciplina Comparto c2- Area destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza e attrezzature commerciali

Art. 12 - Disciplina Comparto c3 - Area (già edificata) destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza - rinvio

Art. 13 - Disciplina Comparto c4 - Area destinata a strutture residenziali pertinenziali - rinvio

Art. 14 - Disciplina Comparti d - Aree per impianti tecnologici (esistenti) - rinvio

Art. 15 - Disciplina Comparto e – Aree per viabilità pubblica (esistente) - rinvio

Art. 16 - Disciplina Comparto f – Area di culto dismessa destinata a nuovo intervento urbanizzatorio

Art. 17 - Disciplina Comparti v – Aree destinate a nuclei elementare di verde (esistente) – rinvio

Art. 18 - Disciplina Comparto va – Area destinata a verde di arredo urbano (esistente) – rinvio

Art. 19 - Disciplina Comparti P - Aree destinate a parcheggi pubblici (esistenti) – rinvio

Art. 20 - Disciplina Comparti Pp – Aree destinate a parcheggi privati (esistenti e di progetto) – rinvio

Art. 21 - Comparti Pr – Aree destinate a parcheggi di pertinenza residenziale (esistenti e di progetto) – rinvio

Art. 22 - Disciplina Comparto S1b – Area destinata a parcheggio pubblico di relazione – rinvio

Art. 23 - Disciplina Sub-Comparto Ap – Porzione del Comparto “c2” da destinare ad uso pubblico

TITOLO III - Norme per l'edificazione – aree Art. 1 lett. a e b

- Art. 24 - Standard per i parcheggi
- Art. 25 - Standard per il verde
- Art. 26 - Flessibilità dei Comparti
- Art. 27 - Inviluppo edilizio limite nei Comparti
- Art. 28 - Opere di urbanizzazione a rete e impianti tecnologici - ricognizione
- Art. 29 - Accessi, recinzioni e pavimentazioni nei comparti
- Art. 30 - Aree interessate da prescrizioni geologiche
- Art. 31 - Deroghe
- Art. 32 - Varianti al P.A.C.

ALLEGATI:

Allegato A

Riepilogo dati dimensionali e standard comparti edificatori già trasformati e da trasformare

Allegato B

Standard per parcheggi stanziali e di relazione per categorie di destinazione d'uso

TITOLO I - NORME GENERALI

Premessa storica

Il giorno 22 febbraio 2006 il Consiglio Comunale adottava PRPC relativo all'Ambito successivamente descritto, e lo approvava con Del. Cons. n°6/32 dd 12 luglio 2006.

Con determina dirigenziale n. 96 del 24.1.2018, il PRPC è stato modificato ai sensi dell'art. 9 comma 6 del DPCReg. n. 86/2008, inserendosi nella disciplina del lotto A, in sostituzione della prevista destinazione direzionale, quella residenziale. Il Soggetto Proponente, Impresa Tonon, ha realizzato tutte le Opere di Urbanizzazione previste dal PRPC per l'intero ambito di piano, inclusa la bonifica generale dell'amianto. Aggiuntivamente, è stato realizzato un nuovo ponte pedonale sul Canale De' Dottori. Il tutto, a seguito di regolare Collaudo, è stato ceduto gratuitamente al Comune di Monfalcone in data 24.10.2008 tramite Atto Notarile.

L'edificazione dell'ambito di PRPC, invece, è avvenuta soltanto in parte.

Il PRPC è allo stato decaduto, ma ai sensi dell'art. 9 comma 7 del DPCReg. 86/2008 la relativa complessiva disciplina continua a trovare applicazione per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Art. 1 Oggetto del PAC

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata (di seguito PAC), in conformità ed attuazione del PRGC, ed al fine di perseguire il completamento del tessuto urbano compreso nell'ambito O1:

- a) disciplina positivamente alcune delle aree ancora da trasformare, anche introducendo delle variazioni rispetto a quanto previsto dal PRPC, senza tuttavia modificare l'edificabilità complessiva prevista per l'ambito, né quella dal PRPC assegnata alle altre aree comprese nell'ambito;
- b) prevede, in aggiunta alle opere di urbanizzazione già previste dal PRPC, la realizzazione a cura del privato proponente, a scomputo degli oneri afferenti all'edificazione di cui alla precedente lett. a), di un nuovo intervento urbanizzatorio;
- c) rinvia alle previsioni di PRPC, quanto alla disciplina delle aree, già edificate e non, diverse da quelle di cui alle lett. a) e b), e, per quanto occorra, alle opere di urbanizzazione dell'ambito già realizzate e cedute al Comune.

Art. 2 Presupposti giuridici del PAC

Il PAC è adottato in conformità alle prescrizioni del PRGC ed è normato da Legge Regionale 19/2009 e s.m. e i., dalla Legge Regionale n. 5/2007 e s.m. e i. e dalla L.R. 29/2005 e s.m. e i., e dalle relative norme regolamentari di attuazione.

Art. 3 Contenuti ed elementi costitutivi del PAC

Quanto alle aree di cui all'art. 1 lett. a), il PAC indica le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici, i limiti dimensionali degli interventi edilizi, la definizione e quantificazione degli standard urbanistici.

Quanto alle aree ed alle opere di cui all'art. 1 lett. c), il PAC rinvia integralmente alla disciplina del PRPC.

