



Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

Provincia di Pordenone

# COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 39



## PROGETTISTA:

PIAN. FLAVIO CAMATTA  
viale Venezia, 86 FONTANAFREDDA (PN)  
flavio.camatta@libero.it tel. 3494233595

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – TESTO  
AGGIORNATO

febbraio 2015

*Punti di variante introdotti con variante n° 39 – integrazioni / sostituzioni*  
*Recepimento parere Soprintendenza – straleis / integrazioni*

## INDICE

### TITOLO I - NORME GENERALI

- Art. 1 - Definizione e campo di applicazione del P.R.G.C.
- Art. 2 - Finalità, contenuti ed elementi
- Art. 3 - Validità temporale
- Art. 4 - Destinazioni d'uso
- Art. 4 bis - trasformazioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 5 - Salvaguardia
- Art. 6 - Deroghe

### TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- Art. 7 - modalità di attuazione
- Art. 8 - modalità per l'attuazione indiretta
- Art. 9 - Altre definizioni e specificazioni
- Art. 9 bis - Utilizzazione degli indici
- Art. 9 ter - Individuazione dei perimetri e dei limiti di zona

### TITOLO III - TUTELA DEL VERDE - PARCHEGGI - IGIENE DEL TERRITORIO

- Art. 10 - Prescrizioni per la tutela del verde
- Art. 11 - Parcheggi pubblici
- Art. 12 - Autorimesse private
- Art. 13 - Spazi per parcheggi
- Art. 14 - Igiene del territorio

### TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

- Art. 15 - Classificazione del territorio in zone omogenee
- Art. 16 - Disposizioni per le zone residenziali
- Art. 17 - Zona omogenea "A"
- Art. 18 - Sottozona "AO" - Centro storico Primario di Sesto al Reghena
- Art. 19 - Sottozona "A1" - Edifici, complessi o nuclei edilizi di interesse architettonico
- Art. 19 bis - Sottozona "A2" - Nuclei edilizi recenti attigui al centro storico primario
- Art. 19 ter - Sottozona A7 - aree libere inedificabili
- Art. 20 - Zona omogenea "B"
- Art. 21 - Sottozona "B0" - residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto
- Art. 22 - Sottozona "B1" - residenziale di completamento semintensiva
- Art. 22 bis - Sottozona "B2" - residenziale di completamento estensiva
- Art. 22 ter - Sottozona "B2\*" - residenziale di completamento estensiva soggetta a planivolumetrico e convenzione
- Art. 22 quater - residenziale degli ambiti già soggetti a PRPC decaduto
- Art. 23 - Zona omogenea "C"
- Art. 24 - Sottozona "C0" - Ambiti in corso di realizzazione
- Art. 25 - Sottozona "C1" - Ambiti di nuova individuazione
- Art. 25 bis - Sottozona "V0" - Ambiti interstiziali e di protezione dei centri abitati
- Art. 25 ter - Sottozona "V1" - Attrezzature ed impianti sportivi privati
- Art. 26 - Zone a destinazione industriale/artigianale
- Art. 27 - Sottozona "D2a" - Industriale esistente
- Art. 28 - Sottozona "D2b" - Industriale - artigianale di previsione
- Art. 28 bis - Sottozona "D2c" - artigianale esistente - Versiola
- Art. 29 - Sottozona "D3" - insediamenti industriali - artigianali singoli esistenti
- Art. 31 - Sottozona "D4" - depositi a cielo aperto
- Art. 32 - Sottozona "D5" - impianti di ittiocoltura esistenti
- Art. 33 - Sottozona "D6" - attrezzature stradali
- Art. 33 bis - Sottozona "N2" - zona logistica di interesse comunale del Banduzzo
- Art. 34 - Zone agricole

- Art. 34 bis - Sottozona "E0" - ambiti dei complessi rurali di interesse documentale
- Art. 35 - Sottozona "E4"- agricola di interesse agricolo - paesaggistico
- Art. 36 - Sottozona "E4.a"-agricola di preminente interesse paesaggistico naturalistico
- Art. 37 - Sottozona "E6" - di interesse agricolo
- Art. 38 - Sottozona "H3" – insediamenti commerciali / terziari singoli esistenti confermati
- Art. 38 bis - Sottozona "H4" - strutture ricettive alberghiere esistenti confermate
- Art. 38 ter – Sottozona "O1" – zona mista – recupero dell'ex complesso agricolo di Braidacurti
- Art. 39 - Zone per attrezzature di scala comprensoriale "P"
- Art. 40 - Attrezzature e servizi collettivi
- Art. 41 - Vincoli, rispetti e servitù
- Art. 42 - Acque
- Art. 43 - Viabilità e mobilità

#### TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 44 - Norme transitorie
- Art. 45 - Arretramenti obbligatori
- Art. 46 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia
- Art. 47 - Norme per la sicurezza del territorio e degli edifici dal rischio di esondabilità

## **Art. 17 - ZONA OMOGENEA "A"**

1. Comprende il Centro Storico Primario di Sesto al Reghena (sottozona "A0"), gli edifici singoli o nuclei edilizi (sottozona "A1") di valore storico-architettonico, le aree di impianto storico, ancorché trasformate, adiacenti al centro storico primario (sottozona A2 ) e le aree libere dei parchi, giardini e pertinenze che il PRGC individua come inedificabili (sottozona A7).

Gli interventi si attuano attraverso la formazione di P.R.P.C. ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n°12/08.

In assenza di strumento attuativo (P.R.P.C.) sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 lettere a) b) e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

## **Art. 18 - SOTTOZONA " A0" – CENTRO STORICO PRIMARIO DI SESTO AL REGHENA**

1. Le planimetrie di piano indicano con perimetro specifico l'area del Centro Storico Primario di Sesto al Reghena.

All'interno di tale perimetro il presente P.R.G. individua zone edificate riferite al nucleo storico dell'abitato di Sesto ed all'abbazia, con le relative pertinenze, zone per attrezzature e servizi pubblici, aree a verde attrezzato, viabilità e parcheggi, corsi d'acqua.

Il P.R.P.C., cui l'intera zona perimetrata è subordinata, dovrà precisare gli indirizzi e le previsioni contenute nel P.R.G.C., garantendo la coerenza e l'omogeneità dei singoli interventi con il disegno di riqualificazione complessiva dell'area e nel rispetto dei seguenti criteri e parametri.

2. Zona "A.0"

Il P.R.P.C. potrà prevedere nelle zone "A.0" i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- nuova costruzione.

Per gli interventi di nuova edificazione è consentito l'utilizzo di un indice di fabbricabilità fondiario max non superiore a 3,5 mc/mq.

Per gli interventi di ricostruzione è consentito il mantenimento dell'indice preesistente anche se superiore, se necessario al raggiungimento degli obiettivi del P.R.P.C.

La volumetria max prevista sull'intera zona "A.0" non potrà eccedere l'indice di fabbricabilità territoriale di 30.000 mc/ha. Negli interventi di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sarà consentito il mantenimento delle preesistenti distanze intercorrenti dai confini di proprietà o tra fabbricati, senza tener conto di superfetazioni o addizioni recenti, non compatibili con le finalità del recupero filologico del tessuto urbanistico.

Il P.R.P.C. dovrà individuare le seguenti categorie di zona "A" :

Zona omogenea "A1" - costituita dagli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo, compresi quelli classificati ex L. n. 1089/39.

Zona omogenea "A3" - costituita dagli immobili soggetti a ristrutturazione.

Zona omogenea "A4" - costituita dagli immobili soggetti a demolizione con ricostruzione.

Zona omogenea "A5" - costituita dagli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione.

Zona omogenea "A6" - costituita dalle aree libere edificabili.

Zona omogenea "A7" - costituita dalle aree libere inedificabili.

3. Il P.R.P.C. dovrà prevedere i seguenti servizi ed attrezzature collettive così come individuati nel presente P.R.G.C. :

- edifici per il culto e le attività parrocchiali;
- attività culturali e ricreative;
- edifici per l'istruzione;

- edifici per i diritti democratici e la vita associativa;

E' prevista una specifica zona "A7" inedificabile destinata ad accogliere aree verdi organizzate con finalità anche didattico - ricreative, all'interno della quale non sono ammessi interventi edilizi, se non minime attrezzature di servizio destinate alla gestione e manutenzione dell'area stessa.

In assenza di strumento attuativo, per le parti edificate, saranno autorizzati i soli interventi di cui all'art. 3 lettere a) b) e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Oltre alle attrezzature sopra specificate e previste all'interno della zona "A.0" il P.R.P.C. del centro storico dovrà prevedere, secondo le indicazioni grafiche contenute nel P.R.G.C.:

- parcheggi pubblici;

- verde di quartiere;

- viabilità pedonale con attraversamenti dei corsi d'acqua.

