PRGC 2016 COMUNE DI LIGNANO SABBIADORO

Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) - Variante n. 48

Piano Regolatore Generale Comunale LR 5/2007

Testo adeguato alla controdeduzione alle osservazioni e alle riserve regionali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Estratto articoli 6bis, 6ter, 6quater, 25bis, 27, 31, 32, 33

DOC. 3

Testo Emendato in C.C.
102/2016 APPROVAZIONE

06 dicembre 2016

Elaborato 21

Riserve regionali (DGR n. 1485 del 11/08/2016) – Testo introdotto
~~Riserve regionali (DGR n. 1485 del 11/08/2016) – Testo stralciato~~

Osservazione n. 4 – Testo introdotto
~~Osservazione n. 4 – Testo stralciato~~

Osservazioni n. 3, 11, 12, 13 e 14 – Testo introdotto
~~Osservazione n. 3, 11, 12, 13 e 14 – Testo stralciato~~

Osservazione n. 5 – Testo introdotto
~~Osservazione n. 5 – Testo stralciato~~

Emendamento – Testo introdotto
Emendamento ~~– Testo stralciato~~

ART. 6. Zona B2 - di completamento, estensiva.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
- **a)** alberghiera;
- **b)** artigianale di servizio residenziale. La sala giochi é ammessa solo presso fronte commerciale;
- **c)** commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale;
- **d)** direzionale;
- **e)** opera di interesse collettivo residenziale;
- **f)** residenziale.

2. È comunque vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

3. L'area compresa tra via Pineda, zona S6d e viabilità prevista può essere usata solo per residenza stabile.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
- **a)** altezza: m. 11, o pari a esistente + m. 4, ma non superiore, se non in recupero, all'altezza comportante sulla spiaggia un'ombra pari a 1/8 della larghezza della spiaggia in condizione di medio mare al giorno 20 agosto, ore 17. L'altezza pari a esistente + m. 4, ove superante sia m 11 che l'altezza del più alto degli edifici esistenti, presenti all'interno dell'isolato stradale di appartenenza dell'edificio di nuova edificazione, può realizzarsi solo mediante Prp, con previsione planivolumetrica;
- **b)** densità di unità immobiliari residenziali:
  - **1)** per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari residenziali esistenti:
    - **1.1)** in genere: pari a esistente;
    - **1.2)** per residenza stabile nelle aree di via Casabianca e tra rotatoria di Ss 354, viale Europa, via San Giuliano, via Tarvisio, via Pineda e viale Tagliamento: 1 per ogni 200 m^3, o pari a esistente;
  - **2)** per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 160 m^3;

[omissis]

Art. 6bis Norme comuni alla zona B0 di Pineta e Riviera

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
- Tav. 7.1 Zonizzazione. Pineta
- Tav. 7.2 Zonizzazione. Riviera

DEFINIZIONE

1. Comprendono gli ambiti di tessuto urbano riconoscibili nell'impianto a chiocciola di Pineta e nel quartiere alberato e dei cunei verdi di Riviera, caratterizzati da un elevato valore urbanistico, ecologico e paesaggistico, da salvaguardare e riqualificare.

2. La zona B0 di Pineta e Riviera, secondo la grafia adottata dal PRGC, è suddivisa nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
   - ZTO B0/a città consolidata con prevalenza di elementi ordinatori (Pineta) e città a media densità con prevalenza di morfologie complesse (Riviera);
   - ZTO B0/b città giardino (Pineta) e città a bassa densità con prevalenza di corridoi verdi (Riviera);
   - Edificio di interesse storico-artistico o documentale;
   - Edificio con destinazione d'uso alberghiera.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni d'uso come disciplinate dai successivi Articoli 6ter e 6quater delle presenti NtA.

4. Non sono ammesse le attività insalubri di prima e seconda classe ai sensi dell'Art. 216 del T.U.L.S. (DM 2 marzo 1987 e smi), fatta eccezione per quelle di servizio.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

5. Gli aumenti dell'indice di fabbricabilità di cui ai successivi Articoli 6ter e 6quater delle presenti NtA:
   - sono alternativi e non cumulabili rispetto a quelli previsti dalla LR 19/2009 e smi;
   - sono calcolati sul volume esistente diminuito del volume realizzato fruendosi di norma speciale per edifici esistenti in regime di PRG (variante n. 20, variante n. 37 e successive), del volume realizzato con la LR 19/2009 e del volume di nuova costruzione o ampliamento oggetto di condono edilizio;
   - sono diminuiti del volume realizzato ai sensi della norma speciale per edifici esistenti in regime di PRG (variante n. 20, variante n. 37 e successive) e del volume realizzato con la LR 19/2009;
   - In ogni caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario non potrà superare il limite massimo di ~~5~~ **4** mc/mq, con riferimento all'ambito di proprietà, come stabilito dall'art. 35 delle norme di attuazione del P.U.R.G..

6. La dotazione minima di parcheggi privati (Sp) deve essere predisposta, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 500 ~~di percorso~~ **radiali**, nei casi di:
   - nuova costruzione;
   - ~~ricostruzione;~~
   - **ristrutturazione previa demolizione;**
   - ampliamento superiore a mc 50;
   - aumento del numero di camere di struttura ricettiva alberghiera **eseguito con qualsiasi tipologia di intervento**;
   - aumento del numero di unità immobiliari di uso diverso da servizi ed accessori;
   - ~~cambio di destinazione d'uso con opere;~~
   - ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.

7. Deve essere rispettata la Distanza dalla Strada (Ds) come di seguito indicato:
   - in genere m 7,50 o pari a esistente;
   - m 10,00 o pari esistente per Via dei Pini, Arco del Libeccio, Arco del Grecale, Viale dei Fiori, Viale delle Palme, Viale delle Nazioni.

Per pari a esistente si applica quanto previsto all'art. 33 lett. H, punto 2, lett a) e b) delle definizioni di NTA.

8. Devono essere reperiti spazi a parcheggio all'interno della superficie fondiaria nelle quantità minime di seguito indicate:
   a) stanziale: 1 mq per ogni 10 mc di volume lordo, con un minimo di:
      1) 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
      2) 0,66 posti auto per ogni camera per destinazioni ricettivo alberghiere, o superiore se richiesto in base alla classificazione di cui alla legge di settore turistico (LR 2/2002 e ss.mm.ii.).
   b) di relazione: 1) 10% di Su per destinazioni artigianali;
      2) per destinazioni commerciali:
         2.1) 60% di Sv in genere;
         2.2) 200% di Sv per esercizi di Sv superiore a mq 400.
         La previsione vale anche per ampliamento fino a mc 50 se realizzato con aumento di superficie di vendita e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto comunque realizzato;
      3) 30% di Su per destinazioni direzionali;
      4) per opere di interesse collettivo:
         4.1) 80% di Su per nuova costruzione o ampliamento;
         4.2) 40% di Su per recupero.

9. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, reti tecnologiche) è condizionato all'impegno a realizzarle (con atto d'obbligo registrato e trascritto) e alla loro monetizzazione nei casi in cui la loro realizzazione risulti manifestamente impossibile.

10. Strutture ricettive alberghiere e opere commerciali e artigianali di servizio possono essere dotate di intelaiature leggere, per spazi aperti al pubblico, indipendentemente dagli indici di cui ai successivi Articoli delle presenti NtA, fatto salvo il rispetto del Codice della Strada e del Codice Civile. Per tali strutture dovranno essere rispettate le modalità costruttive e i materiali di cui al Regolamento Comunale "Tende per esterni, coperture e assimilabili e partizioni verticali".

11. Ai sensi dell'Art. 35 della LR 19/2009 e smi, in deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dal PRGC possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi:
    - di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati;
    - per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.

Art. 6ter ZONA B0/a città consolidata con elementi ordinatori e morfologie complesse

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, riconoscibili:
   - nella spirale del nucleo urbano di Pineta progettato dall'architetto D'Olivo, comprendenti tipi edilizi a morfologia complessa, distribuiti lungo i principali elementi ordinatori (Via dei Pini, Arco del Libeccio, Piazza Dei Venti, Piazza del Sole, Raggio di Levante, Via delle Palme, Raggio dell'Ostro, Raggio dello Scirocco e Arco della Paranza) e caratterizzati dalla prevalenza di attività turistiche, commerciali e terziarie o ad esse assimilate.
   - in tipi edilizi a morfologia complessa, situati nella porzione centro-meridionale del quartiere di Riviera, delimitato a Nord da Viale delle Nazioni, a Ovest da Viale della Scultura e ad Est da Viale delle Terme e caratterizzato dalla prevalenza di funzioni turistico ricettive e alberghiere immerse nei corridoi verdi progettati dall'architetto Piccinato.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - alberghiera;
   - artigianale di servizio alla residenza. La sala giochi è ammessa solo presso fronte commerciale;
   - commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale, con Sv non superiore a 400 mq; la sala giochi è ammessa solo presso fronte commerciale;
   - direzionale;
   - opera di interesse collettivo residenziale;
   - residenziale**, ad esclusione del piano terra degli edifici compresi tra viale dei fiori e via XXV aprile, affacciati su corso degli Alisei**.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

3. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco e/o le tipologie edilizie esistenti nell'isolato di appartenenza.

INDICI

4. Le opere rispettano gli indici seguenti:
   a) **H** <u>a Pineta</u>: m 11,00, o pari a esistente + m 4,00;
   <u>a Riviera</u>: m 11,00, o pari a esistente.
   Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore sia di m 11,00 che dell'altezza del più alto degli edifici esistenti presenti all'interno dell'isolato stradale dell'edificio di nuova edificazione, l'intervento è subordinato a PRP.
   b) **Dr** 1) 1 ogni 250 mc o pari a esistente, per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari esistenti
   2) 1 ogni 250 mc per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti
   c) **Dc** 1) minimo di m 5,00, o pari a esistente
   2) m 0 per opera prevista in programma unitario per lotti contigui
   3) m 0 in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine
   d) **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00**; da e verso edifici a destinazione alberghiera si applica il minimo di m 10,00.**
   e) **If** mc/mq 0,50, o pari a esistente, salvo quanto previsto per gli incrementi percentuali di volume di cui ai punti seguenti.
   A Pineta: mc/mq 2,00, per lotto libero o edificato senza sviluppo di volumetria, vincolato a destinazione d'uso alberghiera.
   Il volume è aumentato per i casi e delle misure seguenti:
   1) <u>5% del volume esistente</u>, per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero
   2) <u>25% del volume esistente</u>, + 15% del volume esistente per costituzione di spazi di uso comune della clientela e di servizi ed accessori**, ivi compresi gli spazi di**

distribuzione orizzontale, per mantenimento o costituzione di destinazione d'uso alberghiera;
L'incremento di volume di cui al presente punto, comporta il divieto di cambio di destinazione d'uso alberghiera esistente, anche parziale, indipendentemente da vincolo specifico.
L'incremento di volume per spazi di uso comune della clientela e per servizi ed accessori esclude riduzione della quantità di spazi di uso comune della clientela e per servizi ed accessori esistente;

3) 5% del volume esistente, per produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e produzione di energia mediante installazione di pannelli fotovoltaici o altri strumenti di conversione delle energie rinnovabili (sistema micro eolico, geotermia ecc.) per un valore maggiore o uguale a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia maggiorato del 20%. Una relazione a firma di un tecnico abilitato ed un'autocertificazione dello stesso dovranno corredare i progetti degli impianti al fine di certificare il rispetto dei parametri;
4) 5% del volume esistente, per i lotti adiacenti al verde connettivo e di arredo (5i) o al verde elementare (5l), previa cessione gratuita al Comune di 1 mq ogni 2 mc per il potenziamento delle aree verdi di connessione con il mare;

È ammesso l'ampliamento**, anche contestuale ad interventi di rilevanza edilizia e urbanistica** delle unità immobiliari esistenti, alternativamente fino ai massimi di cui alla sottostante tabella, del volume lordo e della superficie coperta, anche in deroga all'indice Rc di cui alla successiva lettera f).

Interventi	Volume utile lordo max mc	Superficie coperta max mq
Adeguamento igienico-funzionale in genere	50	17
Adeguamento igienico-funzionale con contestuale conseguimento, per l'intera unità immobiliare, della classe energetica C o superiori, ai sensi della normativa di settore	100	34

Gli ampliamenti volumetrici e di superficie coperta di cui al capoverso precedente sono alternativi e non cumulabili con gli altri previsti dal presente articolo.
L'ampliamento non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

f) **Rc** mq/mq 0,20, o pari a esistente, incrementato di:
1) 20% per destinazione d'uso alberghiera.
L'incremento di superficie coperta di cui al presente punto, comporta il divieto di cambio di destinazione d'uso alberghiera esistente, anche parziale, indipendentemente da vincolo specifico
2) 5% per destinazione d'uso diversa da alberghiera
fatto salvo quanto previsto alla lettera i) (superficie trasformabile)

g) **Sc max** mq 1.500, o pari a esistente, per gli esercizi commerciali
h) **Sv max** mq 400, o pari a esistente, per gli esercizi commerciali
i) **St max** 40%, o pari a superficie trasformata esistente + 10%**, + 150 mq per piscina in genere o + 300 mq per piscina di albergo**
Nelle aree di PRP previgente possono essere applicate eventuali evidenti specifiche previsioni di trasformazione di superficie superiore, ove la percentuale di cui al periodo precedente sia incompatibile. L'indice non vale per lotto libero da alberi vincolato a destinazione d'uso alberghiera.