Il PAC prevede infine un intervento di nuova urbanizzazione secondaria, e lo assoggetta a convenzionamento.

Sono elementi costitutivi del PAC gli elaborati di seguito elencati:

Elab.Aw001 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elab.Aw002 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab.Aw003 ALLEGATI FOTOGRAFICI

Elab.Aw004 Relazione di coerenza e recepimento dei contenuti del P.P.R. FVG

Elab.A1001 ESTRATTO CATASTALE
Allegato elenco proprietà

Elab.A1001.1 ESTRATTO CATASTALE – FM 20

Elab.A1001.2 ESTRATTO CATASTALE – FM 20A

Elab.A1001.3 ESTRATTO CATASTALE – FM 21

Elab.A1001.4 ESTRATTO CATASTALE – FM 25

Elab.A1003 ESTRATTO PRGC e INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Elab.A1005 RILIEVO PLANIALTIMETRICO

Elab.A1104 RIDEFINIZIONE PAC AMBITO "O1"

Elab.A1105 ZONIZZAZIONE

Elab.A1106 PROFILI

Elab.A1107 PLANIVOLUMETRICO

Elab.A1108 COMPARATIVA

Elab.A1200 STANDARDS ESISTENTI e PREVISTI

Elab.A1300 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
aree cedute al comune con PRPC n. 32

- Elab.A1301 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
rete fognaria
- Elab.A1302 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
reti acquedotto e gas metano
- Elab.A1303 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
reti energia elettrica, illuminazione pubblica
- Elab.A1304 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI:
rete telefonica
- Elab.REL 23015-AM-RE-00-01_SCI-PACMonfalcone (STUDIO DI
COMPATIBILITÀ IDRAULICA)
- Elab.TAV 01 23015-AM-EG-00-01_SCI-PACMonfalcone (STUDIO DI
COMPATIBILITÀ IDRAULICA)
- Elab.ALL 23015_Attestato di rischio HeroLite (STUDIO DI
COMPATIBILITÀ IDRAULICA)
- Elab. REL 1 STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA'
- Elab.REL 23015-VI-RE-00-01_Microsimulazioni_PACMonf - STUDIO DI
IMPATTO SULLA VIABILITÀ
- Elab. REL 20240102_Valutazione Previsionale Impatto Acustico - STUDIO DI
IMPATTO ACUSTICO
- Elab. Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (D.lgs
3.4.2006, n. 152 art.12) – Rapporto preliminare
- Elab. Relazione di esclusione dalla verifica di incidenza ambientale (D.P.R.
357/97, art.5 e s.m.i.)
- Elab. SCHEMA DI CONVENZIONE
- Allegati:
Interrogazioni tavolari;
Asseverazioni.

Art. 4 Modalità di attuazione

4.1 A seguito dell'approvazione del presente PAC ed in forza del previgente PRPC, l'edificazione e l'urbanizzazione dell'ambito O1 rimangono soggette a titolo edilizio diretto conformemente alle previsioni di legge.

4.2 I progetti edilizi relativi agli interventi nelle aree di cui all'art. 1 lett. a) e quello dell'urbanizzazione di cui all'art. 1 lett. b) dovranno essere conformi alle indicazioni delle seguenti Norme Tecniche di Attuazione e degli altri elaborati costituenti il PAC.

4.3 I progetti edilizi relativi agli interventi nelle aree di cui all'art. 1 lett. c), dovranno essere conformi alle indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione e degli altri elaborati costituenti il PRPC, cui si rinvia.

Art. 5 Destinazioni d'uso insediabili nell'ambito - ricognizione

Come previsto dal PRGC, e come già sancito dal PRPC, all'interno dell'ambito O1 sono consentite le seguenti destinazioni:

- uffici e servizi anche pubblici di livello comunale o sovracomunale;
- commerciale al dettaglio (art. 5, comma 1, punto f della L.R. 19/2009);
- residenza e tutte le attività compatibili con la residenza per un massimo di mc. 75.000 (art. 5, comma 1 lett. a L.R. 19/2009);
- residenze protette od altre tipologie di strutture residenziali assistite (art. 5, comma 1 lett. e par. 2 L.R. 19/2009);
- nel limite massimo del 15% dell'intero volume edificabile dell'ambito, altre attività terziarie e direzionali (art. 5 comma 1 lett. b ed e L.R. 19/2009);
- attrezzature per la ricettività e la ristorazione, nonché locali di spettacolo (art. 5 comma 1 lett. c L.R. 19/2009).

Art. 6 Indici e parametri - ricognizione

I parametri ed indici urbanistici ed edilizi valevoli per l'intero ambito sono quelli indicati nella scheda dell'ambito O1 contenuta nell'elaborato del vigente PRGC "Quaderno degli ambiti zone omogenee O", già utilizzati dal PRPC e qui di seguito riportati:

- volumetria massima ammessa all'interno dell'ambito mc. 97.486;
- parcheggi per la residenza: 1 per alloggio;
- parcheggi per le attività commerciali, terziarie: come da normativa vigente;
- altezza massima: ml. 20;
- distanza fra pareti finestrate: ml. 10;
- nuclei elementari di verde e aree per gioco: mq/ab. 5.

TITOLO II - NORME PER LA DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI – nuove previsioni (aree Art. 1 lett. a e b) e rinvio (aree Art. 1 lett. c)

Art. 7 Zonizzazione

La zonizzazione del PAC riprende la suddivisione in sottozone omogenee (Comparti) quale già prevista dal PRPC, ed è riportata in cartografia nell'Elab.A1105 – *Zonizzazione* come segue.

