

**INDICE**

<b>TITOLO I - NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<i>ART. 1 - Scopo delle norme/elaborati del PRGC.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 2 - Finalità della disciplina urbanistica .....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 3 - Terminologia urbanistica.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 4 - Area di pertinenza urbanistica di una costruzione .....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 5 - Area di pertinenza edilizia di una costruzione e pertinenza fondiaria .....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 6 - Le trasformazioni del territorio .....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 7 - Utilizzazione degli indici.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 8 - Trasferimento di volumetria .....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 9 - Opere di urbanizzazione .....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 10 - Aree urbanizzate.....</i>	<i>13</i>
<i>ART. 11 - Opere infrastrutturali e di urbanizzazione per il rilascio del permesso di costruire .</i>	<i>13</i>
<i>ART. 12 - Classificazione della destinazione d'uso degli edifici secondo le attività previste per le zone urbanistiche .....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 13 - Conferenza di servizi.....</i>	<i>18</i>
<i>ART. 14 - Opere soggette a permesso di costruire convenzionato per esecuzione e cessione di opere di urbanizzazione.....</i>	<i>18</i>
<i>ART. 15 - Permesso di costruire convenzionato per prezzi di vendita e canoni di locazione ....</i>	<i>19</i>
<i>ART. 16 - Opere soggette ad altri tipi di convenzionamento.....</i>	<i>20</i>
<i>ART. 17 - Opere di attività edilizia libera.....</i>	<i>21</i>
<b>TITOLO II - NORME PER LE ZONE .....</b>	<b>22</b>
<i>ART. 18 - Zonizzazione.....</i>	<i>22</i>
<i>ART. 19 - Zone abitative di conservazione - A.....</i>	<i>22</i>
<i>ART. 20 - Zone abitative di completamento.....</i>	<i>26</i>
<i>ART. 20.1 - Sub-zona B0.....</i>	<i>27</i>
<i>ART. 20.2 - Sub-zona B1.....</i>	<i>29</i>
<i>ART. 20.3 - Sub-zona B2.....</i>	<i>31</i>
<i>ART. 20.4 - Sub-zona B3.....</i>	<i>32</i>
<i>ART. 20.5 - Sub-zona B/E 1).....</i>	<i>35</i>
<i>ART. 20.6 - Sub-zona B / E 2).....</i>	<i>36</i>
<i>ART. 20.7 - Sub- zone B / E 3).....</i>	<i>36</i>
<i>ART. 20.8 - Sub-zona B*.....</i>	<i>37</i>
<i>ART. 20.9 - Sub-zona Ba.....</i>	<i>37</i>
<i>ART. 20.10 - Sub zone B5.....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 21 - Zone abitative di espansione - C.....</i>	<i>39</i>
<i>ART. 21.1 - Zona C in Chiarisacco sud (area ex segheria Sguazzin) tra via Emilia/SS.14 e il fiume Corno.....</i>	<i>41</i>
<i>ART. 22 - Zone sportive e per lo svago private .....</i>	<i>42</i>
<i>ART. 23 - Zone a verde privato VP .....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 24 - Zone industriali ed artigianali - D .....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 24.1 - Zone industriali ed artigianali di scala regionale -D1 .....</i>	<i>44</i>

<i>ART. 24.2 - Zone industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale - D2.....</i>	<i>46</i>
<i>ART. 24.3 - Zone per insediamenti industriali ed artigianali singoli esistenti - D3.....</i>	<i>48</i>
<i>ART. 24.4 - Zone per artigianato di servizio D4.....</i>	<i>50</i>
<i>ART. 25 - Zone agricole - E.....</i>	<i>51</i>
<i>ART. 25.1 - Zona di interesse agricolo paesaggistico - E4.....</i>	<i>53</i>
<i>ART. 25.2 - Ambiti di tutela agricolo-ambientale - E4.1.....</i>	<i>53</i>
<i>ART. 25.3.1 - Zona di preminente interesse agricolo - E5.....</i>	<i>54</i>
<i>ART. 25.3.2 - Zona di preminente interesse agricolo destinata ad allevamenti a carattere industriale - E5a.....</i>	<i>57</i>
<i>ART. 25.4 - Zona di interesse agricolo - E6.....</i>	<i>57</i>
<i>ART. 25.5 - Zona di interesse agricolo di salvaguardia- E7.....</i>	<i>59</i>
<i>ART. 26 - Zone di tutela ambientale - F.....</i>	<i>60</i>
<i>ART. 26.1 - Ambiti di tutela ambientale - F2/F4.....</i>	<i>60</i>
<i>ART. 27 - Zone per attrezzature commerciali - H.....</i>	<i>60</i>
<i>ART. 27.1 - Attrezzature commerciali - H2.....</i>	<i>61</i>
<i>ART. 27.2 - Attrezzature commerciali - H3.....</i>	<i>62</i>
<i>ART. 28 - Zone per attrezzature portuali - L.....</i>	<i>63</i>
<i>ART. 28.1 - Attrezzature portuali - L1.....</i>	<i>63</i>
<i>ART. 28.2 - Attrezzature portuali - L2.....</i>	<i>64</i>
<i>ART. 29 - Zone per attrezzature e servizi (standard).....</i>	<i>65</i>
<i>ART. 29.1 - Attrezzature e servizi di scala comunale.....</i>	<i>65</i>
<i>ART. 29.2 - Attrezzature e servizi di scala sovracomunale.....</i>	<i>66</i>
<i>ART. 29.3 - Zona attrezzature miste pubbliche a PRPC di iniziativa pubblica: A. M.....</i>	<i>66</i>
<i>ART. 30 - Altre zone di uso pubblico e di interesse generale.....</i>	<i>67</i>
<i>ART. 30.1 - Zone destinate alla viabilità stradale, ferroviaria e ciclabile.....</i>	<i>67</i>
<i>ART. 30.2 - Zone dei corsi d'acqua.....</i>	<i>70</i>
<i>ART. 30.3 - Zone di protezione ambientale.....</i>	<i>71</i>
<i>ART. 31 - Zone a vincolo speciale.....</i>	<i>71</i>
<i>ART. 32 - Area del parco intercomunale del Corno e della Corgnolizza.....</i>	<i>72</i>
<b>TITOLO III - NORME DI INTERVENTO .....</b>	<b>74</b>
<i>ART. 33 - Tutela generale dell'ambiente .....</i>	<i>74</i>
<i>ART. 33.1 - Tutela dell'ambiente fluviale (acque pubbliche).....</i>	<i>74</i>
<i>ART. 34 - Tutela dell'ambiente agricolo.....</i>	<i>74</i>
<i>ART. 35 - Tutela del decoro dell'ambiente urbano.....</i>	<i>75</i>
<i>ART. 36 - Norme antinquinamento idrico.....</i>	<i>75</i>
<i>ART. 37 - Norme antinquinamento atmosferico ed acustico.....</i>	<i>75</i>
<i>ART. 38 - Sottosuolo e pozzi.....</i>	<i>76</i>
<i>ART. 39 - Discariche ed interramenti.....</i>	<i>76</i>
<i>ART. 40 - Impianti e reti infrastrutturali.....</i>	<i>76</i>
<i>ART. 41 - Impianti di distribuzione stradale di carburante.....</i>	<i>77</i>
<i>ART. 42 - Impianti di antenne ed altre apparecchiature fisse per la telefonia mobile e trasmissioni via etere in genere .....</i>	<i>77</i>
<i>ART. 43 - Impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile.....</i>	<i>78</i>

<i>ART. 44 - Interventi per risparmio energetico.....</i>	<i>78</i>
<i>ART. 45 - Interventi di bioedilizia.....</i>	<i>79</i>
<b>TITOLO IV - SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE AREE EDIFICABILI.....</b>	<b>80</b>
<i>ART. 46 - Sistemazione a verde.....</i>	<i>80</i>
<i>ART. 47 - Aree di verde di arredo urbano e protezione stradale.....</i>	<i>80</i>
<i>ART. 48 - Serbatoi di gpl.....</i>	<i>80</i>
<i>ART. 49 - Recinzioni e parcheggi.....</i>	<i>80</i>
<i>ART. 50 - Attività non compatibili e uso improprio di aree .....</i>	<i>81</i>
<i>ART. 50.1 – Disposizioni speciali.....</i>	<i>82</i>
<i>ART. 51 - Aree d'interesse archeologico.....</i>	<i>82</i>
<i>ART. 52 - Aree esondabili.....</i>	<i>82</i>
<i>ART. 53 - Edifici e beni vincolati e di grande valore storico- ambientale architettonico - documentale.....</i>	<i>83</i>
<i>ART. 54 - PRPC adottati o approvati .....</i>	<i>84</i>
<i>ART. 55 - I piani di settore .....</i>	<i>84</i>
<i>ART. 56 – Norme particolari.....</i>	<i>84</i>

~~Barrato~~: testo abrogato con adozione variante n°43

Rosso: testo aggiunto con adozione variante n°43

Blu e ~~Blu-Barrato~~: testo aggiunto o abrogato con accoglimento Osservazioni/Opposizioni.

## TITOLO I - NORME GENERALI

### ART. 1 - SCOPO DELLE NORME/ELABORATI DEL PRGC

1- Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi ed impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del Comune.

2- Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRGC prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene ed altri regolamenti comunali approvati prima del presente PRGC. Nella redazione di normative tecniche deve essere tenuta presente in modo preciso la sfera di applicazione delle stesse ed i documenti che le regolano: nel caso comunque dell'eventualità di nuovi Regolamenti Comunali contenenti oggetti presenti anche nelle presenti NTA ed in contrasto con queste ultime, prevalgono quelli approvati per ultimi.

3- In caso di eventuali incongruenze fra i contenuti delle tavole della zonizzazione in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000, prevalgono quelli rappresentati a scala più dettagliata (1:2.000).

4- In caso di eventuali incongruenze fra i contenuti della tavola grafica del Piano Struttura Comunale e quelle del Piano Operativo Comunale, prevale la seconda.

5 - In caso di eventuali incongruenze fra i contenuti delle tavole della zonizzazione e le Norme Tecniche d'Attuazione prevalgono queste ultime.

6- La responsabilità della lettura e dell'eventuale interpretazione della cartografia e delle norme tecniche spetta al Tecnico Comunale Responsabile del Procedimento che può avvalersi del parere non vincolante, della Commissione Edilizia Comunale.

7 Il PRGC è costituito da:

A) Relazione del PRGC comprendente:

Fascic. 1°) Relazione Generale. Obiettivi e strategie,

Fascic. 2°) Piano Struttura Comunale (PSC), Regole di flessibilità, Fabbisogno, CIRTM, Aree "Standard". Reiterazione vincoli

B) Norme Tecniche d'Attuazione (NTA)

C) Tavole grafiche.

Cod. "PSC" = Progetto Piano Struttura; Cod."POC"= Progetto Piano Operativo

~~A/01 Analisi Aree edificate ed urbanizzate~~

- Tav. A/01a Aree edificate ed urbanizzate - Zona nord sc. 1/5.000

- Tav. A/01b Aree edificate ed urbanizzate - Zona centro sc. 1/5.000

- Tav. A/01c Aree edificate ed urbanizzate - Zona sud sc. 1/5.000

- Tav. PSC/01 Piano Struttura Comunale - Limiti di flessibilità sc 1/10.000

- Tav. POC 1a Zonizzazione Parte nord sc 1/5.000

- Tav. POC 1b Zonizzazione Parte centro sc 1/5.000

- Tav. POC 1c Zonizzazione Parte sud sc 1/5.000

- Tav. POC 2a Zonizzazione centri abitati (Capoluogo nord) sc 1/2.000

- Tav. POC 2b Zonizzazione centri abitati (Capoluogo Centro) sc 1/2.000

- Tav. POC 2c Zonizzazione centri abitati (Zellina-Galli) sc 1/2.000

- Tav. POC 2d Zonizzazione centri abitati (Chiarisacco) sc 1/2.000

- Tav. POC 2e Zonizzazione centri abitati (Porto Nogaro) sc 1/2.000

- Tav. POC 3.1.a Ricognizione e Reiterazione dei vincoli: Istruzione sc 1/2.000

- Tav. POC 3.1.b Ricognizione e Reiterazione dei vincoli: Culto, Diritti democrat., sc 1/500-1.000

- Tav. POC 3.1.c Ricognizione e Reiterazione dei vincoli: Viabilità Parcheggi sc. 1/500-1.000

- Tav. POC 3.1.d Ricognizione e Reiterazione dei vincoli: Verde,Sport sc.1/1.000-2.000
- Tav. POC 3.1.e Ricognizione e Reiterazione dei vincoli: Assistenza,Sanità sc. 1/1.000-2.000
- Tav. POC 3.1.f Ricognizione e Reiterazione dei vincoli: Servizi Tecnologici sc. 1/1.000
- Tav. POC 3.2.a Ricognizione e reiterazioni vincoli: aree acquisite e non; z.nord sc. 1/5.000
- Tav. POC 3.2.b Ricognizione e reiterazioni vincoli: aree acquisite e non; z. centro; sc. 1/5.000
- Tav. POC 3.3.a Ricognizione e reiterazioni vincoli reiterati e non, puntuali; z.nord, sc. 1/5.000
- Tav. POC 3.3.b Ricognizione e reiterazioni vincoli reiterati e non; puntuali, z.sud sc. 1/5.000
- Tav. POC 3.4.a Ricogniz. e reiteraz. vincoli reiterati e non, procedurali; z.nord, sc. 1/5.000
- Tav. POC 3.4.b Ricogniz. e reiteraz. vincoli reiterati e non, procedurali; z.centro, sc. 1/5.000
- Tav. POC 3.4.c Ricogniz. e reiteraz. vincoli reiterati e non, procedurali; z. sud, sc. 1/5.000
- Tav. POC 4 Ambiti di trasferimento di volumetrie (tutto il territorio interessato) sc. 1/10.000
- Tav. POC 5a Reti tecnologiche esist. e di progetto. Elettricità sc. 1/10.000
- Tav. POC 5b Reti tecnologiche esist. e di progetto. Fognature sc. 1/10.000
- Tav. POC 5c Reti tecnologiche esist. e di progetto. Metano sc 1/10.000
- Tav. POC 5d Reti tecnologiche esist.e di progetto. Telefonia,fibre ottiche sc. 1/10.000

D) V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica

E) V.INC.A. Valutazione d'incidenza ambientale

F) Relazione geologica

8. Prevalgono sulle presenti norme tutte quelle leggi,decreti e regolamenti di emanazione superiore che prevedono espressamente l'obbligo automatico di immediata applicazione dal momento della operatività di quei provvedimenti senza necessità di un formale recepimento da parte Comunale

9. E' soggetto a Variante non sostanziale con procedura semplificata di cui all'art.17 del Regolamento DPGR n.86/2008 il recepimento di quelle norme, decreti e regolamenti di superiore emanazione e di immediata e cogente applicazione da parte dei Comuni.

## ART. 2 - FINALITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

1- Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del PRGC di cui al Titolo III delle presenti norme e, successivamente, attraverso l'esame delle richieste di permesso a costruire secondo le norme che regolano la partecipazione ed il decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità sociale e funzionale delle urbanizzazioni, delle costruzioni e dell'utilizzazione del territorio.

## ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA

~~1- Al fine di individuare le caratteristiche quantitative delle opere da realizzare nel territorio comunale, si usano nel presente PRGC i seguenti termini urbanistici:~~

*Le definizioni generali dei parametri urbanistici ed edilizi faranno riferimento, dalla data della loro entrata in vigore, a quanto disposto ai sensi dell'art.3 della LR 19/2009 recante **Codice regionale dell'edilizia** e s.m.i. e al DPR del 20/1/2012 n.018/Pres. recante **Regolamento di attuazione della LR 19/2009 Codice regionale dell'edilizia**.*

*Nelle more di entrata in vigore **ex lege** queste vengono definite dalle presenti norme, nei termini di seguito riportati.*

### INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

a- Superficie territoriale (St)

Essa comprende le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti e la superficie fondiaria come definita al punto successivo con esclusione delle aree della rete di viabilità principale individuata dal piano comunale. Vanno altresì escluse ai fini

del computo della St le aree in esse comprese di proprietà e di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

**b- Superficie fondiaria (Sf)**

Si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria.

**c- Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Esprime il volume costruibile in mc per ogni mq di superficie territoriale (St) come definita al punto a.

**d- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

Esprime il volume costruibile in mc per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) come definita al punto b.

**e- Densità territoriale (Dt)**

Esprime il rapporto tra abitanti insediabili o insediati in una zona e la sua superficie territoriale espressa in Ha.

**f- Densità fondiaria (Df)**

Esprime il rapporto tra abitanti insediabili o insediati in una zona e la superficie fondiaria espressa in Ha.

**g- Definizione di lotto**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si stabilisce convenzionalmente che dicesi "lotto" l'area di una stessa proprietà che si estende senza soluzione di continuità fisica, indipendentemente dall'insistere o meno su più zone urbanistiche ed indipendentemente dall'eventuale frazionamento catastale o dall'interposizione tra una zona e l'altra di barriere fisiche naturali (alberature, fossi e simili) od artificiali (muretti, manufatti, recinzioni e simili, strade private).