Art. 6quater ZONA B0/b città giardino e caratterizzata da corridoi verdi

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, riconoscibili:
   - nel nucleo urbano di Lignano Pineta, comprendenti tipi edilizi prevalentemente a villino con elevata dotazione di verde tipico del modello "città giardino", definiti in isolati riconoscibili dalla spirale viabilistica progettata dall'architetto D'Olivo.
   - nel nucleo urbano di Lignano Riviera, comprendenti tipi edilizi prevalentemente a villino strutturate sul modello dei corridoi verdi progettato dall'architetto Piccinato e caratterizzati da relittuali dune litoranee con pineta retrostante, da conservare.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - alberghiera;
   - artigianale di servizio alla residenza;
   - commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale, con Sv non superiore a 250 mq;
   - residenziale.

   La sala giochi non è ammessa.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

3. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera e/o le tipologie edilizie esistenti nell'isolato di appartenenza.

INDICI

4. Le opere rispettano gli indici seguenti:
   a) **H** m 11,00, o pari a esistente
   b) **Dr** 1) 1 ogni 200 mc o pari a esistente, per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari esistenti
      2) 1 ogni 200 mc per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti
   c) **Dc** 1) minimo di m 5,00, o pari a esistente
      2) m 0 per opera prevista in programma unitario per lotti contigui
      3) m 0 in corrispondenza di edificio esistente in lotto contiguo a confine
   d) **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00**; da e verso edifici a destinazione alberghiera si applica il minimo di m 10,00.**
   e) **If** mc/mq 0,50, o pari a esistente, salvo quanto previsto per gli incrementi percentuali di volume di cui ai punti seguenti.
      A Riviera: mc/mq 2,00 per lotto libero vincolato a destinazione d'uso alberghiera.
      Il volume è aumentato per i casi e delle misure seguenti:
      1) <u>5% del volume esistente</u>, per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero, con mantenimento della tipologia prevalente nell'isolato di appartenenza;
      2) <u>15% del volume esistente</u>, + 10% del volume esistente per costituzione di spazi di uso comune della clientela e di servizi ed accessori**, ivi compresi gli spazi di distribuzione orizzontale**, per mantenimento o costituzione di destinazione d'uso alberghiera.
         L'incremento di volume di cui al presente punto, comporta il divieto di cambio di destinazione d'uso alberghiera esistente, anche parziale, indipendentemente da vincolo specifico;
         L'incremento di volume per spazi di uso comune della clientela e per servizi ed accessori esclude riduzione della quantità di spazi di uso comune della clientela e per servizi ed accessori esistente;
      3) <u>5% del volume esistente</u>, per produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e produzione di energia mediante installazione di pannelli fotovoltaici o altri strumenti di conversione delle energie rinnovabili (sistema micro eolico, geotermia ecc.) per un valore maggiore o

uguale a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia maggiorato del 20%. Una relazione a firma di un tecnico abilitato ed un'autocertificazione dello stesso dovranno corredare i progetti degli impianti al fine di certificare il rispetto dei parametri;

4) 5% del volume esistente, per i lotti adiacenti al verde connettivo e di arredo (5i) o al verde elementare (5l), previa cessione gratuita al Comune di 1 mq ogni 2 mc per il potenziamento delle aree verdi di connessione con il mare.

È ammesso l'ampliamento**, anche contestuale ad interventi di rilevanza edilizia e urbanistica** delle unità immobiliari esistenti, alternativamente fino ai massimi di cui alla sottostante tabella, del volume lordo e della superficie coperta, anche in deroga all'indice Rc di cui alla successiva lettera ~~f)~~ **g)**.

Interventi	Volume utile lordo max mc	Superficie coperta max mq
Adeguamento igienico-funzionale in genere	50	17
Adeguamento igienico-funzionale con contestuale conseguimento, per l'intera unità immobiliare, della classe energetica C o superiori, ai sensi della normativa di settore	100	34

Gli ampliamenti volumetrici e di superficie coperta di cui al capoverso precedente sono alternativi e non cumulabili con gli altri previsti dal presente articolo.

L'ampliamento non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

f) **Sf min** a Pineta: mq 2.000, o pari a esistente, per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione

a Riviera: mq 1.500, o pari a esistente, per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione

g) **Rc** mq/mq 0,20, o pari a esistente, incrementato di 5% per destinazioni d'uso residenziali, fatto salvo quanto previsto alla lettera j) (superficie trasformabile)

h) **Sc max** mq 1.000, o pari a esistente, per gli esercizi commerciali

i) **Sv max** mq 250, o pari a esistente, per gli esercizi commerciali

j) **St max** a Pineta: 30%, o pari a superficie trasformata esistente + 5%**, + 150 mq per piscina in genere o + 300 mq per piscina di albergo**

a Riviera: 35%, o pari a superficie trasformata esistente + 5%**, + 150 mq per piscina in genere o + 300 mq per piscina di albergo**

Nelle aree di PRP previgente possono essere applicate eventuali evidenti specifiche previsioni di trasformazione di superficie superiore, ove la percentuale di cui al periodo precedente sia incompatibile. L'indice non vale per lotto libero da alberi vincolato a destinazione d'uso alberghiera.

Art. 25bis Indirizzi per la riqualificazione dello spazio pubblico di Pineta e Riviera

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
- Tav. 9.1 Spazio pubblico nel comparto di Pineta. Stato di fatto
- Tav. 9.2 Spazio pubblico nel comparto di Riviera. Stato di fatto
- Tav. 10.1 Indirizzi per il recupero dello spazio pubblico di Pineta. Progetto
- Tav. 10.2 Indirizzi per il recupero dello spazio pubblico di Riviera. Progetto
- Doc. 2 Abaco delle soluzioni per il recupero dello spazio pubblico

DEFINIZIONE

1. La Variante n. 48 al PRGC individua i temi, le opere, gli interventi o programmi di intervento di particolare rilevanza per la riqualificazione dei Comparti di Pineta e Riviera e li sviluppa mediante la definizione di alcuni indirizzi per il recupero dello spazio pubblico.
2. Il progetto di recupero dello spazio pubblico delineato dalla Variante n. 48 al PRGC rappresenta il quadro di riferimento e di indirizzo per l'attuazione del PRGC che dovrà, congiuntamente agli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell'Amministrazione Comunale declinare le azioni e determinare i tempi, le modalità ed il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento per la sua implementazione.
3. Il presente Articolo e gli elaborati cartografici collegati richiamate nel presente Articolo non hanno valore prescrittivo ma sono finalizzati a suggerire possibili soluzioni per la riqualificazione dei Comparti "D'Olivo" e "Piccinato".