Comparto a - *AREA EDIFICATA DESTINATA AD ATTREZZATURE COMMERCIALI, UFFICI E SERVIZI ANCHE PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE E SOVRACOMUNALE e RESIDENZA;*

Comparto b1 - *AREA RESIDENZIALE e/o ALBERGHIERA (Art. 5 comma 1 lett. a) e c) L.R. 19/2009)*

Comparto b2 - *AREA DESTINATA A RESIDENZE PROTETTE o ALTRE TIPOLOGIE DI STRUTTURE RESIDENZIALI ASSISTITE e/o RESIDENZIALE (Art.5, comma 1, lett. e) par. 2, e Art. Art.5, comma 1, lett. a) L.R. 19/2009)*

Comparto c1 - *AREA RESIDENZIALE (destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza e alberghiere - Art.5 comma 1 lett. a) e c) L.R. 19/2009)*

Comparto c2 - *AREA RESIDENZIALE e COMMERCIALE (destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza e attrezzature commerciali - Art.5 comma 1 lett. a) ed f) L.R. 19/2009)*

Comparto c3 - *AREA RESIDENZIALE (già edificata con destinazione a strutture residenziali o compatibili con la residenza)*

Comparto c4 - *AREA RESIDENZIALE (destinata a strutture residenziali pertinenziali - Art.5 comma 1 lett. a) L.R. 19/2009)*

Comparti d - *AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (esistenti)*

Comparto e - *AREA DESTINATA A VIABILITA' PUBBLICA (esistente)*

Comparto f - *AREA DI CULTO (destina dal PAC a nuovo intervento di urbanizzazione)*

Comparti v - *AREE DESTINATA A NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE (esistenti)*

Comparto va - *VERDE DI ARREDO URBANO (esistente)*

Comparti P - *PARCHEGGI PUBBLICI (esistenti);*

Comparti Pp - AREE DI PARCHEGGIO PERTINENZIALE PER RESIDENZA E UFFICI E SERVIZI ANCHE PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE E SOVRACOMUNALE (esistenti e di progetto)

Comparti Pr - AREE DI PARCHEGGIO DI PERTINENZA RESIDENZIALE (esistenti e di progetto)

Comparto S1b - AREA DI PARCHEGGIO PERTINENZIALE PER RESIDENZA (pubblica)

Comparto Ap - AREA c2 DESTINATA AD USO PUBBLICO

Art. 8 **Disciplina Comparto a** - Area (già edificata) destinata ad attrezzature commerciali, uffici e servizi anche pubblici di livello comunale e sovracomunale e residenza - rinvio

8.1 Riguarda le aree già edificate individuate nell'Elab A1105 con la sigla **a**.

8.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

Comprende le aree destinate ad attrezzature commerciali di media distribuzione compatibili con la residenza ed uffici e servizi anche pubblici di livello comunale e sovracomunale e/o residenziale individuate nell' Elab.8 Zonizzazione con la sigla
a.

DESTINAZIONI D'USO

- a) Struttura commerciale al dettaglio di media distribuzione con superficie di vendita fino ad un massimo di mq 1.300.*
- b) Una o più strutture commerciali al dettaglio con superficie di vendita complessiva massima di 800 mq.*
- c) Attività artigianale di servizio*
- d) Magazzini, depositi, attività di servizio connesse con quella commerciale.*
- e) Uffici e servizi anche pubblici di livello comunale o sovracomunale.*
- f) Aree per parcheggi.*
- g) residenze*

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

A blocco e/o a torre per gli uffici e servizi anche pubblici di livello comunale e sovra comunale e/o residenziale
A piastra e/o a due falde per la struttura commerciale

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

*Volumetria max : DC distanza dai
confini min: DS distanza dalla
strada min DEF distanza fra pareti
finestre min: H max*

Parcheggi

*vedi
ALLEGATO
Btra 0,00 e
5,00 mttra
0,00 e 5,00
mt10,00
m20,00 m
vedi Art. 4*

ULTERIORI ELEMENTI NORMATIVI RELATIVI AI PARCHEGGI**Parcheggi per le attrezzature commerciali:**

potranno essere realizzati anche interrati e comunque reperiti all'interno dell'area a.

Parcheggi per uffici e servizi pubblici di livello comunale e sovracomunale:

vanno reperiti nelle aree pertinenziali così come localizzate nell' Elab.8 Zonizzazione

Parcheggi per uffici e servizi privati:

potranno essere realizzati anche interrati e reperiti all'interno dell'Ambito O1 e/o nelle aree pertinenziali così come localizzate nell' Elab.8 Zonizzazione

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Gli interventi edilizi all'interno dell'area se articolati in più edifici, dovranno essere coordinati in modo da garantire, nell'utilizzo di soluzioni architettoniche e tipologiche, nel trattamento dei prospetti, nell'uso dei materiali, un'immagine unitaria.

È consentito un assetto volumetrico che permetta l'attraversamento a "ponte" della dorsale viaria di collegamento tra Via Rossini e Via Aquileia, tale da consentire la realizzazione di un "fronte" sul Canale De Dottori come rappresentato nell'Elab.8 Zonizzazione.