## INDICI E PARAMETRI EDILIZI

**a- Superficie coperta (Sc)**

E' l'area definita dalla proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio o degli edifici principali ed accessori. Dal computo sono esclusi le sporgenze (sporti di gronda, terrazze, cornicioni, ecc.) non superiori a m 2,00; è conteggiata però la parte eccedente tale misura.

**b- Rapporto di copertura (Q)**

Esprime il rapporto percentuale tra superficie coperta riferita a tutte le opere edificate fuori terra e la superficie fondiaria (mq/mq)

**c- Superficie lorda (Sl)**

Indica la somma delle superfici, misurate al perimetro esterno, di tutti i piani fuori terra, compresi androni, vani scale ed ascensori.

**d- Superficie utile (Su)**

Indica la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano, compresi i piani interrati e seminterrati, al netto delle murature, pilastri e tramezzature. Sono escluse dal calcolo le superfici relative a vani scale comuni a più alloggi, autorimesse private, cantine, sottotetti non abitabili, depositi, lavanderie e simili, nonché locali per impianti tecnici, portici e balconi.

**e- Volume edilizio (Ve)**

Esprime il volume "vuoto per pieno" calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza misurata dal pavimento del piano terra alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura o dell'ultimo solaio di piano nel caso di sottotetto non praticabile o avente le caratteristiche di cui al successivo punto 3) delle esclusioni. Qualora la quota del pavimento del piano terra/rialz. Sia superiore per più di 60 cm a quella del terreno naturale, tale altezza viene misurata dalla quota media del terreno naturale.

Dal calcolo sono esclusi i volumi afferenti a:

1) posti auto in ampliamento, fino ad un massimo di 60 mc, calcolati vuoto per pieno, limitatamente alle aree soggette ad esondazione;

- 2) logge e porticati totalmente o parzialmente chiusi per non più di due lati;
- 3) i sottotetti praticabili con una o più falde e altezza netta al medio falda pari o inferiore a m 1,60.
- 4) volumi afferenti a locali tecnici (centrali termiche o simili), autorimesse, ripostigli, lavanderie o simili fino ad un massimo del 20% del volume calcolato vuoto per pieno e comunque non oltre 100 mc per unità immobili.

Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi. Per limitate modifiche volumetriche finalizzate al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico si intendono gli interventi su edifici esistenti, che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne entro i cm 35, siano esse tamponature o muri portanti, o la realizzazione di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura entro i cm 35. Tali interventi, qualora suscettibili di ottenere una riduzione minima del 10 % dei coefficienti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici e possono essere realizzati in deroga

alle distanze e alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile. Sono interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico su nuovi edifici quelli che determinano la realizzazione di:

- a) maggiore spessore delle murature esterne oltre i cm 30, fino a un massimo di ulteriori cm 30, siano esse tamponature o muri portanti;
- b) maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i cm 30, fino ad un massimo di ulteriori cm 30;
- c) serre solari, funzionalmente collegate all'edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 % della superficie utile delle unità abitative realizzate;
- d) volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti a), b), c), d) non si computano nel calcolo della volumetria e delle superfici, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Non concorrono al calcolo del volume le bussole, verande o simili realizzate a protezione e copertura di ingressi o terrazze anche se realizzati successivamente alla costruzione del fabbricato principale fino a mc 20, da considerarsi "una tantum" per ogni ingresso o terrazza.

#### f - Altezza massima del fabbricato (H)

Indica il dislivello massimo tra la quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) e la quota massima d'imposta del solaio di copertura sulla muratura perimetrale lungo i lati di gronda. Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

#### g- Distanza da strada

E' la distanza minima che devono osservare gli edifici dal ciglio stradale, esclusi i percorsi pedonali ed i parcheggi. Sono esclusi dal computo aggetti completamente aerati e senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza fino a m 2,00, nel rispetto delle altezze e distanze previste dal Regolamento edilizio.

#### h- Distanza dai confini contro terzi

E' la distanza minima che devono rispettare gli edifici dai confini di proprietà contro terzi. Sono esclusi dal computo aggetti completamente aerati e senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza fino a m 1,50.

**i- Distanza tra edifici**

E' la distanza minima da osservarsi tra pareti di nuovi edifici e pareti di edifici antistanti. Sono considerati antistanti due edifici quando la proiezione ortogonale delle loro facciate si sovrappone. Il parametro non esclude la possibilità di costruzione in unione o in aderenza e non è applicata quando l'edificio antistante sia destinato a servizi e/o accessori. Se nel nuovo edificio non ci sono finestre, non è necessario rispettare la distanza minima di m 10,00. La distanza minima tra edifici e fabbricati accessori nello stesso lotto è pari a m 3. Le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono comunque essere tenute a distanza non inferiore a m 3,00.

La distanza di cui alla presente norma si applica anche fra edifici appartenenti alla stessa proprietà e tra pareti appartenenti al medesimo edificio, se facenti parte di unità immobiliari diverse. Sono esclusi dal computo aggetti completamente aerati e senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza fino a m 2,00.

**ART. 4 - AREA DI PERTINENZA URBANISTICA DI UNA COSTRUZIONE**

- 1) Area vincolata ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.
- 2) Essa si esprime oltre che quantitativamente in mq, anche planimetricamente occupando tutto o una parte ben precisa del lotto edificato. Detta area dovrà contenere l'edificio che la determina nonché gli spazi direttamente funzionali all'edificio come: gli ingressi, le aree attraversate da reti tecnologiche o occupate da bombole a gas, cisterne per combustibile e simili, le aree di verde e di parcheggio individuate nel progetto o comunque necessarie per il rispetto di dette dotazioni minime, nonché le aree dei percorsi pedonali e veicolari interni al lotto dagli accessi ai punti di recapito (portoncino d'ingresso dell'edificio, garage, posto auto esterno, e simili) e la fascia di almeno m 1 di larghezza attorno all'edificio per permettere l'accessibilità al suo perimetro. Dette aree dovranno essere comunque individuate a prescindere dalla quantità superficiale derivante dal calcolo del rapporto Volume/ Indice fondiario.
- 3) Il PRGC definisce, eventualmente per le diverse zone, che la superficie delle aree a verde o di quelle scoperte diversamente sistemate (ad es. terreno permeabile, ecc.) secondo le prescrizioni del PRGC, possa essere conteggiata, secondo le percentuali definite dal PRGC, in rapporto alla sola superficie dell'area di pertinenza e non necessariamente di tutto il lotto, fermo stante che alla parte del lotto non vincolata spetta quindi la sua quota parte di superficie a verde.
- 4) L'entrata in vigore di una normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato rispetto a quello utilizzato quando fu realizzata la costruzione, comporta la possibilità di liberalizzazione del vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate, eccedenti quelle necessarie per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria. Tale possibilità si concretizza attraverso la presentazione da parte degli aventi titolo di nuovi elaborati, a firma di tecnico abilitato, con le nuove indicazioni
- 5) Per le aree già edificate per le quali non esista una area di pertinenza urbanistica dichiarata, essa dal punto di vista quantitativo sarà desunta dal rapporto tra indice di cubatura della zona ed edificio esistente.  
Per l'individuazione della identificazione localizzativa dell'area eventualmente libera da tale pertinenza ancora esistente sul lotto, il richiedente il permesso di costruire dovrà individuare oltre che l'area di pertinenza dell'edificio di progetto anche quella degli edifici esistenti sullo stesso lotto.
- 6) In mancanza della individuazione dell'area di pertinenza urbanistica si considera asservito tutto il lotto su cui insiste l'edificio.
- 7) L'area di pertinenza si estende anche alle aree non contigue eventualmente utilizzate attraverso lo strumento del "trasferimento di cubatura". Per le zone agricole, tenuto fisso quanto al comma 6, essa potrà utilizzare anche aree non contigue, purché, siano funzionali a quella attività.
- 8) L'atto da presentare al Comune deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della



edificabilità, la sua estensione espressa in mq e sua localizzazione planimetrica, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di PRGC riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

9) L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri e riporta in maniera aggiornata con regolarità, eventualmente anche in via informatizzata, le planimetrie lì individuate nella planimetria generale di tutto il Comune; detti atti ed elaborati sono consultabili dal pubblico gratuitamente.

10) La superficie vincolata non può essere superiore all'area del lotto interessato dall'edificazione o all'area somma del lotto stesso e di tutte quelle aree, anche non contigue ed anche non della stessa proprietà, che eventualmente particolari disposizioni del PRGC (ad es. diritti di superficie, trasferimenti volumetrici, compensazione, perequazione, ecc.) potranno ammettere alla costituzione del lotto fabbricabile.

11) Per gli edifici di cui al comma 5 ed i motivi di cui al comma 11 l'area di pertinenza dovrà essere riferita alla superficie del lotto di proprietà, o comunque disponibile per la volumetria come sopra indicato, al momento dell'adozione del PRGC indipendentemente da successivi frazionamenti e cessioni.

12) Al fine di una completa mappatura di tutto il territorio comunale delle aree di pertinenza di fatto e non ancora localizzate con precisione, il Comune potrà invitare i proprietari a fornire tale localizzazione su una planimetria entro un dato termine temporale e, in caso di ritardo, il Comune potrà individuarla d'ufficio e comunicandola ai proprietari.

13) Le planimetrie di cui al presente articolo dovranno essere completamente quotate e fare riferimento a punti fiduciali o comunque a punti fissi noti e individuabili con certezza sui luoghi.

14) Gli elaborati per la definizione della pertinenza urbanistica non sono soggetti al parere della Commissione Edilizia Comunale,

15) Gli elaborati per la definizione della pertinenza urbanistica saranno soggetti a verifica circa la loro rispondenza a tutti i requisiti di cui ai precedenti commi, da parte degli uffici che potranno svolgere tale compito anche al momento del ricevimento della pratica, respingendola se riscontrata difforme da quei requisiti

## **ART. 5 - AREA DI PERTINENZA EDILIZIA DI UNA COSTRUZIONE E PERTINENZA FONDIARIA**

1) Ai fini della determinazione delle aree edificate di cui al punto 2.2 dell'allegato 1 al Regolamento DPGR n.86/2008, si considera pertinenza edilizia e fondiaria l'area occupata dal sedime della costruzione e dai relativi spazi liberi intorno ad essa più immediatamente funzionali, area di accesso pedonale, area di accesso e manovra per auto e automezzi, area per giardini od orti ad uso familiare, per strutture sportive ad uso privato e familiare (campo tennis, piscina e simili)

2) L'area di pertinenza edilizia non necessariamente coincide con la pertinenza urbanistica

3) Laddove risulti incerta l'entità dello spazio di pertinenza della costruzione, convenzionalmente si considera di pertinenza fondiaria la superficie coperta dall'edificio nonché quella compresa all'interno di un perimetro attorno alla costruzione distante 10 m da questa, più tutta quella determinata ai sensi del comma 1 del presente articolo.

## **ART. 6 - LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

1) L'attività comportante trasformazione urbanistico - edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge e dal vigente PRGC.

2) L'Amministrazione Comunale potrà applicare oneri differenziati in base al maggior o minor utilizzo del suolo, dato da indici volumetrici di PRGC o da sottoutilizzo delle potenzialità

edificatorie del lotto.

3) Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, a denuncia di inizio attività o ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi vigenti.

## **ART. 7 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

1.

a- Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nelle zone abitative di espansione C ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo. In tal caso, in ogni zona comprendente più lotti con caratteristiche omogenee, deve essere indicato l'indice di fabbricabilità fondiaria in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti o gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione dell'indice territoriale alla superficie totale dell'intera zona soggetta a Piano Attuativo.

b- Gli indici e parametri di zona si applicano sull'interezza del territorio comunale ove viga la possibilità di edificare.

c- L'utilizzazione totale degli indici esclude ogni richiesta successiva di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Le costruzioni esistenti, indipendentemente dagli indici, potranno essere ampliate nei casi ammessi nei successivi articoli.

d- Qualora sia consentita od obbligatoria la conservazione dei fabbricati esistenti i relativi volumi vengono computati, all'interno del lotto od area di pertinenza, per la determinazione degli indici di zona entro cui insistono.

e- Per lotto prossimo alla saturazione va inteso un lotto edificato per almeno il 90% delle potenzialità edificatorie consentite dall'indice (If) di zona.

2. Nelle zone residenziali B e C l'indice di cubatura viene distinto in:

- indice di cubatura per le abitazioni (che viene utilizzato per il calcolo della CIRTM Capacità Insediativa Residenziale Teorica Media)

- indice di cubatura per le altre attività ammesse (commercio, artigianato di servizio, ecc.) che si aggiunge a quello per le abitazioni.

I due indici devono rimanere sempre distinti

## **ART. 8 - TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA**

1) Ai fini di disincentivare lo spreco di territorio e per rendere le possibilità realizzative quantitativamente più realistiche se intese in senso territoriale, e meno impedita da vincoli di natura non urbanistica, può essere utilizzata la procedura di "trasferimento di volumetria"

2) All'interno dei perimetri individuati dalla specifica cartografia del PRGC con linea tratteggiata, è consentito il trasferimento di volumetria da un lotto ("servente") all'altro ("servito") sia della stessa proprietà sia di diversa proprietà. All'interno dei singoli perimetri tutti i lotti vengono considerati tra loro contigui

3a) Il trasferimento di volumetria è possibile unicamente tra lotti o frazione di essi, inseriti in zone o sottozone (dove queste si possono considerare vere e proprie zone) urbanistiche dello stesso tipo

3b) Il trasferimento di volumetria è possibile unicamente per le destinazioni d'uso non ancora completamente saturate dagli interventi nel lotto "servente": se in un'area residenziale vi sono indici distinti per volumi prettamente abitativi da volumi per altre attività compatibili (ad es. commerciali, direzionali, ecc.) ogni tipo di volumetria sarà trasferibile nel lotto "servito" con la stessa destinazione d'uso proveniente dal lotto "servente".

4) Ciò è possibile previo accordo dei proprietari inoltrato al Comune, che sarà registrato agli Atti immobiliari, corredato delle planimetrie quotate del lotto "servito" e del lotto "servente"

5) Nessuna costruzione costituente volumetria potrà essere realizzata nell'area "servente" o sua parte oggetto del trasferimento: per l'eventuale realizzazione di qualunque tipo di manufatto o di trasformazione del suolo, soprasuolo o sottosuolo si dovrà eventualmente utilizzare la procedura del "diritto di superficie".

6) L'area che si utilizzerà (area servente) per aumentare la capacità edificatoria di quella sulla quale si intende costruire sarà individuata precisamente in planimetria con rilievo quotato eseguito sul posto, non essendo sufficiente la sua individuazione quantitativa in mq di superficie, e facente parte della richiesta del Permesso di costruire

7) L'intera area utilizzata per la costruzione (area servita e servente) costituirà la pertinenza urbanistica dell'edificio ed essa sarà oggetto di specifico elaborato grafico da depositarsi con la richiesta di permesso di costruire. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà ricevere dichiarazioni di proprietari sulla disponibilità al trasferimento di volumetria di parte dei loro lotti in registro consultabile liberamente al pubblico

8) L'accordo potrà eventualmente anche prevedere che, nel caso di area servita ed area servente fisicamente contigue, derivando il lotto edificatorio dalla somma delle due aree, il perimetro ed i suoi confini ai fini delle distanze dei confini siano quelli del nuovo lotto così costituito, fermo stante invece il rispetto delle

distanze da elementi fisici (ad es. edifici, pareti finestrate, alberi, ecc) previste dal PRGC o dal Codice Civile.

9) Fermo stante il rispetto dell'indice di volumetria considerando l'intero ambito, il trasferimento di volumetria può consentire l'innalzamento dell'indice secondo quanto precisato negli articoli riguardanti le zone.

