

**VARIANTE SEMPLIFICATA  
AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014**

*per la previsione e realizzazione di opere pubbliche  
finalizzata alla riqualificazione dell'area ex Mercato  
Ortofrutticolo di Pulia e alla realizzazione di una Piazza a  
Ponte a Moriano (Programma regionale FESR 2021-2027)*



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Introduzione ex novo Art. 128 bis e modifiche all' Art. 130  
del testo delle NTA approvato con Del.C.C. n.19 del 15  
marzo 2012

Stato attuale, Stato modificato e Stato sovrapposto

**Elaborato**

**4**

**Il Responsabile del Procedimento**  
*Arch. Alessandro Marioni*



# **VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**“ai sensi dell’art. 238 della LR 65/2014 PER LA PREVISIONE E  
REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE FINALIZZATA ALLA  
RIQUALIFICAZIONE DELL’AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO  
DI PULIA E PIAZZA A PONTE A MORIANO (*Programma regionale FESR  
2021-2027*) ”**

## **ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Stato attuale – Stato modificato – Stato sovrapposto**



## Sommario

ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE.....	2
ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO.....	4
ESTRATTO NTA - STATO SOVRAPPOSTO.....	6

## ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE

### **Art. 130 - Aree per attrezzature d'interesse locale**

**130.1** - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);
- attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- attrezzature civiche e amministrative, ecc.;
- attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate).

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

**130.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie B1.2 e B4, tranne B4.8. Categorie di utilizzazione diverse da B4, quali B1.1, B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.

Nell'area in via di Tempagnano, loc. Arancio, destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera S) è ammessa la sola destinazione B4.2 di carattere pubblico, con intervento di esclusiva iniziativa comunale.

Nell'area in Via Consani loc. San Concordio, designata alla realizzazione della nuova struttura pubblica con destinazione a carattere collettivo (appositamente contrassegnate nella tavola URB 10 con la lettera A1) sono ammesse tutte le destinazioni indicate al comma 130.1 e 130.2 da attuarsi con intervento diretto e subordinato alla realizzazione di una nuova Analisi di Rischio Sito specifica volta a verificare ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sullo specifico progetto di utilizzo stesso, il permanere delle condizioni di non necessità di bonifica. Il progetto relativo alla nuova struttura pubblica da realizzarsi sull'area di Via Consani dovrà tener conto della presenza del Fosso della Formica, ricompreso nel reticolo della L.R. 79/2012 e dotato di una fascia di rispetto di 10 m soggetta alle limitazioni di cui alla L.R. 21/2012 e s.m.i. In relazione al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Piano Strutturale vigente.

**130.3** – Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

**130.4** - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse, da B4 sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

**130.5** – Le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo adeguate prestazioni energetiche (classe A) finalizzate al contenimento dell'emissioni e della spesa energetica.

## ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO

### **Art. 128 bis - Piazza di Ponte a Moriano**

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di un parco urbano comprendente una piazza e aree a verde attrezzate con esclusione degli interventi di nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con funzioni di supporto alla piazza e al parco.

### **Art. 130 - Aree per attrezzature d'interesse locale**

**130.1** - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);
- attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- attrezzature civiche e amministrative, ecc.;
- attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate).

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

**130.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie B1.2 e B4, tranne B4.8. Categorie di utilizzazione diverse da B4, quali B1.1, B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.

Nell'area in via di Tempagnano, loc. Arancio, destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera S) è ammessa la sola destinazione B4.2 di carattere pubblico, con intervento di esclusiva iniziativa comunale.

Nell'area in Via Consani loc. San Concordio, designata alla realizzazione della nuova struttura pubblica con destinazione a carattere collettivo (appositamente contrassegnate nella tavola URB 10 con la lettera A1) sono ammesse tutte le destinazioni indicate al comma 130.1 e 130.2 da attuarsi con intervento diretto e subordinato alla realizzazione di una nuova Analisi di Rischio Sito specifica volta a verificare ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sullo specifico progetto di utilizzo stesso, il permanere delle condizioni di non necessità di bonifica. Il progetto relativo alla nuova struttura pubblica da realizzarsi sull'area di Via Consani dovrà tener conto della presenza del Fosso della Formica, ricompreso nel reticolo della L.R. 79/2012 e dotato di una fascia di rispetto di 10 m soggetta alle limitazioni di cui alla L.R. 21/2012 e s.m.i. In relazione al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Piano Strutturale vigente.

Nell'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera A2) è ammesso, in aggiunta alle destinazioni di cui al precedente comma 130.1, il mantenimento dell'attuale modello organizzativo commerciale (Mercato Ortofrutticolo). Nell'area



deve essere prevista la realizzazione di aree a verde e di superfici permeabili, oltreché l'individuazione di un percorso ciclopedonale quale elemento del sistema delle infrastrutture verdi della città, che, preferibilmente, riproponga l'impianto planimetrico del costruito.

**130.3** – Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

**130.4** - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse, da B4 sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

**130.5** – Le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo adeguate prestazioni energetiche (classe A) finalizzate al contenimento dell'emissioni e della spesa energetica.

## STATO SOVRAPPOSTO

Testo eliminato = ~~testo barrato~~

Testo introdotto = **colore rosso**

### ESTRATTO NTA - STATO SOVRAPPOSTO

#### **Art. 128 bis - Piazza di Ponte a Moriano**

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di un parco urbano comprendente una piazza e aree a verde attrezzate con esclusione degli interventi di nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con funzioni di supporto alla piazza e al parco.

#### **Art. 130 - Aree per attrezzature d'interesse locale**

**130.1** - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);
- attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- attrezzature civiche e amministrative, ecc.;
- attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate).

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

**130.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie B1.2 e B4, tranne B4.8. Categorie di utilizzazione diverse da B4, quali B1.1, B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.

Nell'area in via di Tempagnano, loc. Arancio, destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera S) è ammessa la sola destinazione B4.2 di carattere pubblico, con intervento di esclusiva iniziativa comunale.

Nell'area in Via Consani loc. San Concordio, designata alla realizzazione della nuova struttura pubblica con destinazione a carattere collettivo (appositamente contrassegnate nella tavola URB 10 con la lettera A1) sono ammesse tutte le destinazioni indicate al comma 130.1 e 130.2 da attuarsi con intervento diretto e subordinato alla realizzazione di una nuova Analisi di Rischio Sito specifica volta a verificare ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sullo specifico progetto di utilizzo stesso, il permanere delle condizioni di non necessità di bonifica. Il progetto relativo alla nuova struttura pubblica da realizzarsi sull'area di Via Consani dovrà tener conto della presenza del Fosso della Formica, ricompreso nel reticolo della L.R. 79/2012 e dotato di una fascia di rispetto di 10 m soggetta alle limitazioni di cui alla L.R. 21/2012 e s.m.i. In relazione al contenimento

dell'impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Piano Strutturale vigente.

Nell'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera A2) è ammesso, in aggiunta alle destinazioni di cui al precedente comma 130.1, il mantenimento dell'attuale modello organizzativo commerciale (Mercato Ortofrutticolo). Nell'area deve essere prevista la realizzazione di aree a verde e di superfici permeabili, oltreché l'individuazione di un percorso ciclopedonale quale elemento del sistema delle infrastrutture verdi della città, che, preferibilmente, riproponga l'impianto planimetrico del costruito.

**130.3** – Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

**130.4** - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse, da B4 sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

**130.5** – Le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo adeguate prestazioni energetiche (classe A) finalizzate al contenimento dell'emissioni e della spesa energetica.