Art. 9 Disciplina Comparti b1 e c1 - Aree destinate a strutture residenziali o compatibili con la residenza e/o alberghiera

9.1 Riguarda le aree destinate a strutture residenziali e/o alberghiere individuate nell'Elab. A1105 Zonizzazione rispettivamente con le sigle **b1** e **c1**.

9.2 In dette aree sono ammessi gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni d'uso previste dall'Art. 5 comma 1 lett. a) e c) della L.R. 19/2009, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici riportati nell'art. 6 delle presenti NTA e nell'ALL. A alle stesse.

9.3 In particolare le DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE, nel rispetto dell'art. 5 delle presenti NTA, sono le seguenti

- a) residenziale e attività compatibili con la residenza
- b) alberghiera
- c) aree per la viabilità e parcheggi privati
- d) verde privato

9.4 Si riportano i PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI di riferimento

Volume max Comparto b1	10.000 mc
Volume max Comparto c1	15.300 mc
DC distanza dai confini (salvo aderenza):	5,00 m
DS distanza dalla strada (da viabilità locale) min	5,00 m

DEF distanza fra pareti finestrate min:	10,00 m
H max	20,00 m
Parcheggi stanziali e di relazione	vedi Allegato B NTA

9.5 Nell'edificazione di tali aree vanno altresì osservati i seguenti ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Le distanze dalle viabilità interne possono essere derogate su autorizzazione dell'Ente competente.

Per il raggiungimento degli standard richiesti, i parcheggi stanziali potranno essere realizzati anche interrati.

I parcheggi di relazione secondo quanto previsto dal DPG n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995, art.10 possono prevedersi in aree esterne al comparto e potranno essere reperiti anche nelle aree esistenti già adibite a parcheggio pubblico all'interno dell'ambito.

I nuclei elementari di verde afferenti all'edificazione dei due comparti sono già reperiti e corrispondono al parco realizzato in attuazione del PRPC.

Gli interventi edilizi all'interno del singolo comparto, se comportanti la realizzazione di più corpi di fabbrica, dovranno essere coordinati in tale modo da ottenere un'immagine unitaria, attraverso l'utilizzo di adeguate soluzioni architettoniche e tipologiche, con un idoneo trattamento dei prospetti e uso dei materiali.

Le pareti di uno stesso edificio, anche vetrate, qualora abbiano aperture poste sopra i m 2,20 (ad eccezione degli ingressi) non sono da considerarsi finestrate; pertanto la loro distanza può essere inferiore ai 10 m.

Art. 10 Disciplina Comparto b2 - Area destinata a residenze protette e/o altre tipologie di strutture residenziali assistite e/o residenziale

10.1 Riguarda l'area destinata a strutture direzionali con funzione sanitario-assistenziale di cui all'Art. 5 comma 1 lett. e) par. 2) della L.R. 19/2009, e/o residenziali di cui all'Art. 5 comma 1 lett. a) della stessa legge, individuata nell'Elab. A1105 *Zonizzazione* con la sigla b2.

10.2 In detta area sono ammessi gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni d'uso previste dall'Art. 5 comma 1 lett. e) par 2) e lett. a) della L.R. 19/2009, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici riportati nell'art. 6 delle presenti NTA e nell'ALL. A alle stesse.

10.3 In particolare le DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE, nel rispetto dell'art. 5 delle presenti NTA, sono le seguenti

- a) direzionale, con specifica sanitaria e assistenziale
- b) residenziale

- c) aree per la viabilità e parcheggi privati
- d) verde privato

10.4 Si riportano i PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI di riferimento

Volume max	22.000 mc
DC distanza dai confini (salvo aderenza):	5,00 m
DS distanza dalla strada (da viabilità locale) min	5,00 m
DEF distanza fra pareti finestrate min:	10,00 m
H max	20,00 m
Parcheggi stanziali e di relazione	vedi Allegato B NTA

10.5 Nell'edificazione dell'area vanno altresì osservati i seguenti ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un progetto individuante le scelte architettoniche, tipologiche e funzionali dei manufatti edilizi nonché la sistemazione delle aree scoperte.

Per il raggiungimento degli standard richiesti, i parcheggi potranno essere realizzati anche interrati.

I parcheggi di relazione delle residenze secondo quanto previsto dal DPG n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995, art.10 possono prevedersi in aree esterne al comparto e potranno essere reperiti anche nelle aree esistenti già adibite a parcheggio pubblico all'interno dell'ambito.

Gli interventi edilizi all'interno del comparto, se comportanti la realizzazione di più corpi di fabbrica, dovranno essere coordinati in tale modo da ottenere un'immagine unitaria, attraverso l'utilizzo di adeguate soluzioni architettoniche e tipologiche, con un idoneo trattamento dei prospetti e uso dei materiali.

Le pareti di uno stesso edificio, anche vetrate, qualora abbiano aperture poste sopra i m 2,20 (ad eccezione degli ingressi) non sono da considerarsi finestrate; pertanto la loro distanza può essere inferiore ai 10 m.

Art. 11 **Disciplina Comparto c2 - Area destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza e attrezzature commerciali**

11.1 Riguarda le aree destinate a strutture residenziali o compatibili con la residenza e/o ad attrezzature commerciali di cui all'Art. 5 comma 1 lett. a) ed f) della L.R. 19/2009, individuate nell'Elab. A1105 *Zonizzazione* con la sigla c2.