OBIETTIVI

4. Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico del Comparto di Pineta sono finalizzati a:
   - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione degli assi e del sistema di spazi pubblici riconoscibili nella spirale urbana di Pineta;
   - promuovere una gestione del territorio urbano sostenibile, mantenendo l'impronta progettuale degli spazi urbani, soprattutto in relazione al rapporto tra l'edificato e il sistema della mobilità;
   - valorizzare i fronti turistici, commerciali e terziari lungo i principali assi e le piazze all'interno di una strategia di marketing turistico;
   - mantenere e migliorare la dotazione di verde urbano lungo i principali assi, rivitalizzando anche il sistema di relazioni pedonali interne al centro di Pineta;
   - valorizzare gli spazi pubblici come punti di incontro tra lo spazio urbano con il mare, mantenendo i percorsi e le vedute tra gli ambienti diversi.
5. Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico del Comparto di Riviera sono finalizzati a:
   - salvaguardare l'impianto morfologico del tessuto edificato, in termini di rapporto con il verde alberato, con il sistema degli spazi pubblici e con la viabilità;
   - tutelare il sistema del verde ricostruendo e potenziando la dotazione ecologica di verde urbano, limitando il consumo di suolo e l'impermeabilizzazione delle aree libere;
   - promuovere la tutela e la conservazione del patrimonio identitario e naturale proprio del quartiere di Riviera, mantenendo e implementando il sistema delle relazioni "verdi" tra il quartiere e il litorale;
   - promuovere una gestione del territorio sostenibile, a conferma dell'impronta progettuale del quartiere di Riviera, fondata su un sistema di viali alberati, di cunei verdi e di spazi collettivi.

MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

6. Le principali azioni da attivare per migliorare la qualità e funzionalità dei Comparti sono:
   - moderazione del traffico;
   - separazione/deviazione del traffico di attraversamento da quello locale residenziale.
   - razionalizzazione degli accessi privati e riorganizzazione della viabilità comunale minore;
   - realizzazione di percorsi ciclabili e marciapiedi;
   - realizzazione e/o ridisegno degli spazi di sosta per i mezzi privati e per i trasporti pubblici;

- ridisegno degli spazi pubblici, dell'arredo e alberatura lungo la strada.

nel rispetto degli impianti urbanistici di Riviera e Pineta e del rapporto tra le morfologie del tessuto urbanizzato, gli spazi pubblici e di relazione.

7. Gli strumenti per l'attuazione degli obiettivi fissati sono:
   - Piani di settore di livello comunale o superiore;
   - Opere pubbliche di competenza comunale e/o sovracomunale;
   - Atti di programmazione negoziata.

ART. 27. Verde e morfologia naturale del terreno

1. I progetti di opere comportanti alterazione dello stato dei luoghi sono corredati di:
   a) rilievo del suolo e della vegetazione esistente;
   b) progetto di sistemazione delle aree esterne, con particolare approfondimento per le opere di verde, indicandonsi specie e dimensioni delle piante.
2. In area avente dune e/o una pluralità di alberi di alto fusto non costituenti coltura agraria sistematica sono rispettati i criteri seguenti:
   a) mantenimento della morfologia naturale esistente del terreno non occupato o occupabile da edifici, se non per opere di preminente interesse pubblico;
   b) concentrazione di opere in aree determinate;
   c) contenimento maggiore possibile della rimozione di alberi esistenti, e, ove la rimozione sia necessaria, loro sostituzione con piantagione di altri di specie stessa o più pregiata, di alto fusto, di altezza all'impalcato minima di m 2,5, e circonferenza minima di cm 18.
3. Le opere di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento **superiore a 50 mc** e ristrutturazione comportano obbligo di piantagione di alberi di alto fusto di altezza all'impalcato minima di m 2,5, e circonferenza minima di cm 18, almeno 1 per ogni 100 m^3, e fornitura gratuita al Comune di un pari numero di alberi della specie *Pinus pinea*. **È ammessa, in alternativa a tale pianta, previo accordo con il Comune, la fornitura di *Pinus halepensis* o di *Pinus pinaster*.**
4. Le piantagioni di cui al comma 2, lettera c), e comma 3:
   a) possono essere limitate a una densità complessiva di alberi di alto fusto di 1 per ogni 16 m^2 di superfice scoperta;
   b) sono garantite con fideiussione, svincolabile dopo accertamento del Comune di avvenuto attecchimento ad un anno dalla piantagione.
   Gli alberi eccedenti la densità di 1 per ogni 16 m2 di superfice scoperta non piantati per effetto della possibilità di cui al periodo primo, lettera a), sono monetizzati, assumendosi a base di calcolo la specie Pinus pinea di circonferenza del fusto di cm 26 ed altezza all'impalcato di m 2,5.
5. Di albero di interesse paesaggistico è vietata distruzione o alterazione. Vi sono ammessi interventi di conservazione e manutenzione.
6. L'utilizzazione di area in tutto o in parte soggetta ad incendio, con distruzione totale o parziale del patrimonio arboreo, è subordinata al ripristino della densità arborea preesistente, salvo modifiche per opere previste, secondo un piano approvato dal Comune, previo parere degli enti competenti. Il ripristino è garantito con fideiussione, svincolabile dopo accertamento del Comune di avvenuto attecchimento ad un anno dalla piantagione.
7. In area di rispetto del verde urbano la costruzione interrata fuoriuscente dalla proiezione orizzontale di edificio emergente dal terreno:
   a) rispetta una profondità del piano superiore del solaio dal piano naturale esistente minima di m 1;
   b) è ricoperta con terreno vegetale, fino al piano naturale esistente. L'area ricoperta è sistemata a verde, salvo realizzazione di opere diverse previste in concessione o autorizzazione.
8. In area soggetta a vincolo idrogeologico di cui al regio decreto 3267/1923:
   a) gli interventi rispettano il regolamento di cui al Dpgr 174/1989;
   b) ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia o trasformazione d'uso dei boschi e dei fondi è soggetta ad autorizzazione della direzione regionale delle foreste per superfici superiori a m2 5.000, e dell'ispettorato ripartimentale delle foreste per superfici inferiori a m2 5.000. L'obbligo di autorizzazione vale per progetti e per Prp.
   c) sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie sono vietati, eccetto che per pioppeti e colture specializzate, salvo autorizzazione dell'ispettorato ripartimentale delle foreste.

   Sono aree soggette a vincolo idrogeologico le aree di Pineta di Lignano (Riviera Nord) e di Pineta Efa.