10) La possibilità di maggiori volumetrie, così ottenuta per il lotto "servito", non elimina l'obbligo di rispetto degli altri parametri edilizi urbanistici per la zona, laddove non specificato diversamente. Il trasferimento di volumetria è calcolato in "indice di volumetria" e non può essere trasferito per ampliamenti o in lotti nei quali i volumi abitativi siano espressi in mc come valore assoluto

11) Gli spazi di pertinenza obbligatori previsti dal PRGC quali quelli per i posti auto, per l'area scoperta, per l'area a piantumazioni, per lo stallo d'accesso veicolare e simili, non possono essere previsti nell'area "servente", a meno che questa sia contigua e direttamente accessibile dall'area "servita" e che via sia un accordo tra i proprietari

## ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

**1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondarie sono quelle previste dalla LR 19/2009 recante *Codice regionale dell'edilizia* e s.m.i.**

**1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:**

- a) ~~viabilità veicolare, ciclabile e pedonale~~
- b) ~~spazi di sosta di relazione per veicoli~~
- c) ~~nuclei elementare di verde~~
- d) ~~rete fognaria~~
- e) ~~illuminazione pubblica~~
- f) ~~rete energia elettrica~~
- g) ~~rete telefonica~~
- h) ~~rete approvvigionamento acqua~~
- i) ~~rete approvvigionamento gas~~
- l) ~~linee ferroviarie ed edifici di servizio e strutture connesse (passaggi a livello)~~

**2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti**

**I. Viabilità**

- a) ~~parcheggi di interscambio~~

b) ~~aree per infrastrutture CIRM~~

**II. Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura**

a) ~~il municipio ed uffici comunali distaccati~~

b) ~~sedi amministrative frazionali o di circoscrizione~~

c) ~~edifici per il culto e servizi connessi (oratori)~~

d) ~~i servizi di pubblica sicurezza, di emergenza~~

e) ~~il centro civico e sociale~~

f) ~~le biblioteche locali~~

g) ~~il centro culturale~~

h) ~~il teatro, il cinema~~

i) ~~il museo e la biblioteca sovracomunale~~

l) ~~i centri fieristici ed espositivi~~

**III. Attrezzature per l'istruzione**

a) ~~i nidi d'infanzia e i servizi integrativi~~

b) ~~la scuola d'infanzia~~

e) ~~la scuola primaria~~

d) ~~la scuola secondaria di primo grado~~

e) ~~la scuola secondaria di secondo grado~~

**IV. Attrezzature per l'assistenza, possono essere comprese:**

a) ~~attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva quali:~~

1) ~~consultorio familiare;~~

2) ~~comunità per minori;~~

3) ~~centri di aggregazione giovanile;~~

4) ~~soggiorno per vacanza per minori;~~

5) ~~centri di prima accoglienza.~~

b) ~~attrezzature per l'assistenza agli anziani quali:~~

1) ~~centro diurno;~~

2) ~~strutture residenziali per anziani;~~

3) ~~residenze di assistenza sociale.~~

e) ~~attrezzature per l'assistenza ai disabili quali:~~

1) ~~centri diurni per disabili e centri di riabilitazione;~~

2) ~~strutture residenziali per disabili.~~

d) ~~le attrezzature sanitarie locali e le sedi di assistenza sanitaria;~~

e) ~~i cimiteri.~~

**V. Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto**

a) ~~il verde di connettivo e di arredo urbano;~~

b) ~~il nucleo elementare di verde;~~

e) ~~il verde di quartiere;~~

d) ~~il parco urbano;~~

e) ~~gli impianti sportivi e per gli spettacoli all'aperto di livello urbano.~~

**VI. Attrezzature per servizi ed impianti tecnologici**

a) ~~magazzini comunali~~

e) ~~impianti di depurazione, di compostaggio, di inceneritori o termovalorizzatori~~

d) ~~torri piezometriche per acquedotto~~

e) ~~aree per rifiuti "piazzole ecologiche"~~

f) ~~torri per ripetitori dati telefonia mobile~~

g) ~~cabine elettriche~~

h) ~~impianti simili a quelli delle precedenti lettere a)/g)~~

2. La previsione e l'insediamento delle opere di urbanizzazione secondaria sono soggetti alla contestuale localizzazione di aree di parcheggio nella misura stabilita dall'Allegato I al

Regolamento di attuazione della parte I urbanistica ai sensi della LR 5/2007.

3. Spetta prioritariamente all'Amministrazione Pubblica soddisfare il fabbisogno delle opere di urbanizzazione secondaria secondo le entità ed i criteri fissati dalla legislazione nazionale, regionale e dalle presenti norme; in aggiunta a questo, anche l'iniziativa privata, dove consentito, potrà realizzare attrezzature del tipo suindicate ai numeri da I a VI.

4. L'insediamento di attrezzature ed edifici di cui al presente articolo è soggetto anche alle norme dettate da leggi specifiche di settore (ad es, edilizia scolastica).

## **ART. 10 - AREE URBANIZZATE**

1) Si dicono urbanizzate le aree direttamente servite dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con qualsiasi destinazione d'uso urbanistica, che possono suddividersi in:

a) completamente urbanizzate: urbanizzazione 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>

b1) parzialmente urbanizzate: non presenti tutte le opere di urbanizzazione 1<sup>a</sup>

b2) parzialmente urbanizzate: non presenti tutte le opere di urbanizzazione 2<sup>a</sup>

b3) parzialmente urbanizzate: non presenti tutte le opere di urbanizzazione 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>

2) Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici si considerano aree urbanizzate, secondo l'art. 5 del DPGReg.0126/Pres. del 1995, quelle parti del territorio formate da aree totalmente o prevalentemente edificate che risultino rispondere contestualmente ai tre seguenti requisiti:

a) essere formate da agglomerazioni compatte, contigue e consolidate di edilizia residenziale o prevalentemente residenziale e dai relativi servizi e spazi pubblici in esse compresi:

b) essere formate da isolati o lotti contermini serviti come minimo da reti stradali urbane, di fognatura, di rete dell'energia elettrica, telefonica e del gas e dell'approvvigionamento idrico. Questo ultimo può avvenire anche mediante pozzi in alternativa all'acquedotto.

Le reti stradali devono essere fornite di illuminazione pubblica.

c) gli isolati o i lotti contermini devono essere serviti e godere di una alta e dimostrata accessibilità ai principali servizi, spazi pubblici o riservati alle attività di urbanizzazione secondaria

d) si stabilisce convenzionalmente che l'accessibilità ai parcheggi pubblici ed al verde si verifica quando vi è una distanza (misurata lungo le strade e non in raggio d'aria) non maggiore di m 150 di queste aree "standard" dalle zone residenziali cui si riferiscono e l'ampiezza superficiale di tali aree è tale da soddisfare il numero di abitanti o utenti che servono.

## **ART. 11 - OPERE INFRASTRUTTURALI E DI URBANIZZAZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1) Il permesso di costruire può essere rilasciato anche in zone non completamente urbanizzate dal punto di vista delle reti infrastrutturali, qualora però sussistano le seguenti condizioni minime.

a) approvvigionamento di acqua potabile mediante acquedotto o pozzi

b) alimentazione di energia elettrica attraverso la rete pubblica o, in casi eccezionali, mediante generatori autonomi autorizzati

c) scarico in fognatura pubblica o secondo le modalità consentite dal regolamento di fognatura

d) Accessibilità all'ingresso dell'edificio attraverso strada, se privata di almeno m 4,50 di larghezza con fondo completamente carrabile (anche in terra battuta ben costipata)

e) Altre reti infrastrutturali eventualmente previste dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio.

2) Il permesso di costruire non può essere rilasciato se non dove sussistono le condizioni di cui al comma 1) o l'impegno a realizzare le opere, anche nelle zone in cui sia previsto l'intervento diretto non soggetto a PRPC o convenzionamento preventivo.

3) Le opere di infrastrutture eseguite dal privato devono garantire gli allacciamenti alle

infrastrutture pubbliche a prescindere se tali allacciamenti avvengono o meno sul fronte strada del lotto edificabile oppure oltre questo fronte

4) La realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione primaria da parte dei privati su suolo pubblico mediante convenzionamento deve avvenire secondo le norme tecniche previste dai progetti comunali del settore o secondo i capitolati tecnici approvati dall'Amministrazione Comunale o le norme di Regolamento edilizio o le presenti NTA. Sarà a carico dei privati l'onere del collaudo tecnico affidato a professionista nominato dall'Amministrazione Comunale.

5) Dette opere saranno cedute al Comune ad avvenuto collaudo.

6) La realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione primaria da parte dei privati su suolo pubblico comporta lo scomputo degli oneri di urbanizzazione limitatamente alla sola quota relativa alle urbanizzazioni primarie, anche se il costo effettivo di tali realizzazioni sia superiore a quella quota.

## **ART. 12 - CLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI SECONDO LE ATTIVITÀ PREVISTE PER LE ZONE URBANISTICHE**

1) Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono classificate **secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia, art. 5 della LR 19/2009.**

a) ~~residenziale;~~

b) ~~agricoltura e zootecnia;~~

c) ~~artigianale di servizio;~~

d) ~~alberghiera e ricettivo—complementare;~~

e) ~~direzionale;~~

f) ~~commerciale al minuto;~~

g) ~~commerciale all'ingrosso;~~

h) ~~trasporto di persone e merci;~~

i) ~~artigianale;~~

j) ~~industriale;~~

k) ~~agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo principale in zona agricola;~~

l) ~~artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;~~

m) ~~commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;~~

n) ~~allevamento industriale in zona agricola;~~

o) ~~opera pubblica;~~

p) ~~opera di interesse pubblico.~~

2) Con deliberazione del Consiglio Comunale possono essere apportate modificazioni ai vigenti strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio per la specificazione ed integrazione delle categorie di cui sopra.

3) Si precisa che le sopra indicate categorie degli edifici non corrispondono necessariamente alle categorie delle singole zone urbanistiche all'interno delle quali i Piani urbanistici possono ammettere più di una delle categorie sopra indicate. Ad esempio nelle zone residenziali i Piani urbanistici potranno ammettere non solo

abitazioni, ma anche servizi, edifici direzionali, commerciali al minuto, artigianato di servizio, ricettivo alberghiere, sportivi, ecc.

4) Fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in ordine alle definizioni delle varie categorie di attività esercitabili entro una determinata zona urbanistica, ai fini di una migliore chiarezza interpretativa i

seguenti articoli puntualizzano alcuni aspetti e/o caratteristiche peculiari di alcuni generi di attività.

5) Non può considerarsi produttiva o commerciale od agricola un'attività di servizio a quelle attività

(uffici, sede amministrativa, locali di rappresentanza) che si esercita in un lotto diverso da quello dove effettivamente si esercitano le attività produttive, commerciali ed agricole.

**a) RESIDENZA**

1. Residenza stabile;

2. ~~Residenza per vacanze trattasi di alloggi dotati di tutti i servizi per essere completamente autonomi ed utilizzati solo in modo temporaneo od occasionale da proprietari od affittuari generalmente ad uso turistico.~~

**B) AGRICOLTURA E ZOOTECNIA**

Edifici per l'attività agricola e zootecnica

a) Residenza agricola;

b) Stalle e spazi per la mungitura;

c) Depositi prodotti agricoli;

d) ~~Edifici per la prima trasformazione dei prodotti agricoli locali prodotti da ditte agricole locali aventi il luogo di produzione (terreni o stalle) nel Comune o in Comuni limitrofi;~~

e) ~~Edifici per il commercio diretto dei prodotti agricoli locali prodotti da ditte agricole locali aventi il luogo di produzione (terreni o stalle) nel Comune o in Comuni limitrofi;~~

f) Edifici per il ricovero dei mezzi agricoli;

g) Serre per coltivazione ortaggi e simili;

h) Edifici per la idrocoltura.

**C) ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

~~La categoria "artigianato di servizio" comprende le attività finalizzate alla produzione di servizi a favore degli insediamenti residenziali e/o produttivi, connesse quindi alla cura della persona ovvero dei beni di uso personale comune, alla manutenzione della casa, come pure dei beni di uso durevole.~~

**D) ATTIVITÀ RICETTIVE**

1) ~~Attività ricettive alberghiere: alberghi, hotel, motel, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere o hotel residence, e alberghi diffusi: esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto, ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile;~~

a) ~~Gli alberghi sono dotati di almeno sette camere o unità abitative o suite, ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile; in ogni caso il numero delle unità abitative o delle suite non deve prevalere sul numero delle camere;~~

b) ~~I motel sono dotati di almeno 7 camere o unità abitative ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile, del servizio di autorimessa con box o parcheggio, per un numero di posti auto o imbarcazione quante sono le camere o le unità abitative, servizio di assistenza ai turisti, di rifornimento carburante, di ristorante o tavola calda e bar;~~

c) ~~I villaggi albergo sono dotati di almeno sette unità abitative dislocate in più stabili, in un'unica area perimetrata;~~

d) ~~Le residenze turistico alberghiere sono costituite esclusivamente o in prevalenza da unità abitative;~~

e) ~~Gli alberghi diffusi sono costituiti da unità abitative dislocate in uno o più stabili separati, integrate fra loro da servizi centralizzati quali ufficio di ricevimento, sala ad uso comune, eventualmente ristorante-bar, allocati in un unico stabile;~~

f) ~~Le suite sono costituite da almeno un vano allestito a salotto e uno a camera da letto e da almeno un bagno;~~

g) ~~Le unità abitative sono costituite da uno o più locali allestiti a camera da letto e soggiorno, con~~

servizio autonomo di cucina e bagno privato;

2) ~~Pensioni: strutture ricettive non aventi le caratteristiche di quelle alberghiere.~~

3) ~~Case per ferie: strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone gestite da enti pubblici, associazioni, cooperative, consorzi partecipati da enti locali e società di capitale controllate da enti locali o enti religiosi operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, ricreative, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti o loro familiari.~~

4) ~~Ostelli per la gioventù: strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani turisti in transito; tali strutture sono senza finalità di lucro.~~

5) ~~Affittacamere: strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile con o senza uso di cucina, che forniscono servizio di alloggio ed, eventualmente, servizi complementari, avvalendosi della normale organizzazione familiare.~~

6) ~~Bed and breakfast: L'attività di bed and breakfast è esercitata da coloro i quali, nell'ambito della propria residenza, comprese le pertinenze, offrono occasionalmente alloggio e prima colazione, in non più di 3 camere e con un massimo di 6 posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo, esclusivamente a chi è alloggiato, alimenti e bevande confezionati per la prima colazione.~~

7) ~~Ricettività agrituristica: strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nella legge di settore; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.~~

8) ~~Foresterie: sono strutture attrezzate presso sedi di enti pubblici, associazioni o aziende o presso impianti di natura turistico sportiva, per ospitare occasionalmente e senza fine di lucro soci, dipendenti o partecipanti alle attività.~~

9) ~~I centri per soggiorni sociali sono strutture gestite da enti o associazioni senza scopo di lucro che operano a livello nazionale o locale per finalità ricreative, culturali e sociali, esclusivamente per i propri associati, idonee ad ospitare, in locali attrezzati per il pernottamento, gruppi di persone per soggiorni non~~

~~inferiori a cinque giorni, a tariffe agevolate.~~

10) ~~Strutture ricettive all'aria aperta: sono gli esercizi aperti al pubblico attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti, posti in aree recintate con accesso unico controllabile dal personale di sorveglianza; si dividono in campeggi, villaggi turistici e dry marina~~

a) ~~I campeggi sono attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento, ovvero per l'alloggiamento di turisti in mezzi stabili o mobili messi a disposizione dalla gestione, per una capacità ricettiva non superiore al 30 % di quella complessiva; qualora sia superata tale percentuale, la struttura ricettiva viene considerata villaggio turistico;~~

b) ~~I campeggi mobili, costituiti da strutture poggiate sul terreno o comunque completamente rimovibili, organizzati per un periodo di tempo non superiore a 20 giorni non prorogabili, da enti e associazioni senza scopo di lucro e con finalità ricreative, culturali, religiose o sociali, sono soggetti ad autorizzazione comunale dell'osservanza delle norme esistenti a tutela dell'ambiente e di quelle riguardanti la pubblica sicurezza;~~

c) ~~I villaggi turistici sono dotati di allestimenti di piccole dimensioni, per turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento;~~

d) ~~I dry marina sono organizzati per la sosta e il pernottamento di turisti all'interno delle proprie imbarcazioni, posizionate a secco in piazzale appositamente attrezzato.~~

## E) DIREZIONALE

1) ~~La categoria "direzionale" comprende le attività amministrative e/o professionali quali quelle svolte da uffici, banche, ambulatori medici e laboratori medici e/o di analisi privati, cliniche private specialistiche, Enti privati, associazioni, sindacati e partiti, edifici di culto, sedi parrocchiali,~~



emittenti radio e tv.

#### **f) COMMERCIO AL MINUTO**

1. Si intende per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; Fa parte di questa, la sottocategoria dei pubblici esercizi ovvero quelle inerenti la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quali bar, gelaterie, pasticcerie, trattorie, ristoranti, paninoteche, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie e simili se non collegate ad attività alberghiera e ricettiva;
2. Si intende per esercizi di vendita al dettaglio di vicinato, quelli con superficie di vendita massima fino a mq 250;
3. Si intende per esercizi di vendita al dettaglio di media struttura, quelli con superficie di vendita superiore a mq 250 e fino a mq 1.500;
4. Esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura: quelli aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500;
5. Centro commerciale al dettaglio: un insieme di più esercizi al dettaglio, realizzati secondo un progetto unitario, con infrastrutture e servizi gestiti unitariamente, la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a mq 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, con esclusione delle attività di vendita all'ingrosso;
6. Complesso commerciale: un insieme di più esercizi sia di vicinato, che di media o grande struttura, insediati in uno o più edifici, funzionalmente o fisicamente integrati tra loro, o che facciano parte di un unico Piano attuativo la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a mq 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago;
7. Outlet: la vendita al dettaglio da parte di produttori titolari del marchio o di imprese commerciali, di prodotti non alimentari identificati da un unico marchio, che siano fuori produzione, di fine serie, in eccedenza di magazzino, prototipi o difettati, effettuata in insediamenti commerciali a ciò appositamente destinati;
8. Mercati agroalimentari all'ingrosso: le strutture gestite in modo unitario e destinate alla conservazione, alla commercializzazione all'ingrosso e all'esportazione di prodotti agroalimentari freschi, trasformati o conservati, compresi i prodotti ortofrutticoli e floricoli, piante e sementi, carni e prodotti della pesca.