11.2 In dette aree sono ammessi gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni d'uso previste dall'Art. 5 comma 1 lett. a) ed f) L.R. 19/2009, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici riportati nell'art. 6 delle presenti NTA e

nell'ALL. A alle stesse.

11.3 In particolare le DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE, nel rispetto dell'art. 5 delle presenti NTA, sono le seguenti:

- a) esercizi commerciali al dettaglio di media distribuzione con superficie di vendita complessiva fino ad un massimo di mq 1.500 in conformità alla LR n° 29/2005, e con massimo il 5% della superficie di vendita a destinazione alimentare
- b) residenziale
- c) aree per la viabilità e parcheggi privati
- d) verde privato

11.4 Si riportano i PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI di riferimento:

Volume max	15.000 mc
DC distanza dai confini (salvo aderenza):	5,00 m
DS distanza dalla strada (da viabilità locale) min	5,00 m
DEF distanza fra pareti finestrate min:	10,00 m
H max	20,00 m
Parcheggi stanziali e di relazione	vedi Allegato B NTA

11.5 Nell'edificazione di tali aree vanno altresì osservati i seguenti ALTRI ELEMENTI NORMATIVI:

Le distanze dalle viabilità interne possono essere derogate su autorizzazione dell'Ente competente.

Per il raggiungimento degli standard richiesti, i parcheggi stanziali potranno essere realizzati anche interrati.

I parcheggi di relazione secondo quanto previsto dal DPG n. 0126/Pres. del 20 aprile 1995, art.10, possono prevedersi in aree esterne al comparto e potranno essere reperiti anche nelle aree esistenti già adibite a parcheggio pubblico all'interno dell'ambito.

I nuclei elementari di verde afferenti all'edificazione del comparto sono già reperiti e corrispondono al parco realizzato in attuazione del PRPC.

Ai fini di miglior organizzazione dell'edificazione, il Comparto potrà essere suddiviso in due sub-comparti, ferma restando l'edificabilità complessiva del Comparto stesso.

Gli interventi edilizi all'interno del Comparto, anche se comportanti la realizzazione di più corpi di fabbrica in relazione alla sua suddivisione sub-comparti, dovranno essere coordinati in tale modo da ottenere un'immagine unitaria, attraverso l'utilizzo di adeguate soluzioni architettoniche e tipologiche, con un idoneo trattamento dei prospetti e uso dei materiali.

Le pareti di uno stesso edificio, anche vetrate, qualora abbiano aperture poste sopra i m 2,20 (ad eccezione degli ingressi) non sono da considerarsi finestrate;

pertanto la loro distanza può essere inferiore ai 10 m.

La superficie di vendita complessivamente insediabile nel comparto è di massimi 1.500 mq., come consentito dal PRGC nell'elaborato "Quaderno delle zone O", e specificamente nella Scheda della zona O1.

Tale superficie di vendita massima complessiva potrà essere distribuita nei due sub-comparti.

Prevedendosi che la superficie di vendita da insediare complessivamente nel comparto superi i 600 mq., il presente PAC è corredato di Studio di Impatto sulla viabilità e di Studio di impatto acustico, come prescritto dalla predetta Scheda di PRGC.

Sempre in conformità alla predetta Scheda, il progetto dell'edificazione dovrà prevedere appositi spazi di raccolta per il deposito differenziato dei RSU che soddisfino le esigenze di tutti i locali ad uso commerciale o di pubblico esercizio previsti nel Comparto.

Art. 12 Disciplina Comparto c3 - Area (già edificata) destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza - rinvio

12.1 Riguarda l'area già edificata individuata nell'Elab A1105 con la sigla c3.

12.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

Comprende le aree destinate a residenza ed uffici individuate e o nell' Elab.8 Zonizzazione con la sigla c.

COMPARTI c1, c2, c3

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

a) residenze ed attività compatibili con la residenza

b) per il solo comparto c2: uffici fino ad un massimo di 1.350 mq di superficie coperta ed un volume di massimo di 8.500 mc

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

A blocco e/o a torre

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Volumetria max:

vedi ALLEGATO B

DC distanza dai confini min.:

per il comparto c1 c2

5,00 mt

per il comparto c3

tra 0,00 e 5,00 mt

DS distanza dalla strada min

5,00 m

DEF distanza fra pareti finestrate min:

10,00 m

H max

20,00 m

Parcheggi

vedi Art. 4

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per il raggiungimento degli standard richiesti, i parcheggi potranno essere realizzati anche interrati e/o reperiti nelle aree di pertinenza così come localizzato nell'Elab.8 Zonizzazione

Gli interventi edilizi all'interno dell'area se articolati in più edifici dovranno essere coordinati in modo da garantire, nell'utilizzo di soluzioni architettoniche e tipologiche, nel trattamento dei prospetti, nell'uso dei materiali, un'immagine unitaria

Art. 13 Disciplina Comparto c4 - Area destinata a strutture residenziali pertinenziali – rinvio

13.1 Riguarda l'area destinata a strutture residenziali pertinenziali individuata nell'Elab A1105 con la sigla c4.

13.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

COMPARTO c4

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

- a) residenziale esclusivamente di pertinenza dei lotti edificati confinanti. Sono consentiti ampliamenti e costruzioni pertinenziali o accessorie*
- b) gazebo/costruzioni per il giardino*

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

A schiera, in linea. Sono altresì consentite coperture a due o più falde in coppi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

<i>IF:</i>	<i>1 mc/mq</i>
<i>DC distanza dai confini min.:</i>	<i>tra 0,00 e 5,00 mt</i>
<i>DEF distanza fra pareti finestrate min:</i>	<i>10,00 m</i>
<i>H max</i>	<i>7,50 m</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>vedi Art. 4</i>

Art. 14 Disciplina Comparti d – Aree per impianti tecnologici (esistenti) - rinvio

14.1 Riguarda le aree, individuate nell'Elab A1105 con la sigla d, in cui sono stati realizzati, in attuazione del PRPC, gli impianti tecnologici previsti dal relativo progetto.