ART. 29. Vincoli e criteri ambientali

1. In bene immobile soggetto a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004, parte seconda, sono vietate distruzioni e modificazioni non autorizzate dalla Soprintendenza per i Bappsad, e usi non compatibili con il suo carattere storico od artistico oppure tali da creare pregiudizio alla sua conservazione o integrità. Sono soggetti a vincolo culturale:
   a) per dichiarazione: la chiesetta di Santa Maria del Mare;
   b) per legge: gli edifici di interesse artistico, storico archeologico o demo-etno-antopologico dichiarati, elencati, denunciati o di proprietà di Regione, Provincia, Comune, altri enti pubblici e persone giuridiche private senza fine di lucro.
2. In bene soggetto a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, parte terza, in area distante da argine lagunare meno di m 150 e in sito di interesse archeologico il progetto è corredato di un programma di sistemazione dell'intera area interessata. Il programma è composto di una parte di stato di fatto, in cui sono evidenziati stato del luogo e contesto territoriale, e di una parte di progetto, in cui è dimostrato come il valore paesaggistico è tutelato, recuperato e sviluppato. Il programma prevede comunque:
   a) recupero e valorizzazione dei beni di interesse paesaggistico e archeologico;
   b) mitigazione di impatto visivo e inserimento paesaggistico delle opere previste;
   c) esclusione od occultamento di depositi all'aperto;
   d) sistemazione di aree scoperte a vista;
   e) per impianti di distribuzione di carburante:
      1) realizzazione di esterno di edifici preminentemente di pietra, legno, canna palustre, ferro, vetro. Sono vietati i prefabbricati;
      2) esclusione o limitazione di elementi metallici brillanti o riflettenti.

   Sono soggetti a vincolo paesaggistico:
   aa) per elencazione: la Pineta Efa;
   bb) per legge, salvo eccezioni:
      1) il territorio costiero compreso in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
      2) il fiume Tagliamento e le relative sponde o piede di argini per una fascia di 150 metri, computata da:
         2.1) da canale di Bevazzana a viale Tagliamento: piede esterno di argine maestro;
         2.2) da termine di argine a Marina Uno: piede esterno di argine-strada;
         2.3) in Marina Uno: banchina interna di darsena;
         2.4) a sud di Marina Uno: strada e sentiero;
      3) i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento. Le zone di rimboschimento sono soggette a vincolo dopo individuazione di territorio specifico in Prp e/o progetto;
      4) le zone gravate da usi civici;
      5) le zone di interesse archeologico.

   La rappresentazione grafica del vincolo è indicativa. Il vincolo effettivo è verificato in sede di Prp e/o progetto.
3. Il Prp o progetto interessante direttamente o avente comunque incidenza significativa su sito di importanza comunitaria e zona di protezione speciale è corredato di una relazione documentata per individuare e valutare i principali effetti che esso può avere sul sito di importanza comunitaria e zona di protezione speciale, tenuto conto degli obiettivi di conservazione in uno stato soddisfacente degli habitat naturali e delle specie di fauna e flora selvatiche. Il Prp o progetto è soggetto alla valutazione di incidenza di cui al Dpr 357/1997, art. 5. Sono siti di importanza comunitaria:
   a) la Pineta di Lignano (Riviera Nord);
   b) la Laguna di Marano e Grado.

   È zona di protezione speciale: la Laguna di Marano e Grado.
4. Per edificio di interesse storico-artistico o documentale:
   a) il progetto prevede conservazione, ripristino e sviluppo delle caratteristiche tipiche originarie, particolarmente per planivolumetria, copertura, muri, aperture di facciata e decorazioni;

b) è vietata la demolizione, eccetto che di parti dissonanti rispetto a caratteristiche tipiche originarie;
c) ampliamento e nuova costruzione in prossimità sono realizzate tali da rispettare la vista dallo spazio pubblico principale, la tipologia storica ed il rapporto con lo spazio libero di pertinenza diretta;
d) le parti di edificio tipiche alterate sono adeguate per le categorie di opere oggetto di intervento.

5. I Prp per insediamenti prevedono:
   a) per edifici nuovi: composizione motivata rispetto a morfologia, esposizione solare e vista di beni storico-artistici, documentali o paesaggistici da spazi pubblici circostanti;
   b) requisiti di qualità delle opere, per omogeneità di insediamento e inserimento nel contesto territoriale.
6. Sono vietate opere alteranti l'assetto a spirale di Pineta **e opere alteranti l'assetto urbanistico di Riviera**.
7. Presso sito di interesse archeologico:
   a) sono vietati cambi o rinnovi colturali comportanti scasso o aratura profonda più di centimetri 40;
   b) la realizzazione di opere di rilevanza urbanistica è soggetta a saggi preventivi del terreno, concordati con la Soprintendenza per i Bappsad.
8. Gli edifici per servizi ed accessori e le recintazioni rispettano criteri di ordine, decoro e congruenza con gli edifici principali.
9. I manufatti pubblicitari rispettano criteri di decoro per dimensione, forma, colore e contenuto. Il Comune può adottare e prescrivere il rispetto di un regolamento specifico.
10. In occasione della realizzazione di opere tipiche di concessione o autorizzazione è obbligatoria la sistemazione degli spazi verso strada.

ART. 31. Sicurezza geologico-idraulica

1. Con riferimento allo studio geologico-idraulico, tavole 4.1 e 4.2:
   a) su terreni con associazioni di sabbie e limi (SM):
      1) l'utilizzo tecnico sia nella fase di fattibilità che nella fase esecutiva richiede sempre la verifica geologica e l'indagine geognostica approfondite in misura adeguata alle caratteristiche dimensionali e all'importanza del progetto e delle sollecitazioni indotte, in conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente;
      2) la stabilità globale dei terreni é legata all'angolo di attrito dei materiali e alle loro condizioni di addensamento;
   b) su terreni a caratteristiche geomeccaniche scadenti, associazioni di argille, limi e sabbie con torbe (MS):
      1) l'utilizzo tecnico sia nella fase di fattibilità che nella fase esecutiva richiede sempre la verifica geologica e l'indagine geognostica approfondite in misura adeguata alle caratteristiche dimensionali e all'importanza del progetto e delle sollecitazioni indotte, in conformità a quanto prescritto dalla normativa vigente;
      2) la verifica della profondità della falda va sempre eseguita tenendo conto della situazione geoidrologica, mentre la stabilità globale dei terreni é legata all'angolo di attrito dei materiali e alle loro condizioni di addensamento.

2. Con riferimento allo studio geologico-idraulico, tavole 6.1a e 6.2a, in aree a rischio idraulico (allagamenti e ristagni) i piani di calpestìo degli edifici residenziali sono da elevarsi a quota non inferiore a m 0,8 sul livello medio del mare e dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati o seminterrati.

3. ~~2.~~ Con riferimento ai Piani stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) e del bacino idrografico del Tagliamento (PAI), tavola ~~7~~ **8** "Zonizzazione PRGC e pericolosità idraulica PAIR e PAI Tagliamento", le aree individuate all'interno del territorio comunale in base al livello di pericolosità idraulica sono:
   - F – Area fluviale (Artt. 8, 13, 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI)
   - P3 – Pericolosità idraulica elevata (Artt. 8 e Art. 10 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI)
   - P2 – Pericolosità idraulica media (Artt. 8 e Art. 11 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI)
   - P1 – Pericolosità idraulica bassa (Artt. 8 e Art. 12 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI).