#### **G) COMMERCIO ALL'INGROSSO**

1. E' l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande;
2. Vengono comprese entro la categoria "commercio all'ingrosso" le attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, comunità od altri utilizzatori professionali nonché i depositi di merci correlati alla distribuzione.

#### **H) FORESTAZIONE**

Attività volta allo sviluppo utilizzo e tutela dei boschi comprendenti anche le attrezzature, minime connesse alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti forestali della zona e per la diffusione e sostegno delle attività escursionistiche.

i) SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'INTERESSE COLLETTIVO: quelli indicati tra le opere di urbanizzazione secondaria

**J) TURISMO**

- ~~1. Vengono compresi quegli edifici, manufatti e spazi aperti attrezzati o no volti esclusivamente o prevalentemente all'uso turistico escludendo quelli di residenza turistica.~~
- ~~2. Trattasi di porti turistici, di locali di ristoro su spiagge ad apertura stagionale, stabilimenti balneari, aziende turistiche, parchi divertimenti acquatici, campeggi e simili.~~
- ~~3. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.~~
- ~~4. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche attività complementari, anche se, a rigore, appartenenti ad altre categorie, purché tali attività siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto ad essa collegate e/o correlate.~~

**k) MODALITÀ DI CLASSIFICAZIONE**

Ai fini di identificazione rispetto a quanto consentito nelle varie zone urbanistiche e relative norme, dette attività devono svolgersi stabilmente entro determinati edifici o spazi propri e non in forma residuale e di servizio o pertinenza rispetto ad altre attività prevalenti; in questo caso e qualora consentito dalle norme di PRGC o PRPC, assumono la stessa classificazione delle attività prevalenti (ad es. l'esposizione dei propri prodotti oppure la mensa di un'industria all'interno della stessa sede produttiva vengono classificate come "industriale" e non "commerciale"; gli uffici di un'azienda agricola insistenti sugli stessi luoghi della produzione e/o trasformazione vengono classificati come "agricolo" e non "direzionale", una sala conferenze di un albergo viene considerata all'interno della categoria "ricettivo", e non "spazi per la cultura", ecc.).

**ART. 13 - CONFERENZA DI SERVIZI**

- 1) Qualora un progetto riguardi realizzazione di manufatti o sistemazioni di aree in lotti di più Comuni, l'atto abilitativo dovrà essere preceduto da un parere positivo di tutte le Amministrazioni Comunali coinvolte.

**ART. 14 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER ESECUZIONE E CESSIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Sono soggette a permesso di costruire convenzionato le aree specificatamente indicate nei Piani urbanistici comunali
- 2) Il PRGC può applicare la caratteristica di "convenzionata" ad aree di varia destinazione urbanistica, quindi non solo aree residenziali, ma anche commerciali, produttive od altro. Nella presente Variante le aree che la zonizzazione grafica indica come 'convenzionate' sono di tipo **B2-e** **B3**
- 3) La convenzione potrà avere per oggetto:
  - a. la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di alcune aree per opere di urbanizzazione secondo i perimetri indicati nei grafici dei piani urbanistici o le quote di superficie indicate nelle norme;
  - b. la realizzazione di opere di urbanizzazione, in tutto o in parte secondo quanto ivi stabilito;
  - c. l'entità degli oneri concessori defalcati in relazione all'entità delle aree da cedere ed all'onerosità

delle opere da realizzare;

d. i tempi per il rilascio delle aree e l'esecuzione delle opere, nonché le garanzie prestate.

4) I Piani urbanistici dovranno indicare per ogni area da cedere la precisa localizzazione, entità e destinazione d'uso cui sarà dedicata, entità che sarà generalmente commisurata all'ordine di grandezza delle opere lì consentite

5) E' inteso che l'indicazione cartografica della viabilità di progetto interna alla zona comprende non solo la realizzazione della sede stradale comprensiva di marciapiedi ed eventuale piste ciclabili ma anche delle reti tecnologiche ed impianti essenziali (fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica)

6) L'indice di cubatura delle zone convenzionate sarà inteso in senso di Indice territoriale così che le superfici del privato da acquisire al patrimonio pubblico concorrono alla determinazione della volumetria e della superficie coperta assentibile,

7) Le opere da cedere al Comune saranno eseguite con i materiali, le modalità costruttive e le funzionalità adottate in analoghi casi per simili opere pubbliche e comunque su indicazione dell'ufficio tecnico comunale che potrà orientare dette tipologie a seconda dei luoghi.

8) La convenzione, come pure il progetto edilizio di cui è parte integrante, dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed immobili presenti nelle aree assoggettate all'interno dello stesso perimetro, non essendo sufficienti coloro che detengono i 2/3 del valore imponibile degli immobili compresi.

9) Il perimetro del convenzionamento può inglobare, oltre alle aree private, anche aree pubbliche sulle quali si vuole far intervenire il privato proponente l'iniziativa per realizzare migliorie su dette aree. Queste, a differenza di quelle di cui al comma 6) non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria.

10) Il progetto allegato alla convenzione è esteso all'intero ambito, deve prevedere le urbanizzazioni, gli accessi per tutti i lotti e non necessariamente i progetti definitivi degli edifici.

11) L'obbligo di convenzionamento di cui al comma 3 viene meno allorquando siano state realizzate e collaudate tutte le opere di infrastrutturazione e cedute le aree previste dal PRGC entro lo specifico ambito territoriale.

12) Tutte le cessioni ed opere previste nei Piani Urbanistici, nonché gli eventuali allacciamenti delle reti, laddove precisati in dimensioni e modalità nella cartografia o norme del Piano Urbanistico Generale o particolareggiato, dovranno essere eseguiti così come lì indicato, indipendentemente dal loro costo rapportato agli oneri concessori.

13) Le aree previste per servizi ed attrezzature di uso collettivo che sono parte delle aree "standard". E' possibile prevedere un'articolata temporizzazione (fasi esecutive) dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando l'obbligo del loro completamento e collaudo prima del rilascio dei certificati di agibilità e/o abitabilità riferiti all'intervento soggetto a permesso di costruire edilizia "convenzionato". L'atto convenzionale deve necessariamente indicare tutte le scadenze temporali entro le quali è prevista l'ultimazione delle opere ovvero di parte di esse e l'eventuale cessione al patrimonio comunale di aree od attrezzature, fermo restando che alla Amministrazione Comunale è data facoltà di richiederne la disponibilità sin dalla prima fase esecutiva prevista

14) Per quanto non previsto al presente articolo si potrà, per analogia, far riferimento a quanto previsto dalla convenzione per i PRPC di iniziativa privata.

## **ART. 15 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER PREZZI DI VENDITA E CANONI DI LOCAZIONE**

1) Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, non è previsto il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione, qualora il concessionario si impegni,

a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo prevista dalla legislazione regionale

2) La riduzione del contributo di cui al comma 1 si applica, altresì, nel caso in cui il Permesso di costruire riguardino opere dirette a realizzare da parte dei concessionari la propria prima abitazione le cui caratteristiche siano rispondenti ai requisiti previsti dalle vigenti norme legislative e amministrative.

3) L' applicazione della riduzione del contributo, prevista al comma 2, è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d' obbligo mediante il quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

4) Qualora non vi adempia, l'interessato decade dal beneficio, previsto al comma 1, ed il Comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso legale.

5) Le convenzioni e gli atti previsti ai comma 1 e 3 sono trascritti a norma e per gli effetti dagli articoli 26, 43 e seguenti del Codice Civile, a cura del Comune e a spesa del concessionario.

6) Ai fini del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi della legislazione regionale, il Comune uniforma la propria convenzione alla convenzione-tipo regionale (con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di Comuni) in ordine essenzialmente a:

- a. l' indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b. la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma 2, del costo di costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e per gli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c. la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d. la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

7) La Regione stabilisce i criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione calcolati in base al valore unitario definito ai sensi della legislazione regionale

8) In relazione alla localizzazione delle aree l'incidenza di cui al comma 6 può essere aumentata fino al massimo del 50% del costo di costruzione.

9) Per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della presente legge il concessionario può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

10) I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del c. 1 sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT di costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

11) Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

12) La convenzione prevista in questo articolo può essere:

- a. attivata autonomamente dai soggetti aventi titolo in qualsiasi area residenziale;
- b. essere resa obbligatoria dai piani urbanistici comunali in particolari zone residenziali.

## **ART. 16 - OPERE SOGGETTE AD ALTRI TIPI DI CONVENZIONAMENTO**

1) I Piani urbanistici comunali possono prevedere, obbligatoriamente o facoltativamente, altre forme di convenzionamento rispetto a quelle indicate dagli articoli precedenti, per obiettivi previsti dall'Amministrazione Comunale ed esse saranno formulate secondo uno schema di volta in volta

definito, a secondo dei particolari oggetti e situazioni.

2) Qualora tali convenzionamenti prevedano la possibilità di aumenti volumetrici rispetto allo standard di zona, le aree oggetto di tale convenzionamento devono essere indicate nel PRGC.

3) Qualora tali convenzionamenti non comportino la possibilità di aumenti volumetrici o altre premialità di tipo urbanistico, ma le incentivazioni previste siano di carattere monetario e fiscale (ad es. riduzione oneri, riduzione IMU, ecc.), ciò non comporta la necessaria previsione negli elaborati di PRGC o PRPC.

4) I convenzionamenti in genere saranno rivolti all'ottenimento per l'Amministrazione Comunale, attraverso il rapporto con l'iniziativa privata, di obiettivi di carattere sociale, urbanistico e pubblico in generale che a titolo di esempio potranno essere,

- recupero di edifici ai fini residenziali, anche non di proprietà dei proponenti l'iniziativa
- maggiori quantità rispetto a quanto previsto dai grafici o dalle norme del PRGC di:
- aree da cedere al pubblico,
- altre attività compatibili con la residenza (direzionali, commerciali, artigianali di servizio)
- tipologie edilizie rivolte a particolari categorie di persone (ad es. non abbienti, giovani, ecc.)
- canoni di cessione o di affitto agevolati
- spostamento attività (anche se non nocive) da zone non compatibili con la residenza o con aree di parco

## **ART. 17 - OPERE DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

1. Fatti salvi gli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e fatte salve le prescrizioni comunali di natura regolamentare, costituiscono attività edilizia libera i seguenti interventi:

a) il collocamento, la modifica o la rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili; b) gli scavi per gli interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente; c) le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo e di posa delle condutture;

d) le pertinenze di edifici esistenti, bussole, verande e depositi attrezzi nei limiti di mc 20; tali manufatti non concorrono al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento;

e) i manufatti che non comportano volumetria destinati ad arredi da giardino e terrazzo, barbeque e tettoie nei limiti di mq 20; tali manufatti non concorrono al calcolo della superficie edificabile sull'area oggetto di intervento.

2. I limiti dimensionali di cui alle lett. d) ed e) del precedente comma 1 possono essere raggiunti anche in più fasi realizzative.

3. I limiti dimensionali di cui alle lett. d) ed e) del precedente comma 1 devono intendersi "una tantum" per pertinenze e manufatti insistenti nello stesso lotto.

4. Ai fini dei limiti dimensionali suindicati non si considerano quei manufatti dello stesso tipo di quelli di cui alle lett. d) ed e) preesistenti.

## ART. 18 - ZONIZZAZIONE

## ZONE ABITATIVE

**ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI**

ZONE AGRICOLE E FORESTALI Zona E

ZONE DI TUTELA AMBIENTALE Zona F

**ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI**      Zona H

**ZONE PER ATTREZZATURE PORTUALI** Zona L

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARD)  
Di scala comunale e sovracomunale

## ALTRE ZONE DI USO PUBBLICO E INTERESSE GENERALE

Viabilità stradale, ferroviaria, ciclabile e pedonale  
Corsi d'acqua

## ZONE A VINCOLO SPECIALE

Ambientali  
Stradali  
Ferroviari  
Elettrodotti  
Metanodotti  
Cimiteriali

## ART. 19 - ZONE ABITATIVE DI CONSERVAZIONE - A

ATTUAZIONE: indiretta (PRPC **Piano Attuativo** Obbligatorio)

Le zone abitative A, di conservazione (anche volumetrica), sono quelle specificate nell'art. 34 delle NTA/PURG.

Esse riguardano:

- PRPC ~~n. 1 (via Ronchi via Max d. Montegnacco Pzza XX Settembre)~~; PRPC n.3 (zone vicolo Miliotti - vicolo Gemelli) - PRPC n.4 (zona via Aquileia) - PRPC n.7 (zona di Chiarisacco); (per evitare possibili errori viene mantenuta la stessa numerazione del PRGC precedente)
- EDIFICI VINCOLATI ai sensi della D.Lgs. 42/2004 o ad essi equiparati dal PRGC.

#### EDIFICI VINCOLATI

Gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono sottoposti a restauro conservativo. Le procedure di progetto e di approvazione sono quelle previste dal citato decreto. Oltre agli edifici già vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono inseriti nella stessa categoria (zona A1) quegli edifici considerati di notevole valore storico-architettonico evidenziati in nero ed ai primi vanno ragguagliati per tipo di intervento.

#### USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici pubblici e privati
- 4- Direzionale
- 5- Commercio
- 6- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'ASS

#### INDICI E PARAMETRI

- a- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 3,00
- b- Rapporto di copertura: definito dal PRPC
- c- Altezza massima: definita dal PRPC, fermo restando che gli edifici edificati lungo i fronti strada, in continuità all'edilizia esistente, dovranno limitare la propria altezza a quella degli edifici adiacenti.  
Negli altri casi l'altezza non dovrà essere superiore a quella degli edifici circostanti posti entro la stessa sub-zona. Ulteriori specificazioni sono demandate ai singoli PRPC
- d- Distanza minima dalla strada: esistente o in allineamento. I singoli PRPC potranno dare indicazioni diverse
- e- Distanza minima dai confini per nuovi edifici definita dai singoli PRPC

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Le essenze arboree esistenti devono essere mantenute ed eventualmente sostituite con piante autoctone. Le nuove piantumazioni seguiranno lo stesso principio. Nel caso di giardini storici, questi potranno essere sottoposti a sostituzione delle essenze arboree in essere, secondo i criteri del restauro ambientale.
- b- Il contenuto dei distinti PRPC dovrà specificare, in coerenza con le planimetrie di inquadramento nelle scale 1/2.000 e 1/1.000 e nell'ambito di una politica sostanzialmente di conservazione e riqualificazione funzionale edilizia ed urbanistica, l'elenco degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti. In particolare dovrà rispettare gli schemi dei percorsi pedonali e ciclabili disegnati nelle planimetrie il cui valore e significato è di indirizzo e coordinamento volto a definire un "piano struttura" dell'Area Urbana Centrale.  
I PRPC classificano gli immobili e prevedono un'articolazione degli interventi secondo, le categorie ~~A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 di cui all'art. 34 delle norme di attuazione del PUR, nel rispetto dei seguenti criteri operativi:~~ **di cui alla LR19/2009 e s.m.i.**

#### Sottozona A1:

Con tale sottozona vanno individuati gli immobili singoli, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e quelli considerati di notevole valore storico-architettonico, da assoggettare a restauro conservativo

in quanto presentano caratteri primari nella scala dei valori storico-ambientali ed artistici della struttura insediativa locale.

Nell'attuazione degli interventi dovrà essere garantita la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche storiche, artistiche e documentali esistenti attraverso la promozione di operazioni di restauro che partano da una approfondita conoscenza storica degli immobili volta ad acquisire tutti quegli elementi che consentano di produrre, con la massima fedeltà possibile, all'originario quanto per incuria o vetustà si è perduto o degradato assicurando, successivamente, l'immobilità del ripristino attraverso costanti interventi manutentori.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il risanamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In questa sottozona tutte le operazioni di ripristino delle condizioni architettoniche necessarie alla identità degli edifici vanno sottoposte al preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici del Friuli-Venezia Giulia.

#### Sottozona A2:

Con tale sottozona vanno individuati gli immobili singoli o parti del tessuto urbano da assoggettare a conservazione tipologica e risanamento conservativo in quanto concorrono a qualificare i connotati tipologici della struttura insediativa di più antico impianto degli insediamenti. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere garantita la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici preesistenti mediante un insieme sistematico di opere volte alla migliore lettura del tipo edilizio originario nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna.

Tali interventi riguardano il consolidamento, il risanamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi tipologici degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio mediante una attenta analisi sulle tecniche costruttive tradizionali, dell'ambiente costruito e dei materiali impiegati.