14.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

*Comprende le aree individuate nell'Elab.8 Zonizzazione con la sigla **d** destinate ad impianti tecnologici quali cabine di trasformazione energia elettrica, cabine di decompressione metano, ecc*

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

L'individuazione delle aree per impianti tecnologici è da considerarsi non prescrittiva; sono consentite modifiche alla localizzazione planimetrica e alla dimensione di tale aree senza costituire variante al PRPC.

Le cabine per impianti tecnologici potranno essere interrare; se realizzate alla quota del piano di campagna dovranno essere previsti opportuni interventi di mascheratura e inserimento ambientale.

Art. 15 Disciplina Comparto e – Aree per viabilità pubblica esistente - rinvio

15.1 Riguarda le aree, individuate nell'Elab A1105 con la sigla e, in cui è stata realizzata, in attuazione del PRPC, la viabilità pubblica prevista dal relativo progetto.

15.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

*Comprende le aree, così come rappresentate nell'Elab.8 Zonizzazione con la sigla **e** destinate a:*

- 1. viabilità veicolare di penetrazione*
- 2. strada di quartiere*
- 3. ponte pedonale su canale De Dottori*
- 4. viabilità pedonale*
- 5. piste ciclabili*
- 6. arredo a verde e alberature stradali*

Tali aree saranno destinate anche all'inserimento dei sottoservizi per le reti e gli impianti tecnologici

Art. 16 Disciplina Comparto f – Area di culto dismessa destinata a nuovo intervento urbanizzatorio

16.1 Riguarda l'area, individuata nell'Elab A1105 con la sigla f, in cui è presente un edificio di culto già posto a servizio del preesistente polo ospedaliero ed attualmente dismesso.

16.2 Di tale area, e del dismesso edificio di culto in essa presente, il presente PAC prevede, quale nuova opera di urbanizzazione secondaria non già contemplata dal PRPC, la cessione al Comune, previo recupero a funzioni di interesse pubblico che saranno specificamente individuate dall'Amministrazione tra quelle previste dall'art. 5 comma 3 D.P.Reg. 018/Pres. del 20.1.2012, ed attuate dal privato proponente nel corso di validità del Piano.

16.3 L'impegno del privato proponente alla rivalorizzazione e cessione al Comune del comparto varrà formalizzato con apposita convenzione, il cui schema costituisce elaborato del presente PAC, e sarà garantito da polizza fideiussoria di importo non inferiore al controvalore delle opere e della cessione.

16.4 In ragione del convenzionamento di cui al punto 16.3 che precede, e previa prestazione della garanzia ivi prevista, il privato proponente avrà titolo per scomputare l'importo del detto controvalore dagli oneri di urbanizzazione secondaria accedenti agli interventi edilizi previsti nelle aree di cui al precedente Art. 1 lett. a), fino a concorrenza del controvalore stesso, e comunque con esclusione di qualsivoglia conguaglio passivo a carico del Comune.

16.5 I parametri e le altre eventuali indicazioni edilizie relative all'intervento di rivalorizzazione del comparto, verranno disciplinati dal Comune all'atto dell'individuazione delle funzioni di interesse pubblico di cui al precedente punto 16.2, restando escluso che le relative previsioni, ai sensi dell'art. 9 comma 6 del D.P.Reg. n. 086/Pres del 20.3.2008 e ss. mm e ii., comportino variante al presente PAC.

Art. 17 Disciplina Comparti v – Aree destinate a nuclei elementari di verde esistenti - rinvio

17.1 Riguarda le aree, individuate nell'Elab A1105 con la sigla v, già adibite, in attuazione del PRPC, a nuclei elementari di verde.

17.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

Comprende l'area individuata nell'Elab.8 Zonizzazione con la sigla v, destinata a nucleo elementari di verde. Tale area coincide in gran parte con il recupero del parco esistente con tutte le sue essenze di pregio. È consentito mettere a dimora nuovi arbusti in sostituzione di alcuni esistenti all'interno dell'ambito che per esigenze progettuali dovranno essere abbattuti.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le funzioni compatibili con la destinazione prevalente di valorizzazione ambientale, quali:

- a) sistemazioni a verde di arredo e connettivo;*
- b) attrezzature di gioco per bambini;*
- c) percorsi anche in legno*
- d) gazebo e architetture da giardino quali serre decorative, voliere ecc*
- e) vasche e laghetti*

Art. 18 Disciplina Comparto va – Area destinata a verde di arredo urbano esistente – rinvio

18.1 Riguarda l'area, individuata nell'Elab A1105 con la sigla va, già adibita, in attuazione del PRPC, a verde di arredo urbano.