   Per le aree di cui al presente comma si applica la disciplina prevista dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) e Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino idrografico del Fiume Tagliamento (PAI).

~~3. Con riferimento ai Piani stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) e del bacino idrografico del Tagliamento (PAI), tavola 7 "Zonizzazione PRGC e pericolosità idraulica PAIR e PAI Tagliamento", oltre alla disciplina del PAI/PAIR valgono le seguenti prescrizioni:~~
   ~~- in tutte le aree a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 si applica quanto disposto dall'Art. 8 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI.~~
   ~~- in area a pericolosità bassa P1 e media P2 i piani di calpestio delle costruzioni non possono essere realizzati a quota inferiore di + 0,80 m rispetto al livello del medio mare.~~

4. In caso di contrasto tra norme per sicurezza geologico-idraulica e norme altre di Prg:
   a) le norme finalizzate alla sicurezza geologico-idraulica prevalgono sulle norme altre di Prg;
   b) le opere e attività finalizzate ad altro rispettano comunque le norme altre di Prg.

ART. 32. DEROGHE E OPERE SPECIALI.

1. In zona per servizi pubblici gli indici di Prg possono essere derogati per realizzare opere pubbliche, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale. Il progetto è corredato degli elementi urbanistici ed edilizi necessari ad individuare le motivazioni e la consistenza della deroga. Il Consiglio comunale definisce gli indici da applicarsi per il caso specifico. In ogni caso le opere rispettano criteri di compatibilità con le caratteristiche delle zone residenziali eventuali circostanti.
2. In tutto il comune sono ammesse, anche in assenza di Prp, anche dove il Prp è previsto, opere per:
   a) impianti tecnologici;
   b) manutenzione, sistemazione, modifica e integrazione di infrastrutture pubbliche;
   c) manufatti pubblicitari;
   d) transito e parcheggio di automobili, motocicli e cicli. In zone A, G1 RC, S5 e V1 il parcheggio può essere realizzato solo a livello di terra. La previsione di realizzazione di parcheggio solo a livello di terra non vale per zone S5m di parco San Giovanni Bosco e S5h di via Cividale.

   Sono escluse dalla deroga opere per produzione, deposito, ufficio e abitazione anche se di custodia. Il Comune può comunque fissare limiti, prescrizioni e modalità esecutive per motivi ambientali o paesaggistici. Resta salva l'applicazione di norme specifiche.
3. Transito e parcheggio previsto da indice di zona sono ammessi anche in zona o spazio diverso da quello dell'opera servita. Rispetto a zona zona S questa previsione:
   a) vale per realizzare parcheggio in zona S1:
      1) in genere: per servire opere di zona diversa qualsiasi;
      2) nella parte pubblica o di uso pubblico di parcheggio a raso e parcheggio a raso o multipiano: solo se l'opera servita di zona diversa è servizio o attrezzatura collettiva del Comune o di ente o istituzione riconosciuta;
   b) vale per realizzare parcheggio in zone S2, S3, S4 e S6 purché:
      1) sia assicurata la possibilità di realizzare nelle zone S2, S3, S4 e S6 opere per la destinazione d'uso prevista dal Prg conformi agli standards o alle esigenze di settore;
      2) il parcheggio sia usabile anche per la destinazione d'uso prevista dal Prg;
   c) non vale per realizzare parcheggio in zona S5.

   Resta salva l'applicazione di norme specifiche.
4. Il parcheggio di utilizzazione comune ma non contemporanea di opere diverse può essere computato contemporaneamente per opere diverse.
5. Per servizio o attrezzatura collettiva del Comune o di ente o istituzione riconosciuta e per opera compresa in lotto avente accessibilità veicolare limitata, dune, vegetazione di pregio o spazio libero insufficiente il parcheggio previsto da indice di zona può essere realizzato a distanza superiore rispetto alla norma di zona, entro una distanza di raggio pari a ml 1.000. Qualora l'irreperibilità delle aree rappresenti una condizione preesistente all'intervento assentito, lo standard richiesto potrà essere monetizzato.

   Per le strutture alberghiere potrà essere monetizzata la quota parte di superficie a parcheggio eccedente quella richiesta per il numero di camere, sulla base della classificazione di cui alla LR 2/2002 e ss.mm.ii., qualora non reperibile in un'area esterna a quella di pertinenza dell'intervento, in zona urbanisticamente compatibile, entro la distanza di raggio pari a ml 1.000, nei casi in cui l'irreperibilità delle aree rappresenti una condizione preesistente all'intervento assentito, e comunque nel rispetto di quanto previsto all'Art.1, comma 9 delle presenti NtA. Qualora la quota parte di standard da monetizzare ecceda quella prevista dal presente paragrafo, dovrà comunque essere garantito il servizio di parcheggio per la quantità minima prevista da PRGC.
6. Discoteche di nuova localizzazione, trasferimento o ampliamento sono ammesse solo in:
   a) zona S di intrattenimento;
   b) zona S di sport, spettacolo e ricreazione compresa tra viale Europa, via San Giuliano e canale Lovato;
   c) zona G1 RC, a servizio degli utenti della struttura ricettivo complementare.
7. Impianti di distribuzione di carburante sono ammessi solo in:

a) zone D2H2, I2, L1, L2 e S di servizio stradale;
b) bene soggetto a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, parte terza, in zone di cui alla lettera a).

8. Gli interventi previsti dall'art. 16 comma 5 della LR 19/2009 e s.m.i. possono essere realizzati in deroga alla disciplina delle distanze al presente strumento urbanistico.

ART. 33. Definizioni

1. Si richiamano le definizioni dei parametri edilizi di cui all'Art. 3 della LR 19/2009 e smi, come precisati e integrati dalla presente Variante n. 48 al PRGC. Per quanto non precisato nel presente articolo si rimanda all'Art. 3 della LR 19/2009 e smi e all'Art. 2 del Regolamento di attuazione.