#### Sottozona A3:

Con tale sottozona vanno individuate le parti del tessuto urbano da assoggettare ad interventi di ristrutturazione.

Tali interventi riguardano la riorganizzazione interna degli edifici, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli stessi, nonché gli ampliamenti di volume o di superficie, compresa l'integrazione delle infrastrutture esistenti, con l'obiettivo di promuovere il recupero del valore economico e sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente.

I PRPC dovranno definire accuratamente sia le tecniche costruttive ed i materiali di possibile utilizzo negli interventi di ristrutturazione, ai fini della salvaguardia della omogeneità dell'edificato, nonché gli interventi necessari a riqualificare le infrastrutture e gli spazi pubblici e a riconoscere la consistente destinazione a orti delle aree libere inedificabili poste all'interno della zona A.

#### Sottozona A4:

L'eventuale individuazione degli immobili soggetti a demolizione con ricostruzione, dovrà essere compatibile con l'obiettivo di garantire la riproposizione della tipologia ambientale e della forma strutturale che qualifica il tipo di impianto urbano preesistente, o di configurare un tessuto edilizio più compatto ed omogeneo nel rispetto dei criteri tipologici descritto nella successiva sottozona A6. Per conseguire tale obiettivo i PRPC potranno apportare quelle specificazioni normative ritenute necessarie per migliorare l'inserimento dei nuovi edifici nell'impianto urbano esistente, specificatamente per quanto concerne l'eventuale ricostruzione di edifici pericolanti che non rispettino gli indici edilizi ed urbanistici previsti per la zona A. Per questa sottozona omogenea i PRPC dovranno assicurare che nelle ricostruzioni siano rispettate le condizioni ambientali preesistenti usando nelle nuove costruzioni i materiali tradizionali ed eventualmente reimpiegando in esse quegli elementi architettonici e decorativi che fossero recuperati dalle demolizioni.

La sottozona A4 riguarderà anche opere per servizi ed accessori estranei alle caratteristiche



tipologiche del tessuto edilizio storico la cui ricostruzione sia compatibile con le particolarità del sito.

Sottozona A5:

La demolizione degli edifici senza ricostruzione dovrà riguardare prevalentemente immobili la cui destinazione d'uso sia diversa da quelle ammesse dalle presenti norme per le zone A, oppure strutture edilizie di recente edificazione estranee alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio esistente la cui ricostruzione sia incompatibile con le medesime o con la particolarità della zona territoriale omogenea.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione non potranno comunque modificare la forma strutturale dell'impianto urbano ed in particolare la specificità del sistema dei fronti strada e delle corti interne.

Sottozona A6:

L'eventuale individuazione di aree libere edificabili entro la zona A dovrà essere compatibile con l'obiettivo di garantire il permanere della tipologia ambientale e della forma strutturale preesistente ed in particolare il permanere del sistema dei fronti strada e delle corti interne specificatamente per quanto riguarda il tessuto edilizio che prospetta senza soluzione di continuità sulla viabilità principale che attraversa il capoluogo.

Nell'eventuale previsione di aree libere edificabili, si dovrà pertanto privilegiare quelle che concorrono a saldare tra loro le preesistenze edilizie con l'obiettivo di ottenere un tessuto più compatto ed omogeneo che superi la logica della costruzione di edifici monofamiliari su lotti isolati. Per gli edifici di nuova costruzione previsti in questa sottozona, la composizione planimetrica deve essere semplice con esclusione di forme che comportino volumi troppo articolati e non coordinati per composizione e linguaggio con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale.

Sottozona A7:

L'indicazione all'interno della zona A delle aree libere inedificabili dovrà essere preordinata soprattutto a salvaguardare e valorizzare le aree inedificate di pertinenza degli edifici o adiacenti agli immobili di interesse storico-ambientale, poiché costituiscono un elemento tipologico e funzionale che caratterizza e qualifica il modello insediativo degli ambiti centrali degli agglomerati urbani.

Per i volumi esistenti eccedenti mc/mq 3,00, per i quali sia ammessa la demolizione con ricostruzione, si può procedere alla riedificazione dell'intero volume demolito.

Non sono da prevedere aree per standard (comprese le aree di parcheggio) relativamente ad ogni singolo PRPC, ma esse vanno compattate nelle specifiche localizzazioni previste nella planimetria di inquadramento.

Saranno ammessi ampliamenti fino ad un massimo di mc 100 anche in deroga agli indici, a condizione che:

- 1- venga mantenuta la distanza in essere dalla strada e l'ampliamento non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale;
- 2- l'ampliamento si integri ed armonizzi con l'esistente uniformando l'altezza e curando la forometria in accordo con la modularità di facciata esistente.
- c- Nella predisposizione di varianti ai PRPC vigenti od in una loro totale riscrittura le modifiche di facciata saranno normate in dettaglio dai singoli PRPC nel rispetto della forometria e della modularità di facciata.
- d- I PRPC dovranno prestare particolare attenzione agli edifici evidenziati nella planimetria in scala 1/1.000 con retino barrato verticale, per i quali valgono le seguenti prescrizioni:
  - 1- divieto di demolizioni, salvo casi particolari in cui lo stato di conservazione dell'immobile possa costituire pericolo per l'incolumità di cose o persone;
  - 2- gli eventuali ampliamenti dovranno essere eseguiti sul retro degli edifici nel rispetto dei prospetti e degli affacci sugli spazi pubblici, ed omogeneizzarsi all'altezza in essere;
  - 3- gli annessi non potranno essere costruiti in aderenza;

4- nel caso in cui si rendesse necessario aprire nuovi fori, o modificarne di esistenti, questo potrà essere fatto purché sia rispettata la modularità ed armonia della facciata;

5- le coperture dovranno rispettare i caratteri fisici in essere (inclinazione, morfologia e colore del manto di copertura, etc.).

f- Le attività direzionali, commerciali nonché artigiane, potranno interessare i soli piani terreno e primo, nel caso di edifici sprovvisti di ascensore. Gli scantinati, là dove esistenti, potranno essere impiegati come deposito e/o magazzino per le suddette attività. Le superfici adibite al commercio e all'artigianato dovranno essere rispondenti ai dettami del Piano Comunale del Commercio. I singoli PRPC fisseranno le quantità ed i criteri di individuazione dei parcheggi legati alle attività commerciali, in sintonia con i disposti del DPGR 0126/95.

g- in tutti i casi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno essere previsti 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione e comunque in misura non inferiore ad 1 posto macchina per ogni unità immobiliare per gli edifici residenziali e direzionali. Nei casi di dimostrata impossibilità a realizzare i parcheggi all'interno dell'area di pertinenza, dovrà essere individuata un'area, da destinare a parcheggi, entro una distanza non superiore a 300 m dal sito oggetto di intervento.

h- All'interno di tale zona i caratteri delle recinzazioni verranno stabiliti dai singoli PRPC.

i- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.

## **ART. 20 - ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO**

Tale zona comprende aree già urbanizzate, così come definite dall'articolo 5 del DPGRReg. 0126/Pres del 1995, ed è distinta nelle seguenti sub-zone:

- sub-zona B0, zona di conservazione e parziale trasformazione, facenti parte di aree centrali del Capoluogo e delle frazioni che non presentano caratteri stilistico-costruttivi propri da Centro Storico.

Tipologie: tutte quelle già presenti (ad esclusione di ville, villini e ville a schiera);

- sub-zona B1, zone di completamento attigue ai centri del capoluogo e delle frazioni.

Tipologie: unifamiliari, bifamiliari, plurifamiliari in condominio ed a schiera.

- sub-zona B2, zone di completamento esterne al centro del capoluogo e delle frazioni.

Tipologie: unifamiliari, bifamiliari, plurifamiliari in condominio ed a schiera.

- sub-zona B3, zone di completamento esterne al centro del capoluogo e delle frazioni costituite prevalentemente da lotti liberi, a volte non provviste di tutte le urbanizzazioni; in questo caso soggette a realizzarle a seguito di convenzionamento.

Tipologie: uni/bi-familiare, a palazzina, a schiera.

Sub-zona B4a. zone residenziali esistenti esterne ai centri ed alle frazioni di piccole dimensioni, spesso circondate da territorio agricolo, con edilizia senza particolari pregi architettonici, ambientali o di testimonianza storico-sociale.

Sub-zona B4b zona residenziale con presenza attuale anche di edifici agricoli, esistente esterna ai centri ed alle frazioni, circondata da territorio agricolo, con tipologia tipica di edilizia tradizionale agricola

Sub-zona B4c zona residenziale con presenza attuale anche di edifici agricoli, esistente esterna ai centri ed alle frazioni, circondata da territorio agricolo, con grande unità di impianto con tipologia di edilizia tradizionale agricola

Sub-zona B5 zona residenziale nella quale è prevista, oltre alla residenza, anche una quota rilevante anche di attività commerciale e terziarie compatibili con la zona- sub-zona Ba, zone per edilizia alberghiera (residenza temporanea).

Tipologie: edifici in linea, a blocco.

Sub-zona B\*: zone residenziali derivate da zone di espansione prima soggette a PRPC ed ora completamente urbanizzate ed edificate

2. L'indicazione cartografica delle zone B (di tutti tipi di sub-zone) non garantisce automaticamente il rilascio del permesso di costruire per la realizzabilità edificatoria in tutte queste zone, poiché esso è condizionato all'esistenza delle infrastrutture ed urbanizzazioni primarie o dall'impegno dei richiedenti ad eseguirle direttamente ed a cederle al Comune mediante convenzionamento, secondo le specifiche tecniche impartite dall'Amministrazione Comunale, non solo sul fronte dei lotti, ma anche per tutto il tratto necessario al collegamento alle infrastrutture comunali esistenti.

### ART. 20.1 - SUB-ZONA B0

In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi, urbanistici ed infrastrutturali secondo le destinazioni d'uso, indici, parametri e le prescrizioni qui sotto riportate per la zona, nonché tutti gli altri obblighi previsti dall'intero articolato delle presenti NTA.

Tale zona comprende gli edifici esistenti con tipologia tradizionale/storica.

ATTUAZIONE: diretta

La zona è assoggettata a recupero urbanistico-edilizio, gli interventi ammessi sono quelli ~~previsti dal Titolo VI Capo I e II della LR 52/91 o successive leggi sostitutive sull'argomento e successive modifiche ed integrazioni~~ **aventi rilevanza edilizia e urbanistica** nei limiti di seguito indicati.

In particolare per gli edifici prospettanti su spazi pubblici è previsto:

- il mantenimento dell'altezza delle fronti, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità, legata ad esempio alla quota di imposta dei solai inferiore ai minimi di legge;
- la non modificazione delle fronti prospettanti gli spazi pubblici per i piani superiori degli edifici non modificati rispetto alle caratteristiche originali, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità, legata ad esempio alla quota di imposta dei solai inferiore ai minimi di legge;
- il mantenimento del manto di copertura in coppi.

E' inoltre ammesso il completamento degli edifici in linea o nuova edificazione in lotti liberi.

Per la nuova edificazione a completamento di fronti edilizie "continue" sono previste le seguenti prescrizioni:

- allineamento con gli edifici di "cortina" preesistenti;
- rispetto dei caratteri stilistici dell'intorno, nel caso in cui questi appartengano a tipologie edilizie proprie della tradizione locale;
- **sopraelevazione dei fabbricati fino a raggiungere l'altezze presenti nell'intorno e comunque max tre piani.**

Per la nuova edificazione in lotti liberi e per gli ampliamenti non affacciati su spazi pubblici valgono gli indici e parametri sotto indicati.

USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici pubblici e privati
- 4- Direzionale
- 5- Commercio
- 6- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'ASS
- 7- Attività agricola compatibile con la residenza, limitatamente ai lotti con edifici agricoli già in esercizio alla data di approvazione della variante e previa verifica dell'ASS

Per gli edifici, o parti di edifici, di costruzione recente (successiva al 1960), la configurazione fisica può essere modificata traslando il corrispondente volume (demolizione e ricostruzione), calcolato vuoto per pieno, all'interno dell'area di pertinenza, restando fermo il rispetto degli indici e parametri previsti dal presente articolo ed il rispetto del Codice Civile.

Per tutti gli edifici di costruzione più antica ed aventi caratteristiche stilistiche con tipologia tradizionale/storica la demolizione e ricostruzione è ammessa esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di un loro recupero mediante la sola ristrutturazione.

In tutti i casi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, i nuovi corpi di fabbrica dovranno armonizzarsi con il contesto, secondo i seguenti parametri:

- facciata intonacata;
- assenza di logge, balconi, terrazze e simili sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici;
- finestre con dimensione prevalente verticale o 1:1;
- copertura a falde, con struttura in legno e con manto in coppi;
- serramenti in legno (all'esterno).
- allineamento con gli edifici di più antica edificazione (se delimitanti spazi pubblici);
- armonizzazione delle altezze con gli edifici circostanti.

Più in generale, nelle ricostruzioni dovrà essere garantita la riproposizione della tipologia ambientale e della forma strutturale che qualifica il tipo di impianto urbano preesistente e dovranno essere impiegati materiali tradizionali. La composizione planimetrica dovrà essere semplice con esclusione di forme che comportino volumi troppo articolati e non coordinati per composizione e linguaggio con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale.

Nei casi di ampliamento o di completamento di fronti edilizie esistenti, l'armonizzazione sarà data dall'adeguamento dei nuovi volumi alle tipologie dei fabbricati esistenti.

## INDICI E PARAMETRI

a –

1.

a) Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa (compresi accessori e garages pertinenti all'abitazione) max. mc/mq 1,5

b) Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa in aggiunta ad a-1.a) per nuovi interventi se utilizzato il "trasferimento di volumetria": max. mc/mq 0,5

2. Indice di fabbricabilità fondiaria per altri usi consentiti max. mc/mq 0.5

Detti indici massimi, riferiti all'intero ambito ove può trovar applicazione il trasferimento di volumetria, attraverso l'utilizzo di tale procedura possono essere maggiorati, per il singolo lotto fino al 30% in più.

b - Rapporto di copertura mq/mq 0,50

c - Altezza massima non superiore all'altezza degli edifici posti entro la stessa subzona, e comunque non oltre m 10

d - Distanza minima dalla strada esistente o in allineamento

e - Distanza minima dai confini per nuovi edifici m 5,00

- accessori di fabbricati esistenti con h max 3,00 m anche a confine

f - Distanza minima dai confini per edifici esistenti quella in essere

g - Distanza minima tra pareti finestrate di nuovi edifici e pareti finestrate di edifici antistanti: fabbricati di abitazioni m 10; fabbricati accessori m 3

## VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a- Per gli edifici ultimati alla data di approvazione della variante n. 10 (10 aprile 1991), in lotti saturi o prossimi alla saturazione, e che non abbiano già usufruito di ampliamenti una tantum con le precedenti varianti, può essere concesso per ogni Unità Immobiliare un ampliamento una tantum, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura, sino al 20% della volumetria esistente e comunque fino al massimo di 100 mc calcolati vuoto per pieno.

Per i condomini multipiano e gli edifici composti da più unità immobiliari (anche se di unica proprietà), tale facoltà è concessa nella misura massima del 10% della volumetria esistente per ogni unità immobiliare. Sono ammesse compensazioni previa costituzione di idoneo titolo.

b- È consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e l'ampliamento non sia pregiudizievole per eventuali ampliamenti della sede stradale.

Nel caso di ristrutturazione, esclusi i casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è ammessa la demolizione ed il recupero dei volumi accessori fatiscenti, sia come corpo staccato che in aderenza, anche se eccedenti la volumetria massima ammissibile, ciò a condizione che il volume recuperato venga accorpato al fabbricato principale esistente.

c- La domanda di Permesso di costruire e la Denuncia di Inizio Attività dovrà essere corredata, oltre che dagli elaborati di progetto, dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica delle fronti prospettanti spazi pubblici (nel caso l'intervento interessi le parti esterne dell'edificio).

d- Si dovrà prestare particolare attenzione agli edifici evidenziati nella planimetria in scala 1/1.000 con retino barrato verticale per i quali valgono le seguenti prescrizioni:

1- divieto di demolizioni, salvo casi particolari in cui lo stato di conservazione dell'immobile possa costituire pericolo per l'incolumità di cose o persone;

2- gli eventuali ampliamenti dovranno essere eseguiti sul retro degli edifici nel rispetto dei prospetti e degli affacci sugli spazi pubblici, ed omogeneizzarsi all'altezza in essere;

3- gli annessi non potranno essere costruiti in aderenza;

4- nel caso in cui si rendesse necessario aprire nuovi fori, o modificarne di esistenti, ciò potrà essere fatto purché sia rispettata la modularità ed armonia della facciata;

5- le coperture dovranno rispettare i caratteri fisici in essere (inclinazione, morfologia e colore del manto di copertura, etc.).

e- Le attività, commerciali e artigianali, potranno interessare i soli piani terreno **e il primo piano** mentre le attività direzionali potranno essere collocate anche ai piani superiori. Gli scantinati, là dove esistenti potranno essere impiegati come deposito e/o magazzino per le suddette attività. Le superfici adibite al commercio e all'artigianato dovranno essere rispondenti ai dettami del Piano Comunale del Commercio.

f- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno essere realizzate con muri in laterizio, sassi, pietre, calcestruzzo o c.a. di massimo m 2,00 di altezza. Nel caso di muri in calcestruzzo o c.a., questi dovranno essere intonacati e verniciati di bianco.

g- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.