*L'edificio denominato "Torre Seconda" potrà essere destinato, oltre che ad attività di interesse collettivo quali centro sociale e sede di associazioni, anche a funzioni direzionali di cui all'art. 5 comma 1 lett. e) della L.R. 19/2009 ad esclusione ed alle delle attività di natura privata ivi elencate, limitatamente ai punti 2) (sanità e assistenza) e 3) (istruzione).*

4. Il P.R.P.C. del centro storico, nella messa a punto progettuale degli elementi individuati nel presente articolo, dovrà tener conto dei seguenti indirizzi e criteri:

- per le parti edificate esterne al complesso abbaziale, dovrà essere condotta un'analisi approfondita in grado di riconoscere le emergenze architettoniche su cui indirizzare gli interventi edilizi in termini dettagliati. Dovranno poi essere individuati, per il resto dell'edificato, gli elementi tipologici e formali significativi, caratterizzanti anche nella successione storica il tessuto edilizio del centro storico, la cui codificazione fornirà agli interventi i riferimenti perché siano garantite qualità ed omogeneità dei risultati.

Dovrà infine essere posta particolare attenzione agli edifici in diretto rapporto con l'acqua, su cui intervenire in maniera appropriata, tutelando e valorizzando ove possibile la qualità di tale rapporto.

- Sugli spazi pubblici costituiti da viabilità, parcheggi e percorsi pedonali si dovranno fornire elementi progettuali relativi ai materiali, alle caratteristiche formali ed agli elementi di arredo, derivanti anche da ricerche di carattere storico, tali da garantire sufficiente grado di equilibrio ed omogeneità all'intero complesso urbano.

- All'interno dell'ambito interessato dal complesso abbaziale dovrà essere tenuto in debito conto l'area su cui dovranno essere fatte ricerche archeologiche.

- I corsi d'acqua dovranno essere attentamente presi in considerazione sia dal punto di vista del corpo idrico vero e proprio, sia delle sponde e dell'ambiente circostante. Per il primo punto sarà opportuno individuare i fattori che condizionano quantità e qualità dell'acqua, così da prevedere modi di gestione che garantiscano condizioni ottimali dei due aspetti. Per il secondo punto lo studio dovrà essere approfondito in modo da poter fornire elementi espliciti di gestione delle sponde verdi (indirizzi progettuali sulla vegetazione ripariale), delle sponde artificiali (tipologie di intervento e di sistemazione) e delle parti edificate in diretto rapporto con l'acqua (ponti, muretti, ecc.).

- Sulla parte adiacente al centro storico denominata "ex area P.E.E.P." dovranno essere compiutamente definite le attrezzature pubbliche previste e dovranno essere forniti alla progettazione esecutiva gli elementi atti a garantire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- inserimento ottimale delle attrezzature stesse nel contesto ambientale e paesaggistico, che si valuta di particolare rilievo e delicatezza;

- risoluzione tecnica dei parcheggi tale da assolvere correttamente alle funzioni differenziate che si intendono attribuire (mezzi leggeri su quello nord, anche mezzi pesanti su quello sud);

- riqualificazione naturalistica delle sponde sia lungo il corso d'acqua posto ad est dell'area, sia lungo il canale artificiale ad ovest;

- inserimento dei percorsi pedonali sia interni all'area, che di penetrazione al centro storico.

## Art. 40 - ZONE OMOGENEA "S"- SERVIZI E LE ATTREZZATURE COLLETTIVE

1. Riguarda le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature collettive di interesse comunale e comprensoriale ed alle altre attrezzature di interesse generale.  
Questi servizi possono essere realizzati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, da Enti Pubblici e/o da Operatori Privati.
2. L'attuazione è consentita per intervento diretto.  
Nel caso di iniziativa privata, l'intervento sarà corredato da apposita convenzione.  
L'Amministrazione Comunale è tenuta, se previsto da specifica disposizione legislativa, a risarcire le richieste di indennizzo avanzate dai proprietari delle aree sottoposte a vincolo di espropriazione che sia stato reiterato almeno una volta oltre il termine quinquennale assegnato per il compimento della procedura espropriativa.
3. Nelle zone "S" sono compresi:
  - Parcheggi
    - parcheggi per la residenza;
  - Il culto e la vita associativa
    - aree da destinare al culto ed alle attività parrocchiali;
    - aree destinate ad edifici per i diritti democratici e la vita associativa;
    - centro civico sociale;
    - aree destinate ad attività culturali, ricreative sportive;
  - Istruzione ed assistenza
    - scuola materna - asilo nido;
    - scuola elementare;
    - scuola media inferiore;
  - La sanità ed igiene
    - attrezzature sanitarie;
    - cimitero;
  - Lo spettacolo, la ricreazione ed il verde
    - verde attrezzato ed aree gioco;
    - per lo sport;
    - per il verde di quartiere;
  - Impianti tecnologici
    - magazzini, impianti ed attrezzature di uso pubblico e per l'esercizio delle infrastrutture pubbliche, quali telecomunicazioni, energia elettrica, magazzino comunale, depuratore, pozzi prelievo acquedotto, ecc.