A) Altezza:

1. È la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata.
   Dove è prevista un'altezza di piano di calpestio minima per rispetto di prescrizione geologico-idraulica: in luogo della quota di terreno è assunta la quota del piano di calpestio minima prevista.
   La differenza massima tra la quota media del terreno sistemato e il piano di campagna naturale ai fini del calcolo dell'altezza utile dell'edificio è di 15 cm, la misura eccedente verrà computata ai fini dell'altezza dell'edificio di cui all'Art. 2, comma 1, lett. b) del Regolamento di attuazione della LR 19/2009.
2. Ove prevista da indice di zona altezza pari a esistente può applicarsi l'altezza di opere esistenti in:
   a) recupero;
   b) ricostruzione andante oltre la ristrutturazione edilizia con demolizione, purché realizzata almeno parzialmente sul sedime della demolizione se non in zona B. L'opera cui è applicata l'altezza pari a esistente non può:
      1) superare la misura di superficie coperta delle opere demolite assunte a riferimento. Il limite di superficie non vale in zona B;
      2) a distanza da confine inferiore a m 5: avere una distanza dal confine inferiore a quella delle opere demolite, se non in Prp;
   c) ampliamento, anche rispetto alla ricostruzione di cui alla lettera b);
   d) nuova costruzione realizzata in unione o aderenza alle opere esistenti nel lotto.
   Le opere di cui alle lettere c) e d) cui è applicata l'altezza pari a esistente non possono:
   aa) superare né la misura di superficie coperta delle opere esistenti assunte a riferimento né m^2 200. Il limite di superficie non vale in zone A e B;
   bb) a distanza da confine inferiore a m 5: avere una distanza dal confine inferiore a quella delle opere esistenti assunte a riferimento, se non in Prp.
   Resta salva l'applicazione di norme specifiche.
3. I limiti previsti da indici di zona e definizioni per tipi di opera o di intervento diversi sono applicati senza elisione reciproca.

B) Densità fondiaria:

1. È il rapporto tra abitanti insediati o insediabili e superficie fondiaria.

C) Densità territoriale:

1. È il rapporto tra abitanti insediati o insediabili e superficie territoriale.

D) Densità di unità immobiliari:

1. È il numero di unità immobiliari massimo realizzabile rispetto al volume di una funzione oggetto di intervento diretto o di Prp.
2. Ove prevista da indice di zona densità pari a esistente può applicarsi la densità di opere esistenti in:
   a) recupero;
   b) ricostruzione andante oltre la ristrutturazione edilizia con demolizione.
3. L'unità immobiliare residenziale rispetta comunque un limite di volume minimo di mc 120, anche se ricavato senza opere. In zona B0 le nuove unità immobiliari residenziali rispettano un limite di volume minimo di mc 200, anche se ricavato senza opere.

Tali previsioni non si applicano alle unità immobiliari esistenti oggetto di ampliamento.

E) Distanza da confine:

1. È la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.
2. Ove prevista da indice di zona distanza pari a esistente può applicarsi la distanza di opere esistenti in:
   a) recupero;
   b) ricostruzione andante oltre la ristrutturazione edilizia con demolizione, purché realizzata almeno parzialmente sul sedime della demolizione. Il fronte verso confine cui è applicata la distanza pari a esistente non può superare la misura del fronte verso confine delle opere demolite assunte a riferimento;
3. I limiti previsti da indici di zona e definizioni per tipi di opera o di intervento diversi sono applicati senza elisione reciproca.
4. Resta salva l'applicazione del codice civile.
5. Ove prevista da indice di zona in corrispondenza di edificio esistente e di muro di recintazione, la distanza di metri 0 può applicarsi solo per l'altezza dell'edificio esistente e del muro di recintazione.

F) Distanza da o tra edifici:

1. È la distanza minima da o tra edifici diversi, misurata radialmente.
2. Sono esclusi dal computo:
   a) aggetti senza corpi chiusi non superanti rispetto a una verticale m 2,50, e angoli da essi formati;
   b) condutture sporgenti non più di m 0,6;
   c) opere di rivestimento di edifici esistenti;
   d) opere interrate.

G) Distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante:

1. ~~È la distanza minima tra parete finestrata ed edificio antistante. La distanza è misurata ortogonalmente alla parete di edificio esistente, di nuova costruzione o ampliamento. Tale distanza è la misura del segmento minimo, che unisce la parete finestrata al punto più vicino dell'edificio antistante.~~
   È la misura del segmento minimo, che unisce la sagoma dell'edificio, compresi volumi tecnici al punto più vicino della sagoma dell'edificio antistante. La distanza è misurata ortogonalmente ~~radialmente~~ alla parete di edificio esistente, di nuova costruzione o ampliamento.
2. Sono esclusi dal computo:
   a) ~~aggetti aperti sui tre lati, con esclusione di balconi chiusi anche parzialmente con grigliati di qualsiasi natura, infissi o bow-windows, non superanti rispetto a una verticale m 2,50 e angoli da essi formati;~~
   aggetti non superiori a m 1,60 aperti su tre lati
   b) condutture sporgenti non più di m 0,6;
   c) opere di rivestimento di edifici esistenti;
   d) opere interrate;
   e) **pergolati,** ~~opere per parcheggio aggettanti,~~ di altezza effettiva non superiore a m 2,3, prive di paramento e dotate superiormente di rete o teli discontinui.
3. La previsione di distanza:
   a) non esclude la possibilità di costruzione in unione o aderenza;
   b) non è applicata:
      ~~**1) verso parete di edificio per servizi ed accessori;**~~
      ~~2~~1) verso parete di edificio rispetto a cui sia interposta strada pubblica;
      ~~3~~2) tra pareti non finestrate, intendendosi come tali le pareti prive di finestre o nelle quali siano presenti unicamente luci così come definite dagli articoli 901 – 902 del codice civile. Per tali pareti deve comunque essere rispettata la distanza dal confine.

43) per interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti anche la demolizione ricostruzione con stessa volumetria e sagoma ed area di sedime.

H) Distanza da strada:

1. È la distanza minima in proiezione orizzontale dal confine di proprietà prospiciente il sedime stradale fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio, verificata piano per piano; per sedime stradale si intende la strada, esistente o prevista, ivi compresi gli spazi laterali funzionali al transito veicolare e pedonale e allo scolo delle acque.
2. Ove prevista da indice di zona distanza pari a esistente può applicarsi la distanza di opere esistenti in:
   a) recupero;
   b) ricostruzione andante oltre la ristrutturazione edilizia con demolizione, purché realizzata almeno parzialmente sul sedime della demolizione. Il fronte verso strada cui è applicata la distanza pari a esistente non può superare la misura del fronte verso strada delle opere demolite assunte a riferimento;
   c) ampliamento mediante soprelevazione, anche rispetto alla ricostruzione di cui alla lettera b);
   d) ampliamento mediante allargamento, anche rispetto alla ricostruzione di cui alla lettera b);
   e) nuova costruzione realizzata distante non più di m 25 da opere esistenti.

   Il fronte verso strada delle opere di cui alle lettere d) ed e) cui è applicata la distanza pari a esistente non può superare né la misura del fronte verso strada delle opere esistenti assunte a riferimento né m 25.
3. I limiti previsti da indici di zona e definizioni per tipi di opera o di intervento diversi sono applicati senza elisione reciproca.

I) Edificio:

1. Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.