## **ART. 20.2 - SUB-ZONA B1**

ATTUAZIONE: diretta

In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi, urbanistici ed infrastrutturali secondo le destinazioni d'uso, indici, parametri e le prescrizioni qui sotto riportate per la zona, nonché tutti gli altri obblighi previsti dall'intero articolato delle presenti NTA.

### **USI**

1- Residenziale

2- Servizi ed attrezzature sociali

3- Uffici pubblici e privati

4- Commercio al minuto

5- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'ASS

6- Ricettività con esclusione degli usi previsti per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

### **INDICI E PARAMETRI**

- 1-
  - a1) Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa ordinario (compresi accessori e garages legati all'abitazione) max. mc/mq 1,25
  - a2) maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiari abitativa utilizzando il trasferimento di volumetria max mc/mq + 0,75
  - b) il trasferimento di volumetria Altri usi consentiti 0.75
- 2-
  - a) Rapporto di copertura ordinario max. mq/mq 0,40
  - b) Rapporto di copertura maggiorato per utilizzo trasporto di volumetria max. mq/mq +0,10
- 3- Altezza massima m 10,00
- 4- Distanza minima dalla strada m 5,00
- 5- Distanza minima dai confini contro terzi m 5,00
  - a) accessori di fabbricati esistenti con h max 3,00 m anche a confine
- 6- Distanza minima tra parete finestrata e parete finestrata di edifici antistanti:
  - a) fabbricati di abitazione m 10,00
  - b) fabbricati accessori m 3,00

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- E' consentita la costruzione in aderenza o unione tra edifici situati in lotti distinti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.
- b- Per gli edifici ultimati alla data di approvazione della variante n. 10 (10 aprile '91), in lotti saturi o prossimi alla saturazione, e che non abbiano già usufruito di ampliamenti una tantum con le precedenti varianti, può essere concesso per ogni Unità Immobiliare un ampliamento una tantum, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura, sino al 20% della volumetria esistente e comunque fino al massimo di 100 mc calcolati vuoto per pieno.  
Per i condomini multipiano e gli edifici composti da più unità immobiliari (anche se di unica proprietà), tale facoltà è concessa nella misura massima del 10% della volumetria esistente per ogni unità immobiliare. Sono ammesse compensazioni previa costituzione di idoneo titolo.
- c- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e non divenga pregiudizievole all'ampliamento della sede stradale.
- d- E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto b, a lavori per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura.
- e- Gli edifici esistenti con altezza superiore a 3 piani, compreso il piano terra o rialzato, non potranno avere aumenti di volume, ad esclusione di quelli ricavabili con la chiusura di balconi e terrazze.  
Per essi sono prevedibili solo interventi di manutenzione edilizia, ristrutturazione edilizia e modifica d'uso.
- E' consentita inoltre, in deroga al rapporto di copertura, la realizzazione di posti macchina coperti, chiusi per non più di due lati, nella misura pari a 1 mq/10 mc di volume vuoto per pieno, nel rispetto di quanto previsto dalle norme di Codice Civile.
- f- È fatto divieto di procedere alla costruzione di terrazze sul fronte strada ove si tratti di pubblica via aperta al traffico.
- g- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.

**ART. 20.3 - SUB-ZONA B2**

ATTUAZIONE: diretta

In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi urbanistici ed infrastrutturali secondo le destinazioni d'uso, indici, parametri e le prescrizioni qui sotto riportate per la zona, nonché tutti gli altri obblighi previsti dall'intero articolato delle presenti NTA.

**USI**

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici privati
- 4- Commercio al minuto
- 5- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'ASS
- 6- Direzionale
- 7- Ricettività con esclusione degli usi previsti per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

**INDICI E PARAMETRI**

- 1-
  - a1) Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa ordinario (compresi accessori e garages legati all'abitazione) max. mc/mq 1,10
  - a2) maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa utilizzando il trasferimento di volumetria max mc/mq + 0,50
  - b) Indice di fabbricabilità fondiaria per Altri usi consentiti 0,40
- 2-
  - a) Rapporto di copertura ordinario max. mq/mq 0,30
  - c) Rapporto di copertura maggiorato per utilizzo trasporto di volumetria max. mq/mq +0,20
- 3- Altezza massima m 7,50
- 4- Distanza minima dalla strada m 5,00
- 5- Distanza minima dai confini contro terzi m 5,00
  - a) accessori di fabbricati (con h max 3,00 m) anche a confine
- 6- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti:
  - a) fabbricati di abitazione m 10,00
  - b) fabbricati accessori (con h max 3,00 m) m 3,00 da altri fabbricati accessori; fabbricati accessori (con h max > 3,00 m) da altri fabbricati accessori pari all'altezza del fabbricato maggiore.

**VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

- a- E' consentita la costruzione in aderenza o unione tra edifici situati in lotti distinti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.
  - b- E' ammesso derogare al parametro di altezza, da contenersi comunque entro i tre piani, nel caso di edilizia residenziale pubblica.
  - c- Per gli edifici ultimati alla data di approvazione della variante n. 10 (10 aprile '91), in lotti saturi o prossimi alla saturazione, e che non abbiano già usufruito di ampliamenti una tantum con le precedenti varianti, può essere concesso per ogni Unità Immobiliare un ampliamento una tantum, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura, sino al 20% della volumetria esistente e comunque fino al massimo di 100 mc calcolati vuoto per pieno.
- Per i condomini multipiano e gli edifici composti da più unità immobiliari (anche se di unica proprietà), tale facoltà è concessa nella misura massima del 10% della volumetria esistente per ogni

unità immobiliare. Sono ammesse compensazioni previa costituzione di idoneo titolo.

d- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e purché tale ampliamento non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale.

e- E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto b), a lavori per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura.

f- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50.

g- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.

### ART. 20.4 - SUB-ZONA B3

In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi urbanistici ed infrastrutturali secondo le destinazioni d'uso, indici, parametri e le prescrizioni qui sotto riportate per la zona, nonché tutti gli altri obblighi previsti dall'intero articolato delle presenti NTA.

ATTUAZIONE: diretta subordinata o no, a seconda dei casi indicati in cartografia o nelle presenti norme, alla stipula di convenzione con tra privato e Comune.

#### USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici privati
- 4- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'ASS
- 5- Ricettività con esclusione degli usi previsti per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

#### INDICI E PARAMETRI

- 1-
  - a1) Indice di fabbricabilità fondiaria abitativa ordinario (compresi accessori e garages legati all'abitazione) max. mc/mq 0,70
  - a2) Maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiari abitativa utilizzando il trasferimento di volumetria max mc/mq + 0,20
  - b) Indice di fabbricabilità fondiaria per Altri usi consentiti 0,30
- 2-
  - a) Rapporto di copertura ordinario max. mq/mq 0,30
  - b) Rapporto di copertura maggiorato per utilizzo trasporto di volumetria max. mq/mq +0,10
- 3- Altezza massima m 7,50
- 4- Distanza minima dalla strada m 5,00
- 5- Distanza minima dai confini contro terzi m 5,00
  - a) accessori di fabbricati con h max 3,00 m anche a confine
- 6- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti:
  - a) fabbricati di abitazione m 10,00
  - b) fabbricati accessori m 3,00

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a- L'edificazione in questa zona è subordinata alla stipula di una Convenzione tra Comune e privato, secondo i disposti **normativi in materia** dell'art. 90 comma 2 della LR 52/91 o successive



~~leggi sostitutive sull'argomento o successive leggi sostitutive sull'argomento e successive modifiche ed integrazioni,~~ che impegna quest'ultimo a realizzare o completare le infrastrutture (strada di accesso e infrastrutture a rete costituite almeno da fognatura, energia elettrica e rete telefono, gas, illuminazione pubblica, approvvigionamento idrico) che garantiscano l'accesso al lotto e che dovranno essere eseguite contestualmente alle opere edilizie.

b- Ai fini della valutazione della completezza delle opere di urbanizzazione si terrà conto della presenza e della funzionalità delle opere elencate previste **dalla normativa in materia ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) e 9) dell'art.91, comma 1, della LR 52/1991 intendendo che comprensive degli allacciamenti relativi ai punti 1), 7) e 8)** che devono sempre essere presenti o previsti nella convenzione, quello relativo alla rete di fognatura può essere sostituito da altro tipo di scarico autorizzabile ai sensi delle vigenti disposizioni, quello relativo alla rete idrica può essere sostituito da pozzo autorizzato ai sensi delle vigenti disposizioni, quelli relativi **all'illuminazione pubblica e rete distribuzione gas** devono essere attuati a cura del concessionario solo qualora le reti pubbliche esistenti si trovino a distanza pari o inferiore a 50 m rispetto a qualsiasi punto del perimetro del lotto. Ai fini dello scomputo totale o parziale della quota dovuta per opere di urbanizzazione si tiene conto delle sole opere per le quali nella convenzione sia prevista la cessione a titolo gratuito al Comune. Nel caso di lotti già completamente dotati delle opere di urbanizzazione elencate nel presente punto alla data 05 febbraio 2002 – adozione della Variante al PRGC n.28 – si prescinde dalla stipula della convenzione e l'edificazione è diretta.

c- E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile, se progettati unitariamente ed autorizzati contestualmente. Se facenti parte di due pratiche edilizie diverse, in ognuna di esse deve farsi riferimento all'altro edificio.

d- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e purché tale ampliamento non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale.

e- E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto d), a lavori per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura.

f- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50.

g- Qualora la cartografia e le norme impongano, per allargamento della strada, parcheggi, spazi per futuri interventi pubblici, un arretramento della proprietà rispetto all'originario confine, gli edifici dovranno tenere le distanze da tali arretramenti

h- La superficie di riferimento ai fini del calcolo delle volumetrie e della superficie coperta è quella della proprietà escluse le aree da cedere al pubblico.

Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.

#### OPERE DA ESEGUIRE CON IL CONVENZIONAMENTO.

a) Le varie aree di zona B3 che costituiscono un ambito convenzionato, sono sottoposte alla stessa procedura di convenzionamento; esse sono individuate graficamente con un numero progressivo ed ad ognuna di esse corrisponde l'esecuzione delle opere che (realizzate secondo i migliori standards qualitativi e le caratteristiche della viabilità di cui al successivo art. 30.1, nonché secondo le specifiche tecniche impartite dall'Amministrazione Comunale), a collaudo avvenuto, diventeranno gratuitamente patrimonio pubblico e che sono qui più sotto elencate. Sarà a carico dei privati l'onere del collaudo tecnico affidato a tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale.

**È possibile suddividere le aree convenzionate in lotti funzionalmente autonomi con obbligo di realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione previste per l'intera area. Le opere dovranno essere realizzate secondo un criterio informatore unitario comune all'intera area.**

**Tale suddivisione potrà avvenire subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario delle**

opere di urbanizzazione dell'intera area convenzionata, comprensivo di tutti gli accordi di natura privatistica (servitù, ecc.) presentato dal primo soggetto attuatore e validato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il progetto unitario servirà come indirizzo prescrittivo per gli interventi successivi e potrà essere motivatamente modificato, andando a costituire un nuovo progetto unitario delle opere di urbanizzazione previste per l'intera area.

Oneri ed opere da cedere al Comune per le aree sottoindicate

Area CONV. 1 (Zellina, nord ovest) esecuzione della strada veicolare e parcheggio di progetto comprese tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale.

Area CONV. 2 (Zellina, nord est) esecuzione della strada veicolare e parcheggio di progetto comprese tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale

Area CONV. 3 (Zellina nord, ad ovest della viabilità esistente, lotto a nord) allargamento della strada esistente portandola agli standard previsti dall'art.30.1 delle presenti norme e realizzazione di tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale, per il tratto lungo tutto il fronte della area e comunque tutto quello necessario alla completa funzionalità.

Area CONV. 4 (Zellina nord, ad ovest della viabilità esistente, lotto a sud) allargamento della strada esistente portandola agli standard previsti dall'art.30.1 delle presenti norme e realizzazione di tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale, per il tratto lungo tutto il fronte dell'area e comunque tutto quello necessario alla completa funzionalità.

Area CONV. 5 (Capoluogo centro ovest) realizzazione di viabilità interna e di collegamento con due rami della viabilità esistente in senso est-ovest e con la viabilità futura di Piano Strutturale Comunale nonché il parcheggio sul lato sud est e tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale lungo detta viabilità e predisposizione per i futuri allacciamenti con strade di previsione

Area CONV. 6 (Capoluogo ad est del Cimitero) realizzazione di viabilità interna collegante le due strade esistenti su cui si attesta l'area, nonché adeguato spazio per l'inversione di marcia dei veicoli; nonché di tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale lungo tale viabilità ed i punti di accesso all'area.

~~Area CONV. 7 (Centro di Villanova, via Famula ad est della chiesa); tutta l'area sarà oggetto di un progetto unitario delle proprietà nel quale gli edifici dovranno uniformarsi per tipologie edilizie, volumi e materiali a quelli dell'edilizia tradizionale locale.~~

Area CONV. 8 (Ad est del nucleo antico di Chiarisacco, area nord) realizzazione della viabilità in senso est-ovest comprese tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale. Dette opere sono di spettanza, nei rapporti di cui alle rispettive aree edificabili, dei proprietari della CONV.8 e di quelli della CONV.9 che dovranno raggiungere un accordo per la realizzazione delle stesse.

Area CONV. 9 (Ad est del nucleo antico di Chiarisacco, area sud) realizzazione della viabilità in senso est-ovest comprese tutte le reti infrastrutturali richieste dall'Amministrazione Comunale. Dette opere sono di spettanza, nei rapporti di cui alle rispettive aree edificabili, dei proprietari della CONV.9 e di quelli della CONV.8 ~~che dovranno raggiungere un accordo per la realizzazione delle stesse.~~

Area CONV. 10 (Capoluogo sud, via Coronis Alta) ampliamento della strada lungo tutto il fronte della area su tutto il sedime di proprietà pubblica; realizzazione di tutte le altre infrastrutture e reti richieste dall'Amministrazione Comunale. Per la particolare disposizione dei lotti lungo il fronte strada ad ogni frontista spetterà la realizzazione delle opere per tutto il suo fronte, indipendente da un progetto comune sottoscritto dai singoli proprietari; il progetto sulla base del quale saranno realizzate le opere sarà redatto a cura del Comune ed onere dei frontisti.

Area CONV. 11 (Capoluogo via Palladio a sud del PEEP) realizzazione di parcheggi alberati nell'area (staccata rispetto a quella edificatoria) lungo la Corgnolizza: non viene calcolata ai fini edificatori la superficie relativa al parcheggio

Area CONV. 12. (Porto Nogaro, via ~~del Porto Melaria~~). ~~Piazzetta interna (minimo 500 mq) adiacente ai lotti a nord e~~ Accessibile ~~da questi e~~ da via ~~del Porto Melaria~~ con strada interna, parcheggi pubblici nella misura di ~~mq 3~~ **mq 1** ogni mc 100 di volumetria massima consentita.

Area CONV. 13 (Capoluogo sud, via Coronis Bassa) ~~Ampliamento della curva a nord dell'area e realizzazione di parcheggio (da progettarsi tenendo conto dell'area per viabilità insistente nella zona della CONV.15);~~ realizzazione di tutte le altre infrastrutture e reti eventualmente mancanti richieste dall'Amministrazione Comunale; ~~realizzazione di area verde lato nord non minore di 750 mq.~~

Area CONV. 14 (Capoluogo nord, a nord del cimitero). Ampliamento della carreggiata e sistemazione della strada sul fronte del lotto; realizzazione di tutte le altre infrastrutture mancanti lungo il fronte del lotto e comunque fino all'allacciamento con le altre comunali esistenti per una loro completa funzionalità.