18.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

*Comprende l'area individuata nell'Elab.8 Zonizzazione con la sigla **va**, destinata a verde di arredo urbano.
É consentita la sistemazione a prato con eventuale piantumazione di alberi a filare.*

Art. 19 Disciplina Comparti P – Aree destinate a parcheggi pubblici esistenti - rinvio

19.1 Riguarda le aree, individuate nell'Elab A1105 con la sigla P, già adibite, in attuazione del PRPC, a parcheggi pubblici.

19.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

*Le aree individuate nell'Elab.8 Zonizzazione con la sigla **P** sono destinate a parcheggio pubblico*

Art. 20 Disciplina Comparti Pp – Aree destinate a parcheggi privati esistenti e di progetto - rinvio

20.1 Riguarda le aree, individuate nell'Elab A1105 con la sigla Pp, già adibite, in attuazione del PRPC, a parcheggi privati, o che il PRPC prevede di adibire alla medesima funzione.

20.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

*L' area individuata nell'Elab.8 Zonizzazione con la sigla **Pp** è destinata esclusivamente a parcheggio pertinenziale per residenza e per uffici e servizi anche pubblici di livello comunale e sovracomunale.*

Art. 21 Disciplina Comparti Pr – Aree destinate parcheggi di pertinenza residenziale esistenti e di progetto - rinvio

21.1 Riguarda le aree, individuate nell'Elab A1105 con la sigla Pr, già adibite, in attuazione del PRPC, a parcheggi di pertinenza residenziale.

21.2 Si rinvia alla disciplina di PRPC come di seguito riportata:

*L'area individuata nell'Elab.8 Zonizzazione con la sigla **Pr** è destinata esclusivamente a parcheggio pertinenziale per la residenza.*

Art. 22 Disciplina Comparto S1b – Area destinata a parcheggio pubblico di relazione

22.1 Riguarda l'area posizionata su via Aquileia, individuata nell'Elab A1105 con la sigla S1b, che il PRGC destina a parcheggio di relazione.

Art. 23 Disciplina Sub-Comparto Ap – Porzione del comparto c2 da destinare ad uso pubblico

23.1 Il PAC prevede che tale area, interna al Comparto c2, venga destinata ad uso pubblico per il ricavo in un nuovo accesso da via Aquileia all'adiacente parcheggio di pertinenza residenziale Pr.

23.2 La superficie di tale area va presa in considerazione nel calcolo dell'edificabilità del Comparto c2. La sagoma è da ritenersi minima e non vincolante nel caso che in sede di P.D.C. venga modificata in aumento.

TITOLO III - NORME PER L'EDIFICAZIONE – aree Art. 1 lett. a e b**Art. 24 Standard per i parcheggi**

24.1 In sede di presentazione del progetto per l'ottenimento dei permessi di costruire, dovrà essere garantita la dotazione minima di standard di aree per parcheggi - stanziali e di relazione prescritta dalle presenti norme e riportata nell'Allegato A.

24.2 Al fine del raggiungimento degli standard di cui sopra è consentita la realizzazione di parcheggi interrati.

24.3 Nelle aree a parcheggio è prescritto:

- la sistemazione a verde di parte delle aree libere
- la realizzazione delle aree di sosta in materiali permeabili all'acqua e l'adozione di opportuni trattamenti delle acque di prima pioggia.

24.4 All'interno delle aree a standard è consentito l'inserimento di sottoservizi a rete, di impianti tecnologici e di piazzole per la raccolta dei rifiuti. Tali piazzole dovranno essere opportunamente mascherate e dovrà essere prevista la predisposizione di adeguati spazi per il posizionamento dei cassonetti.

Art. 25 Standard per il verde

Il reperimento di aree verdi dovrà avvenire secondo quanto previsto dalle norme di cui ai precedenti Art. 6 e Titolo II.

Art. 26 Flessibilità dei Comparti

26.1 L'individuazione dei perimetri dei Comparti ha funzione di macro organizzazione dell'ambito. In sede di attuazione edilizia sono comunque possibili, per comprovate ragioni funzionali, limitate modifiche dei perimetri relativi alle aree di cui al precedente Art. 1 lett. a), nel rispetto del criterio ordinatore generale.

26.2 Fermo restando quanto stabilito nell'Art. 5 che precede, sono consentite limitate traslazioni delle volumetrie assegnate dal PAC ai singoli Comparti di cui al precedente Art. 1 lett. a), in funzione della maggior definizione degli interventi propria della progettazione alla scala del permesso di costruire, e comunque fino ad un massimo del 15% della volumetria complessiva afferente ai Comparti stessi.

Art. 27 Inviluppo edilizio limite nei Comparti

27.1 Al fine di determinare un criterio ordinatore dell'intervento edilizio il PAC, per le aree di cui al precedente Art. 1 lett. a), individua limiti planimetrici da rispettare nell'edificazione, indicando per ciascun Comparto l'INVILUPPO EDILIZIO LIMITE, ossia il perimetro di pianta massima all'interno del quale potrà essere collocato l'intervento di nuova costruzione; all'interno di tale inviluppo l'edificazione può articolarsi in uno o più corpi di fabbrica.