*Gli edifici a destinazione collettiva identificati con la sigla DA (diritti democratici e vita associativa) siti a Ramuscello, lungo la SS 463 ed a Versiola (ex scuole) e con la sigla CC (centro civico) a Bagnarola in Piazza IV Novembre potranno essere destinati altresì a funzioni direzionali di cui all'art. 5 comma 1 lett. e) della L.R. 19/2009 ed alle attività di natura privata ivi elencate, limitatamente ai punti 2) (sanità e assistenza) e 3) (istruzione). Per i suddetti edifici, ad eccezione delle ex scuole di Versiola, è ammessa anche la destinazione commerciale al dettaglio, limitatamente alle attività disciplinate dall'art. 2 c.1 lett. f) e art. 22 c. 5 della L.R. 29/2005 (farmacie).*

4. Lungo i limiti delle pertinenze degli impianti sarà realizzata una recinzione perimetrale in rete metallica plasticata con siepe di altezza non inferiore a ml. 1,50.  
Le stazioni radio base per telefonia cellulare che utilizzano tralicci o impianti fissi in copertura di edifici sono consentite solamente nelle aree indicate dal PRGC o nell'ambito delle proprietà comunali.  
Dovranno distare non meno di m. 100 dalle abitazioni più vicine.  
Per gli edifici vincolati ai sensi del D.L. 42/04 Parte II si applicano esclusivamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Per gli altri immobili si applicano parametri ed indici fissati per la zona B0.

Nelle aree di pertinenza di tali attrezzature dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore alle quantità previste dal DPGR n°126/Pres. del 20/04/1995

5. Il PRGC individua le aree nelle quali, in caso di calamità naturali, è consentita l'installazione di moduli prefabbricati ed altri impianti tecnologici, atti a sopperire alle situazioni di emergenza, sia ai fini dell'incolumità pubblica, sia per il ricovero e la custodia di materiali e mezzi.

6. Il P.R.G. perimetra nella frazione di Casette un lotto per il parcheggio dei mezzi delle autolinee provinciali.

Su tale area valgono le seguenti prescrizioni:

- 1- E' ammesso il recupero delle volumetrie esistenti tramite interventi di ristrutturazione per destinarle ad uffici, magazzino, deposito.
- 2 - E' consentito realizzare superfici coperte a protezione dei mezzi parcheggiati nella misura massima di mq. 1000, per l'edificazione valgono le seguenti norme:
  - distanza ferrovia ml. 30
  - distanza strade ml. 6
  - distanza confini ml. 5
  - distanza fabbricati ml. 10.

3 - Lungo i confini é ammesso realizzare recinzioni costituite da muratura intonacata e/o tinteggiata o in rete purché opportunamente schermate con siepi costituite da specie autoctone; l'altezza massima per la recinzione é di ml. 2,50.

4 - L'attuazione della nuova previsione urbanistica comporta la realizzazione:

- di una alberatura su via Venchiaredo e via Curiel costituita da essenze ad alto fusto;
- di un'area a verde alberata di mq. 2.655 (ml. 45 x 59) all'angolo tra via Curiel e via Venchiaredo.

L'alberatura lungo via Venchiaredo e via Curiel, posta all'interno del lotto e ad una distanza minima di m. 1,50 dal confine sarà formata da una piantumazione alternata delle seguenti essenze: Tilia platyphyllos e Tilia cordata, poste ad una interasse massimo di mt. 5,00.

L'area verde sarà sistemata a prato e piantumata con essenze arboree autoctone e dovrà essere altresì realizzata una siepe a schermatura dell'area destinata a parcheggio; per la siepe e la piantumazione si consigliano le seguenti specie: Acer campestre, Carpinus betulus, Celtis Australis, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos.

7. Nell'area destinata all'ampliamento degli impianti sportivi del capoluogo, lungo il margine ovest, verso la zona industriale, dovrà essere posta particolare attenzione nel conservare alcuni segni identificativi della tessitura originaria dei campi chiusi, tipica dei limitrofi prati Burovich e tenuta in debita considerazione, sia nel progetto dei manufatti edilizi, che nella sistemazione delle aree esterne, l'uso di materiali, tipologie costruttive e finiture consone alle caratteristiche del contesto.