Area CONV. 15 (lungo via Coronis bassa). Cessione al comune e realizzazione delle relative opere di viabilità: 1) Allargamento di via Coronis per il tratto antistante la zona; 2) ~~fascia per collegamento futura viabilità ortogonale a via Coronis, da progettarsi tenendo conto dell'area per viabilità insistente nella zona della CONV.13~~

## ART. 20.5 - SUB-ZONA B/E 1)

1. Sono le zone residenziali, servite da urbanizzazioni, di piccoli nuclei non adiacenti alle zone centrali con o senza annessi agricoli
2. Le destinazioni d'uso consentite sono: l'abitazione, accessori all'abitazione, edifici agricoli (per i soli interventi sull'esistente)
3. Sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
  - a) quelli soggetti a DIA od autorizzazione
  - b) quelli di ristrutturazione anche per:
    - il ricavo nell'esistente di un nuovo alloggio
    - il ricavo di garages di pertinenza della abitazioni esistenti e da realizzare, intervenendo su annessi rustici agricoli
  - c) quelli di ampliamento dell'alloggio fino al massimo di mc 150 per abitazione, anche per la creazione di un nuovo alloggio
  - d) nuova realizzazione o ricavo di nuovo alloggio mediante interventi sull'esistente nei limiti indicati qui di seguito:
    - è consentito realizzare all'interno di ogni singolo lotto un alloggio del volume massimo di mc 450 per ciascuno degli alloggi esistenti al momento dell'adozione del PRGC presenti nel lotto di proprietà.
    - è possibile l'intervento di recupero di annessi rustici ai fini della realizzazione di garages di pertinenza delle abitazioni esistenti e da realizzare
4. Per il recupero di edifici agricoli a fini residenziali il limite massimo del volume recuperabile è portato a 600 mc fermo stante l'alloggio unico.
5. Gli interventi nuovi soggetti a permesso di costruire, compresi quelli per cambio d'uso in residenziale, con o senza opere, sono consentiti alle condizioni seguenti:
  - l'unità immobiliare da realizzarsi sia destinata a prima abitazione ~~dei parenti di primo grado e di secondo grado di abitanti nello stesso lotto~~
  - ~~— sia istituito un vincolo ventennale da registrare sul libro fondiario concernente il divieto di alienazione nonché di cessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso.~~
6. Non è possibile realizzare più di un alloggio per numero di alloggi esistenti sul lotto, neppure utilizzando tipi d'intervento diversi come ristrutturazione, ampliamento e nuovo.
7. Tali interventi per la realizzazione di un nuovo alloggio devono considerarsi “una tantum” ed il

richiedente deve avere i requisiti soggettivi su richiesti nonché deve dichiarare che dalla data di adozione del presente PRGC non è avvenuto alcun frazionamento di particelle mappali relativamente al lotto interessato, al fine di ottenere lo sdoppiamento dei lotti per maggiori possibilità edificatorie

8. E' consentito derogare dal requisito soggettivo di cui al precedente punto 7 solo per i proprietari (già tali al momento dell'entrata in vigore della presente Variante) di lotti adiacenti a quelli dei proprietari con diritto soggettivo, per la realizzazione della propria prima casa.

9. Gli interventi devono essere realizzati con tipologie architettoniche conformi a quelle tradizionali rurali, semplici e regolari nei volumi, planimetrie con angoli retti, nelle facciate e nel tetto, nonché nei materiali o, in secondo luogo, visto il contesto, secondo le linee architettoniche, tipologiche e dei materiali degli edifici limitrofi.

#### **ART. 20.6 - SUB-ZONA B / E 2)**

1) Sono le zone residenziali di piccoli nuclei serviti da urbanizzazioni non adiacenti alle zone centrali con la presenza di edifici ed annessi agricoli di almeno 2 piani di altezza e di un certo pregio ambientale il cui recupero anche a nuovi usi diventa prioritario.

2) È consentito realizzare fino a n. 3 alloggi per edificio recuperato, ciascuno delle dimensioni tra 250 e 500 mc.

- Recuperando edifici agricoli non più utilizzati per l'attività agricola o zootecnica o comunque non di proprietà di aziende agricole o agricoltori a titolo principale al momento della adozione del presente PRGC.

- Detti edifici devono rispondere alle tipologie edilizie e dei materiali tipiche dell'edilizia abitativa rurale tradizionale della bassa friulana. Non possono essere sommate le volumetrie di più corpi esistenti tra loro staccati.

3) Gli interventi non prevedono la nuova costruzione né gli ampliamenti, ma devono essere rispettosi delle volumetrie e sagome esistenti nonché di eventuali caratteristiche da salvaguardare (ad es. grigliati in mattoni, pilastri di facciata, aperture, tipo di copertura ecc.)

#### **ART. 20.7 - SUB- ZONE B / E 3)**

1) Sono le zone in cui insistono fabbricati un tempo destinati ad attività agricola, dimessi da oltre 5 anni dalla data di adozione del presente PRGC, con buona struttura e con particolare impianto organizzativo dei volumi costituenti un complesso unitario.

2) Destinazioni d'uso:

- a) Abitazioni

- b) Tutte quelle compatibili con la residenza

- c) Attività di ristorazione, agriturismo, alberghiera, per lo spettacolo ed il tempo libero

3) Per le abitazioni non sono previste limitazioni di numero di alloggi che però devono avere dimensioni minime di superficie utile non inferiore a 80 mq.

4) Per le abitazioni non sono consentiti nuovi volumi staccati, ma solo interventi sull'esistente compresi

ampliamenti non superiori al 10% del volume sul quale si innestano nel rispetto delle tipologie in essere, compresa la stessa altezza dell'edificio principale.

5) Per le attività diverse da quella abitativa sono consentiti anche nuovi interventi per una volumetria non superiore al 10 % di quella presente nell'area condizionata al recupero di almeno il 60 % dei volumi esistenti

6) In tutti i casi, sarà obbligatoria la preventiva approvazione di un PRPC esteso all'intera area al fine di controllare:

l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto e le trasformazioni di quelli esistenti in maniera congruente con esso e con le tipologie dell'edilizia tradizionale rurale della bassa friulana.

7) Distanze minime dai confini e dalla strada: per interventi su edifici esistenti: pari alle attuali: per nuovi volumi ed ampliamenti: m 5,00

8) Altezza massima per nuovi volumi: m 7,00

## **ART. 20.8 - SUB-ZONA B\***

ATTUAZIONE: diretta

Le zone B\* corrispondono alle zone C completate e già infrastrutturate. Per tale zona si applicano gli indici e parametri previsti dalla variante n. 19 al PRGC che si intendono qui integralmente riportati e confermati con tutte le prescrizioni e di seguito specificati.

Le zone sono riservate alla residenza ed alle attività connesse e compatibili.

Per nuovi edifici o trasformazione di esistenti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Residenze e servizi connessi.
2. Attività commerciali.
3. Attività tecniche, amministrative e di servizio.
4. Attività artigianali compatibili con la residenza, previa verifica dell'Unità sanitaria locale.
5. Attività agricole compatibili con la residenza, previa verifica dell'Unità sanitaria locale, esclusivamente in lotti con edifici agricoli in esercizio alla data di approvazione della variante n.10 (10 aprile 1991)

### **INDICI E PARAMETRI**

A) indice di fabbricabilità fondiaria

PRPC "Braide Giaidis"

tutti i lotti mc/mq 1,50

PRPC "Bombaiù"

lotti per edifici unifamiliari mc/mq 1,00

lotti per edifici a schiera mc/mq 1,20

B) altezza m 10,00

C) distanza dai confini di proprietà confine/m 5,00

D) distanza dalle strade m 5,00

E) distanza tra edifici m 10,00

Ove ne rilevi la necessità il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia comunale, potrà richiedere la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria relative alle aree oggetto di intervento.

I Piani di Lottizzazione (Braide Giaidis e Bombaiù) si considerano decaduti, conformemente con i disposti della Var. 19, fermi restando gli effetti della convenzione medesima ai fini dell'applicazione degli oneri concessori.

Per le zone B\* dell'ex PEEP (corrispondenti all'ex area SS) sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 3, 4 e 5 della LR 6/2003 e valgono gli indici e parametri della zona B2.

## **ART. 20.9 - SUB-ZONA BA**

ATTUAZIONE: indiretta (PRPC Obbligatorio)

La sub-zona Ba è una zona attigua alla zona B o per attrezzature e servizi ed è destinata all'edilizia

alberghiera ed ai servizi ed attrezzature annessi.

#### USI

- 1- Ricettività e ristoro
- 2- Servizi annessi alla ricettività
- 3- Servizi per il tempo libero
- 4- Impianti sportivi annessi alla ricettività
- 5- Una residenza per il titolare o gestore dell'attività alberghiera

#### INDICI E PARAMETRI

- 1- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,00
- 2- Rapporto di copertura mq/mq 0,30
- 3- Altezza massima m 10,00
- 4- Numero dei piani n. 3
- 6- Distanza minima dalla strada m 10,00
- 7- Distanza minima dai confini contro terzi m 5,00
- 8- Distanza minima tra edifici m 10,00

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a- Tali zone dovranno prevedere un numero di posti auto pari ad un minimo di 1 posto auto per stanza oltre ad un posto auto ogni due addetti.

Nel caso in cui all'interno della struttura alberghiera sia prevista una sala per conferenze andranno previsti ulteriori posti auto pari a 1 posto auto ogni 2 mq di superficie della sala conferenze.

b- I parcheggi, se previsti a raso, dovranno essere piantumati e dotati di opportune schermature verdi (siepi, muri con rampicanti, etc.).

È possibile la realizzazione di parcheggi coperti se la volumetria verrà integrata con l'edificio alberghiero, nel qual caso il volume destinato a parcheggio non sarà computato nella volumetria complessiva.

c- Nel caso di parcheggio coperto la volumetria da questo costituita non potrà essere convertita in altri usi se non reinserendola nel computo dei volumi, qualora non sia già stato saturato l'indice di zona.

d- È possibile la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero connesse all'albergo, nel qual caso dovrà essere prevista una quantità di parcheggi aggiuntiva pari all'80% per attività tipo palestre, saune, centri benessere, etc., o del 30% nel caso di attività all'aperto tipo tennis, calcio, etc., della superficie destinata a tali attività oltre ad un posto auto ogni due addetti.

e- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici già ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale. I volumi in ampliamento dovranno avere la stessa altezza del corpo preesistente, anche in deroga ai parametri.

f- Non sono consentite immissioni dirette sulla SP 80 essendo le aree dotate di viabilità perimetrali alternative.

Limitatamente all'area compresa tra la ferrovia e la SP 80 sono vietati gli attraversamenti della SP 80.

g- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50.

h- È possibile realizzare un solo edificio di abitazione per il titolare o gestore dell'albergo con volumetria massima di mc 500.

i- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.

**ART. 20.10 - SUB ZONE B5**

1) Trattasi di una zona residenziale in cui, insieme ai volumi abitativi è prevista una quota non marginale di volumi per il commercio al dettaglio l'artigianato di servizio e le attività direzionali, diventando strategica per la fornitura di servizi e di qualità urbana nella zona a sud della ferrovia.

2) Attività consentite

Abitazione indice di cubatura max: mc/mq 0,8

3) Indici e parametri

Altezza massima m 16,00

Distanza dai confini stradali e di lotti privati m 6,00

Indice di copertura massimo: mq/mq 0,6

4) L'attuazione può avvenire sia con intervento diretto che mediante PRPC, in questo secondo caso esteso a tutta la zona, anche se di più proprietà

Nel caso del PRPC esteso a tutta la zona sarà consentito realizzare anche:

Commercio, attività direzionali, artigianali di servizio max mc/mq 2,50

5) Il PRPC dovrà prevedere:

- parcheggi di relazione oltre a quelli per le varie attività lì presenti, dei quali almeno 1/4 in interrato.

- adeguate alberature o barriere in funzioni antirumore verso la ferrovia.

La convenzione potrà prevedere il pagamento di una somma, scorporabile dagli oneri concessori, finalizzato alla realizzazione del sottopasso veicolare dell'area ferroviaria in adiacenza all'area fino a via della Libertà.

**ART. 21 - ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE - C**

ATTUAZIONE: indiretta (PRPC obbligatorio)

Sono zone residenziali di nuovo impianto ~~con riferimento a quanto disposto dall'articolo 36 del PURG.~~

USI

1- Residenziale

2- Servizi ed attrezzature sociali

3- Uffici privati

4- Commercio

5- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'ASS

INDICI E PARAMETRI (esclusa la zona C di Chiarisacco sud, area ex Sguazzin, che ha propri indici e parametri):

1- Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,80

2- Rapporto di copertura mq/mq 0,30

3- Altezza massima m 8,00

4- Numero massimo dei piani 2 + sottotetto abitabile

5- Distanza minima da strade interne al PRPC

di larghezza inferiore a m 7,00 m 5,00

6- Distanza minima da strade esterne al PRPC m 10,00

7- Distanza minima dai confini contro terzi m 5,00

8- Distanza minima tra edifici:

a) fabbricati di abitazione m 10,00

b) fabbricati accessori m 3,00

9- Superficie minima da destinare a verde: mq/ab. 7 e comunque non inf. a mq 400

10- Superficie minima da destinare a parcheggio mq/ab. 3,00

11- Indice per attività non abitative max. mc/mc 0,2

12- Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a- Laddove il PRPC preveda uno spazio pubblico (piazza) le attività diverse dalla abitazione, e lì consentite, per le parti a diretto contatto col pubblico devono localizzarsi prospettandosi su tale spazio, preferibilmente dove possibile, attraverso un porticato con passaggio pedonale ad uso pubblico che non sarà conteggiato come superficie coperta in tutta la sua dimensione; garages, depositi e magazzini devono prevalentemente collocarsi sul retro

b- Nel caso in cui un edificio o una sua parte sia destinato ad ufficio o comunque a pubblico esercizio, dovrà essere previsto un parcheggio riservato agli utenti con capacità pari a minimo di un posto auto nel caso di studio professionale privato, minimo due posti auto nel caso di artigianato di servizio.

c- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50.

All'interno della stessa lottizzazione le recinzioni sul fronte strada dovranno essere omogenee per altezza e materiale da prevedersi già nel progetto di PRPC

d- Gli standard di verde e di parcheggi non potranno essere frazionati (non sono conteggiati per il soddisfacimento dello standard di verde le aree scoperte inferiori a 400 mq) e dovranno trovare posto in un luogo baricentrico rispetto al nuovo insediamento, fatte salve le lottizzazioni di superficie superiore a Ha 1,5 per le quali potranno essere frazionati solo i parcheggi.

e- I PRPC potranno essere attuati anche per fasi successive suddivise corrispondenti a lotti esecutivi della superficie minima di 5.000 mq funzionalmente autonomi (infrastrutture collegate a quelle comunali, verde e parcheggi pubblici relativi, eventuale quota parte funzioni non abitative) e previsti dal progetto e dalla convenzione, purché la progettazione sia unitaria.

f- La flessibilità del PRPC consiste nel poter scorporare dal perimetro dello stesso aree fino al 10% dell'area complessiva del comparto di PRPC e comunque fino ad un massimo di mq 1.000 per comparto. Soggette a questa possibilità sono le aree direttamente già accessibili e servite da viabilità e urbanizzazioni primarie. Sono escluse le aree strategiche indicanti piazzette, verde, parcheggi, viabilità o che comunque possono compromettere un accesso più diretto agli spazi interni del comparto ed in generale una più razionale organizzazione degli spazi restanti del comparto di PRPC

La domanda per lo scorporo deve esser sottoscritta dai proprietari degli immobili il cui valore raggiunge almeno il 75% del valore complessivo all'interno del comparto e può essere fatta una volta sola per comparto.

L'accoglimento della domanda, che è soggetta a valutazione di merito non costituendo automatico diritto, costituisce Variante al PRGC i cui grafici vanno adeguati e la zona scorporata sarà indicata come zona di tipo compatibile col contesto e con possibilità edificatrice non superiori a quelle del VP. Non necessitano di variante le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che, non rispondano alle seguenti prescrizioni vincolanti:

- non modificchino la localizzazione delle aree ad uso pubblico, compresa la viabilità.
- non modificchino oltre il 20% il rapporto tra volumi residenziali e quelli per altri usi
- non modificchino il numero dei lotti oltre il numero di 2 in più o in meno
- non modificchino le distanze minime dai confini e dagli edifici di altra proprietà.

g- Sarà a carico dei privati l'onere del collaudo tecnico per le opere infrastrutturali affidato a tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale; il progetto sarà redatto da tecnico laureato.

13) Calcolo degli oneri delle aree per "standards":

a) Nelle zone C le aree per "standards" vengono calcolate come segue:



mq di area per "Standards" = mc di volume massimo ammissibile per abitazioni / 100 x indice variabile a secondo del tipo di "standard"

b) Qualora i grafici del PRGC già individuino aree di parcheggio o di verde pubblico all'interno dei perimetri dei comparti di PRPC, quella così individuata deve considerarsi la superficie minima cui eventualmente aggiungere anche quella ulteriore per garantire le superfici ottenute col calcolo suindicato. Le eventuali superfici eccedenti quelle derivanti dal calcolo suindicato non sono oggetto di scomputo di oneri.

c) Le attività commerciali, di artigianato di servizio e direzionali lì ammesse comportanti la affluenza di pubblico devono prevedere parcheggi per una superficie di almeno il 60% della loro superficie utile da realizzare all'interno del lotto di pertinenza od in area idonea non più distante di 100 m di percorso (non in linea d'aria). Gli studi professionali privati sono invece considerati per i parcheggi in loro dotazione come le abitazioni, con un minimo di un posto auto. I parcheggi relativi a queste attività devono avere libero accesso continuativo al pubblico per la quota minima almeno del 50%.

d) Le superfici per verde pubblico primario non potranno mai essere inferiori a 400 mq per ciascun ambito di PRPC, indipendentemente dalla superficie derivante dal calcolo di cui al suddetto punto a)

e) Le urbanizzazioni primarie non sono monetizzabili. Possono esserlo solo nel caso che la legislazione sui lavori pubblici non consenta la realizzazione direttamente al privato; nel qual caso il Comune dovrà sostituirsi nell'esecuzione al privato restando comunque a quest'ultimo l'onere economico.