27.1 Sono consentite eventuali deroghe per sporgenze relative a volumi tecnici, aggetti, ecc..

Art. 28 Opere di urbanizzazione a rete e impianti tecnologici - ricognizione

Le opere di urbanizzazione a rete sono rappresentate graficamente negli elaborati A1300, A1301, A1302, A1303, A1304, e sono state interamente realizzate in adempimento a quanto prescritto dalla Convenzione relativa a PRPC approvato con Del. Cons. n°6/32 dd 12 luglio 2006.

Art. 29 Accessi, recinzioni e pavimentazioni nei Comparti

29.1 Il sistema degli accessi (veicolari, ciclabili e pedonali) ai Comparti dovrà rispettare le indicazioni dell'Elab. A1105 *Zonizzazione*; sono ammesse localizzazioni diverse purché venga garantita la sicurezza dell'accessibilità ad ogni Comparto dalla viabilità pubblica; gli accessi veicolari dovranno essere opportunamente arretrati dal confine stradale al fine di agevolare la manovra dei veicoli nel rispetto del Codice della Strada.

29.2 Il completamento della viabilità pedonale e ciclabile interna ai Comparti dovrà comunque garantire la massima accessibilità e relazione tra gli stessi; i materiali usati per accessi e percorsi interni ai comparti dovranno raccordarsi con quelli usati per accessi e percorsi pubblici.

29.3 Le recinzioni, che non dovranno superare l'altezza di m. 2,00, dovranno essere realizzate secondo i seguenti criteri progettuali: recinzioni formate da montanti direttamente infissi al suolo (o su muretto di fondazione con H max di 50 cm) e sovrastante struttura da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici.

29.4 Le aree scoperte non utilizzate a verde o a parcheggio dovranno essere gestite con materiali di pavimentazione che permettano la permeabilità dell'acqua; sono comunque fatti salvi i provvedimenti emanati dall'A.S.S. competente per territorio.

Art. 30 Aree interessate da prescrizioni geologiche

Gli interventi ammessi dovranno essere sottoposti a verifica geologica puntuale.

Art. 31 Deroghe

31.1 Gli elementi tecnici (coperture speciali, elementi architettonici aggettanti, vani scale e ascensore, ecc) potranno avere altezze superiori a quelle prescritte dalle norme di zona, secondo specifiche esigenze funzionali, purché tale necessità venga motivata tecnicamente.

31.2 Essi inoltre non concorrono alla computazione del volume dell'edificio.

31.3 Elementi architettonici quali linde, pensiline, fregi o quant'altro concorra all'immagine estetico/architettonica dell'edificio non costituiscono distanza.

Art. 32 Varianti al P.A.C.

Non necessitano di variante le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche del fabbricato previsto dal piano, non incidano sul dimensionamento globale dell'opera, sui limiti prescrittivi di sagoma e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che, comunque, non rispondano a prescrizioni vincolanti specificamente individuate. Ulteriori modifiche al P.A.C. dovranno venire approvate secondo le procedure della normativa tecnica vigente.

ALLEGATO A**RIEPILOGO DATI DIMENSIONALI E STANDARD COMPARTI EDIFICATORI GIA' TRASFORMATI E DA TRASFORMARE****comparto a**

superficie lotto (Sf)	9.271	mq
volume utile massimo (Vu)	29.800	mc
distanza minima fra pareti finestrate (df)	10	ml
distanza dai confini (dc)	5 o in aderenza	ml

comparto b1

superficie lotto (Sf)	3.341	mq
volume utile massimo (Vu)	10.000	mc
distanza minima fra pareti finestrate (df)	10	ml
distanza dai confini (dc)	5 o in aderenza	ml

comparto b2

superficie lotto (Sf)	4.962	mq
volume utile massimo (Vu)	22.000	mc
distanza minima fra pareti finestrate (df)	10	ml
distanza dai confini (dc)	5 o in aderenza	ml

comparto c1

superficie lotto (Sf)	5.383	mq
volume utile massimo (Vu)	15.300	mc
distanza minima fra pareti finestrate (df)	10	ml
distanza dai confini (dc)	5 o in aderenza	ml

comparto c2

superficie lotto (Sf)	4.640	mq
-----------------------	-------	----

volume utile massimo (Vu)	15.000	mc
distanza minima tra pareti finestrate (df)	10	ml
distanza dai confini (dc)	5 o in aderenza	ml

comparto c3

superficie lotto (Sf)	697	mq
volume utile massimo (Vu)	3.000	mc
distanza minima fra pareti finestrate (df)	10	ml
distanza dai confini (dc)	5 o in aderenza	ml

comparto c4

superficie lotto (Sf)	2.386	mq
volume utile massimo (Vu)	2.386	mc
distanza minima fra pareti finestrate (df)	10	ml
distanza dai confini (dc)	5 o in aderenza	ml

ALLEGATO B**STANDARD PER PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE PER CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO**

CATEGORIE	PARCHEGGI	
	STANZIALI	RELAZIONE
Strutture residenziali	1 per alloggio	-
Attrezzature commerciali		
≤ 400 mq di sup. di vendita	in misura non inferiore al 60% della sup. di vendita	
400 > 1.500 mq di sup. di vendita	in misura non inferiore al 100% della sup. di vendita	
Attrezzature Direzionali	1 ogni 2 addetti	in misura non inferiore all'100% della superficie utile imponibile
Attrezzature ricettive, di ristorazione e locali di spettacolo	in misura non inferiore a 1mq ogni 10mc di costruzione	
sport, fitness, tempo libero	1 ogni 2 addetti	1 ogni 2 utenti