J) Indice di fabbricabilità fondiaria:

1. Esprime il volume massimo fabbricabile rispetto alla superficie fondiaria.
2. In area di Prp il volume derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria può essere trasferito liberamente tra i lotti.

K) Indice di fabbricabilità territoriale:

1. Esprime il volume massimo fabbricabile rispetto alla superficie territoriale.

L) Integrazione:

1. È la realizzazione di opere connesse fisicamente e/o funzionalmente ad opere esistenti, in area di pertinenza delle opere esistenti.

M) Rapporto di copertura:

1. Esprime il rapporto massimo realizzabile tra superficie coperta e superficie fondiaria.

N) Servizi ed accessori:

1. Sono:
   a) cantine, soffitte, cabine idriche ed elettriche, lavatoi, bucatai, centrali termiche, legnaie, depositi di attrezzi, ricoveri di animali da cortile o autoconsumo, sgomberi ed altre opere a stretto servizio di una funzione principale, esterne a questa;
   b) autorimesse singole e collettive;
   c) androni, portici, logge e balconi.
2. Non sono: servizi igienici, ripostigli e altri locali interni a una funzione principale.

O) Superficie accessoria:

1. 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 (massimo mq 4,00), ripostigli (massimo mq 6,00), 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, fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento 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 LR 19/2009 e smi.

P) Servizio stradale:

1. È servizio che può comprendere opere per:
   a) rifornimento, lavaggio, grassaggio, gommatura, elettrauto e deposito di oli lubrificanti per autoveicoli;
   b) attività commerciali integrative di impianto di distribuzione di carburante, nei limiti delle previsioni di settore per impianti di distribuzione di carburante;
   c) manutenzione stradale;
   d) raccolta di rifiuti;
   e) sosta o fermata di mezzi di trasporto pubblico.

Q) Superficie coperta:

1. È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali
2. Sono esclusi dal computo:
   a) le rampe di scale aperte;
   b) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi il limite stabilito dalla legge, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggioli;
   c) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'Art. 37 della LR 19/2009 e smi;
   d) le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) nei limiti dell'Art. 16, comma 1, lett. j) della LR 19/2009 e smi.

R) Superficie coperta complessiva di opera commerciale:

1. È la superficie coperta destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione, servizi e simili, come somma di piani.

S) Superficie fondiaria:

1. È la parte di superficie territoriale di pertinenza di edifici.
2. È calcolata sottraendo alla superficie territoriale le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono invece compresi ai fini del computo:
   a) parcheggi e verde privati;
   b) percorso ciclabile previsto ove sovrapposto a zona fabbricabile e non definito in un Prp o in un progetto;
   c) spazio sistemato e ceduto gratuitamente al Comune in area di riqualificazione urbana.

T) Superficie territoriale:

1. Comprende la superficie fondiaria di una stessa zona prevista dal Prg e le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese entro il perimetro di Prp. Ai fini della definizione di superficie territoriale le zone S costituiscono comunque aree per opere di urbanizzazione. Ove il Prp comprenda più zone fabbricabili, con indici diversi, la superficie di opere di urbanizzazione è attribuita alle zone fabbricabili proporzionalmente alla superficie di queste.
2. Sono escluse dal computo:
   a) aree destinate dal Prg alla rete principale della viabilità;

b) aree di proprietà o di uso pubblico, salvo partecipazione al Prp o concessione del loro proprietario;
c) aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori realizzati in zona per insediamenti esterna al Prp, salvo modifica della pertinenza;
d) strade aperte al transito pubblico da oltre 3 anni, salvo partecipazione al Prp o concessione del loro proprietario.

3. Per variante e Prp nuovo sostitutivo di Prp previgente:
   a) può essere assunto lo stato degli elementi di cui al comma 2 esistente al momento di approvazione del Prp originario;
   b) non possono essere computate le aree comprese nel Prp originario non computate nel Prp originario.

U) Superficie trasformabile:

1. È la superficie massima alterabile per realizzazione di opere, rispetto alla superficie fondiaria. Comprende le opere computate per superficie coperta, ed inoltre:
   a) aggetti per la parte superante rispetto a una verticale m 2,50, e angoli da essa formati. Le opere aggettanti per parcheggio sono comprese per intero;
   b) piscine; campi da gioco con pavimentazioni impermeabili;
   c) pavimentazioni impermeabili, ancorchè posate a secco, escludendosi solamente i grigliati seminabili;
   d) intelaiature;
   e) pensiline;
   f) casette.
2. Restano salve norme più restrittive per area ove sono presenti alberi.

V) Superficie utile:

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

W) Superficie di vendita:

1. È l'area a cui ha accesso il pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o comunque destinata a mostra od esposizione di merce, esclusa l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e deposito di carrelli.

X) Unità funzionale:

1. È un edificio. Ove presenti pertinenze è l'insieme di edificio principale e sue pertinenze.
2. Ai fini di unità funzionale è edificio qualsiasi 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.

Y) Uso:

1. È l'utilizzazione di uno spazio specifica rispetto alla destinazione d'uso.
2. Nel contesto di attività produttiva l'uso per cui sono previste limitazioni è la sola fase o utilizzazione direttamente corrispondente al testo della norma, restandone escluse fasi e utilizzazioni diverse anche se connesse.

Z) Volume utile:

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

AA) Volume lordo:

1. È il prodotto **tra volume utile e il coefficiente 1,5** ~~della superficie coperta per l'altezza utile~~. Si applica per il calcolo della dotazione di parcheggi privati ai sensi della L. 122/1989 "Tognoli"~~,~~ **e** per il calcolo della densità di unità immobiliari ~~e per il calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale~~.

AB) Volume tecnico:

1. 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.

AC) Quota media del terreno:

1. Nel caso di un'altimetria irregolare, la media delle quote altimetriche; nel caso di presenza di dune la media deriva dal rapporto fra volume della duna e superficie in pianta della stessa.

AD) Seminterrati e interrati:

1. Sono considerati locali seminterrati quelli che si sviluppano anche solo parzialmente sotto la quota del terreno.
2. Sono considerati locali interrati quelli che si sviluppano interamente sotto la quota del terreno.

Nota:

Le definizioni di cui alle sezioni B), C), J), K), M), S), T) e U) e gli standards per servizi ed attrezzature collettive sono parametri urbanistici.
Le definizioni di cui alle sezioni A), D), E), F), G), H), I), N), O), Q), R), V), W), Z), AA) e AB) sono parametri edilizi.

ELENCO ABBREVIAZIONI

Dc	Distanza dal confine
Df	Distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante
Ds	Distanza dalla strada
Dr	Densità di unità immobiliari residenziali
H	Altezza del fabbricato
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Rc	Rapporto di copertura
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sp	Superficie per parcheggio
St	Superficie trasformabile
Sv	Superficie di vendita