#### **ART. 21.1 - ZONA C IN CHIARISACCO SUD (AREA EX SEGHERIA SGUAZZIN) TRA VIA EMILIA/SS.14 E IL FIUME CORNO**

1) È l'area (non più occupata da un'attività produttiva dismessa) attestata su via Emilia, compresa tra la stessa e la sponda sinistra del fiume Corno, secondo il perimetro indicato nella tavola 1/2.000 di zonizzazione, con una superficie complessiva di circa mq 30.000

2) Le funzioni previste sono:

a- Parcheggi di superficie, **parcheggi coperti per natanti e camper;**

b- Negozi, ristoranti, caffè-bar;

c- Realizzazione in zona piuttosto centrale di uno spazio aperto pubblico di relazione (piazza) di forma regolare (quadrata o rettangolare non allungata) della superficie minima di 1.200 mq. Non sede di parcheggi ma attrezzata con arredo a sosta pedonale; eventuali portici possono concorrere alla suddetta superficie;

d- Residenza, con realizzazione ~~sotterranea~~ di garages o posti macchina o parcheggi per almeno la metà di quelli necessari per le abitazioni e le altre attività. In alternativa ai parcheggi sotterranei, laddove sia dimostrata attraverso perizia geologica, l'impossibilità della loro realizzazione, essi possono essere collocati a piano terra o in copertura degli edifici, sempre all'interno del perimetro esterno degli stessi.

e- Artigianato di servizio, attività direzionali, per lo spettacolo e lo svago, attività ricettive e per lo sport

f- Percorsi veicolari che colleghino i punti indicati con le frecce nei grafici del PRGC

g- Garages o posti macchina o parcheggi per la residenza e le altre attività nella misura minima per queste dovuta, ~~e di cui almeno il 50% in realizzazione sotterranea. In alternativa alla realizzazione sotterranea,~~ laddove sia dimostrata attraverso perizia geologica, l'impossibilità della realizzazione, sotterranea essi possono essere collocati a piano terra o in copertura degli edifici, ~~sempre all'interno del perimetro esterno degli stessi edifici.~~

h - Percorsi ciclabili e pedonali: tali percorsi anche se sulle tavole grafiche del PRGC insistono

su aree private (residenza o verde) esse devono considerarsi pubbliche

i- La realizzazione di un ponticello in legno lamellare di 2,5 m di larghezza minimo netto per il passaggio di cicli e pedoni, sopra il fiume Corno per il collegamento della zona sud di Chiarisacco con il Capoluogo

l - Sistemazione innesto diretto con via Emilia mediante rotonda e superamento ciclopeditonale della stessa verso la parte nord di Chiarisacco

m - Aree a parco naturale

n - Aree di verde privato

o - Area di verde pubblico a fascia lungo il fiume e nella parte sud dell'area, con attracchi (in legno) per barche a remi, vela, non motoscafi;

3) La quantità di volumetria complessiva (nuova o corrispondente a parti edilizie di riuso) ha un indice di fabbricabilità massimo, riferito alla zona residenziale campita con retino giallo (la zona a verde interna al perimetro non viene considerata ai fini del calcolo della volumetria) pari a mc/mq 1,6

(Indice territoriale) distinta nei seguenti indici territoriali specifici:

a- per le parti prettamente abitative (compresi accessori legati all'abitazione): mc/mq 1,1

b- per le altre attività consentite (commercio, artigianale di servizio, direzionale, ricettivo, ecc.): mc/mq 0,5

c- Superficie coperta max: riferita alla sola parte edificabile (esclusa zona a verde pubblico) mq/mq 0,5

d- Altezze: minime piani fuori terra: n. 2 (accessori e garages consentito un piano)

e- Massime: 2 piani alla distanza di 40 m dal fiume;

f- 3 piani tra 40 e 60 m dal fiume

g- 4 piani oltre 60 m dal fiume

h- Distanze: m 6,00 dalla strada e dalle proprietà private

i- m 10,00 dagli edifici

4) I contenuti morfologici caratterizzanti il progetto di PRPC saranno anche i seguenti:

a- connessione fisica della piazza alberata con il fiume anche nel caso di mantenimento degli edifici attuali o di parti di essi, eventualmente anche mediante lo svuotamento e la percorribilità di essi al piano terra o per l'intera altezza;

5) Sarà a cura ed a carico del proponente il progetto di PRPC e del realizzatore dell'intervento la costruzione dei suddetti manufatti e sistemazione delle aree scoperte di uso pubblico, sia della viabilità, parcheggi e verde, che, con tutte le altre opere di urbanizzazione necessarie, saranno ceduti gratuitamente al Comune

6) Anche al fine della realizzazione interrata di parcheggi di cui al suddetto punto 2. lett. g), è consentita nella zona edificabile la realizzazione di riporti di terra fino alla quota della via Emilia in corrispondenza dell'innesto della zona C.

#### NORME TRANSITORIE

Al fine di consentire il proseguimento delle attività eventualmente esistenti all'interno del perimetro del PRPC al momento dell'adozione del presente PRGC e la cui attuale localizzazione rendesse impossibile la realizzazione del progetto, sarà possibile, una volta approvato il PRPC e stipulata la convenzione, la realizzazione di volumetrie (previste dal progetto di PRPC) per lo spostamento di quella attività, anche senza la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni previste dal PRPC. Perciò tali volumi dovranno essere quanto più vicini alla via Emilia così da non comportare, per la loro agibilità problematiche relative alle infrastrutture di collegamento.

## ART. 22 - ZONE SPORTIVE E PER LO SVAGO PRIVATE

Trattasi di aree destinate a strutture sportive di proprietà e conduzione privata, sia di singoli che di

associazioni.

Esse riguardano generalmente campi di calcio, di tennis, di bocce, piscine, allevamenti di animali non da macello, maneggi, strutture per canoe e simili.

Esse dovranno prevedere un'accessibilità veicolare ed un numero di parcheggi in relazione al tipo e di dimensione di attività lì svolta. Qualora si registrino evidenti problematiche riguardanti un aumento dell'attività comportante difficoltà di traffico e di parcheggio, il Sindaco può ordinare l'esecuzione dei lavori per risolvere quei problemi, eventualmente sostituendosi all'inadempiente. Sono consentite quelle opere strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività.

Sono consentiti spogliatoi, sedi di associazioni sportive, locali per il ritrovo, ricoveri per animali, fino a 600 mc. Tettoie aperte per depositi e riparo animali fino alla superficie coperta complessiva sul lotto di 300 mq.

Le strutture pressostatiche saranno schermate verso la vista pubblica con fitte alberature e siepi di altezza ed impianto adeguato.

Stante il valore di alcuni beni spesso presenti in quelle strutture, è consentito ai fini della sicurezza la realizzazione della casa del proprietario o custode fino al volume di mc 450, una tantum.

Distanze max: dalla strada e dai confini con proprietà private: m 6,00

Altezze max: m 6,00

## **ART. 23 - ZONE A VERDE PRIVATO VP**

ATTUAZIONE: diretta

1) Nelle aree indicate come Verde Privato è consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino e piccola agricoltura, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 40, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile, una tantum per lotto

2) Sono consentiti accessi pedonali e veicolari privati, nonché opere di recinzione lungo il perimetro.

3) Sono consentiti pure parcheggi per edifici di tipo commerciale distanti non più di 100 m ed anche il cui lotto fosse distaccato rispetto alla zona VP nel caso che fosse oggettivamente possibile soddisfare quell'esigenza all'interno della zona o del lotto stesso; tali parcheggi dovranno essere pavimentati con materiali naturali od artificiali ma comunque filtranti e non asfalto o getto di calcestruzzo, ed essere alberati con almeno 1 albero ogni 2 posti auto ed a protezione superiore delle auto potranno essere installate semplici pergole o strutture in legno non costituenti superficie coperta. Essi devono essere sempre accessibili

4) L'indice di cubatura è pari a 0,01 mc/mq non utilizzabile in loco ma trasferibile nelle zone agricole del territorio comunale, indipendentemente da quanto consentito al comma 1) del presente articolo

## **ART. 24 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - D**

Le zone industriali ed artigianali con riferimento agli art. 12 e 37 del PURG, sono classificate nelle seguenti categorie:

ZONA D1 - corrisponde agli ambiti degli agglomerati industriali di interesse regionale (Zona Industriale Aussa-Corno)

ZONA D2 - corrisponde alle zone industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale

ZONA D3 - corrisponde agli insediamenti industriali ed artigianali singoli esistenti

ZONA D4 - corrisponde agli insediamenti per attività di artigianato di servizio e possibilità di commercializzazione della merce lì prodotta.

**ART. 24.1 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA REGIONALE -D1**

ATTUAZIONE: indiretta (Piano Infraregionale)

Corrispondono alle aree di cui alla L. 633/64, perimetrare con D.M. in data 3/7/1970.

La competenza pianificatoria per dette aree è del Consorzio per lo sviluppo industriale della Zona dell'Aussa-Corno (ZIAC), sentito il parere dell'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse, nelle more di approvazione del PTI, limitate modifiche delle aree di cui sopra, in ampliamento alle zone D1 esistenti e finalizzate alla piena operatività dei lotti industriali compresi all'interno della zona industriale di interesse regionale. Tali aree sono indicate, in cartografia, con

contorno e apposito simbolo: **D1\***.

**USI**

La zona è riservata ad insediamenti industriali e a tutte le attività produttive connesse al settore secondario, nonché attività tecniche, amministrative e di servizio, depositi ed edifici per la commercializzazione dei prodotti dell'attività, servizi per finalità istituzionali dell'Ente Consorzio ZIAC. Potranno essere realizzate nella fascia costiera unità ricettive per visitatori e addetti, nonché centro servizi per Enti ai fini della salvaguardia e valorizzazione ambientale della fascia di tutela verso la laguna; dette strutture potranno essere corredate anche da impianti tecnologici, pontili, percorsi ciclabili e pedonali, parcheggio e sistemazione aree esterne (con vegetazione autoctona) dovranno essere realizzate conformemente all'edilizia tradizionale lagunare (casoni).

Potranno essere realizzati impianti di produzione energetica e di attività per la logistica sia a servizio delle singole ditte produttrici sia più in generale anche per altre, sempre comprese nella zona D1, o per finalità del Consorzio ZIAC.

E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per azienda, purché destinato al personale di custodia e non alla residenza dei famigliari.

**INDICI E PARAMETRI**

- 1- Lotto minimo per nuovi insediamenti mq 5.000
- 2- Rapporto di copertura mq/mq 0,50
- 3- Altezza definita dal Piano Infraereg.
- 4- Distanza dalla viabilità di connessione primaria (SP80) m 20,00
- 5- Distanza dalle altre strade esterne al Piano Infraregionale:
  - edifici in genere min m 10,00
  - tettoie aperte con H max m 3,5 a copertura dei parcheggi min m 5,00
- 6- Distanza dai confini di proprietà
  - edifici in genere min m 5,00
  - tettoie aperte con H max m 3,50 a copertura dei parcheggi a confine o m 5,00
- 7- Distanza tra edifici m 10,00  
all'interno dello stesso lotto non definita
- 8- Distanza tra edifici collocati in diversa zona omogenea esterni al perimetro di PRPC min m 40,00
- 9- Superficie verde e attività collettive interna ai lotti min 20%
- 10- Volume edificio per custode max mc 600

VALGONO INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

a- Il rilascio del Permesso di costruire e' subordinato all'esecutività di un Piano Territoriale Infraregionale, ai sensi della LR 3/99, esteso all'intera zona, che dovrà prevedere superfici da destinare a servizi ed attrezzature collettive secondo quanto disposto dall'art. 17 del DPGRReg. 0126/Pres del 1995; nell'ambito del medesimo dovrà essere destinata a servizi e ad attrezzature una superficie non inferiore a mq 15 per addetto, ferma restando la superficie a parcheggi prescritta nell'art. 17 del DPGR succitato.

b- Contenuti del Piano Territoriale Infraregionale:

- localizzazione dei servizi collettivi;
- individuazione del tracciato ferroviario;
- individuazione della viabilità;
- determinazione del modo di approvvigionamento idrico e delle quantità d'acqua presumibilmente necessarie;
- determinazione delle modalità di prelievo energetico;
- piano del verde, compreso quello da inserire nei lotti;
- assetto dei canali e delle idrovore;
- utilizzazione delle sponde del Corno, con indicazioni di dettaglio sulle modalità per ricavare le eventuali darsene interrompendo la fascia di verde;
- verifica sulla compatibilità funzionale - produttiva delle industrie esistenti, valutando gli effetti sinergici delle emissioni;
- studio dei modi di inserimento nel paesaggio, in assonanza ai criteri impartiti nella circolare Regionale n. 3/1990;
- studio dettagliato delle zone di intermodalità;
- modalità di allacciamento al depuratore;
- definizione dei tipi di attività da escludersi;
- modalità di gestione dei servizi e del verde;
- previsione di elementi verdi come elementi di mitigazione ambientale, con particolare attenzione alla zona prospiciente la Laguna.

c- L'area ex-Montecatini, quale elemento di archeologia industriale, riveste un notevole interesse; il Piano Territoriale Infraregionale dovrà avere cura di dare indicazioni miranti alla salvaguardia degli edifici facenti parte di questo complesso ex industriale. In tale area non potranno comunque essere insediate le seguenti industrie:

- quelle inserite nell'elenco delle industrie insalubri di cui al decreto del Ministero della Sanità 02.03.1987 pubblicato sulla G.U. n. 74 del 30.03.1987 limitatamente a:

Parte I – Industrie di 1.a classe:

A sostanze chimiche – produzione;

B prodotti e minerali – produzione, impiego, formulazione, distillazione, trattamento, vulcanizzazione e trattamento con prodotti chimici non ammessi di cui al punto A;

Parte II – Industrie di 2.a classe:

A sostanze chimiche - produzione;

B materiali e prodotti – produzione, trattamenti con sostanze chimiche di cui alla Parte I punto A), essiccazione, formulazione, lingottatura.

- con emissione di odori sgradevoli di qualsiasi origine;
- con emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo di fumi, pur se nel rispetto dei limiti di cui alla vigente normativa di settore, ad eccezione di quelli derivanti dal riscaldamento dei locali di produzione, e per gli usi dei servizi alla produzione;
- con produzione, quale residuo di lavorazione, di rifiuti tossici nocivi di qualunque genere nonché stoccaggio provvisorio in conto terzi;
- con produzione di carichi liquidi contenenti, oltre a sostanze di origine organica, che sono ammesse, sostanze di origine chimica comprese nell'elenco delle sostanze chimiche di cui al D.M. 02.03.1987 parte I – A) con valori di concentrazione superiori a quelli previsti nella alla

- vigente normativa di settore con emissioni di rumori superiori ai limiti previsti dalla legge
- d- Il Piano Territoriale Infraregionale dovrà prevedere i modi di attrezzare le sponde del Corno, individuando le modalità per realizzare i punti di attracco, le sistemazioni degli argini e le eventuali nuove darsene, la sistemazione a verde di schermatura della fascia di m 20 retrostante l'argine.
- e- La fascia di rispetto lagunare, così come individuata nella zonizzazione (tav. scala 1/5.000), e le aree a confine (Bosco Coluna) con la perimetrazione di cui alla L.R. n. 42/1996 e ss.mm.ii. dovranno essere preservate dall'edificazione di edifici industriali; potranno, viceversa trovarvi posto attrezzature a prevalenza verde, (attrezzature sportive e per il tempo libero, etc.).
- f- I lotti destinati a deposito all'aperto dovranno essere recintati lungo l'intero perimetro fino all'altezza di m 2,00; lungo l'intera linea non edificata di separazione da altre zone omogenee è obbligatoria la messa a dimora di siepi e alberature di medio e/o alto fusto a contatto.
- g- Alle istanze di permesso di costruire dovrà essere allegata una relazione illustrativa delle materie trattate, del ciclo produttivo, degli effetti sull'ambiente e del rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti; ogni variazione dovrà essere autorizzata, previa presentazione di una nuova relazione.
- h- Le opere di verde devono essere previste nel progetto relativo agli edifici o manufatti e saranno verificate in sede di agibilità.
- i- In deroga alle previsioni del Piano Attuativo, approvato con DPGR N. 0433/Pres. Del 22.10.1993 in vigore, e comunque in pendenza della sua revisione sono ammesse le seguenti deroghe:
- per gli edifici residenziali esistenti ed abitati alla data di adozione del Piano Attuativo in vigore può essere concesso un ampliamento una tantum pari a mc 100 per ogni edificio;
  - per gli edifici con funzione di ristoro esistenti alla data di adozione del Piano Attuativo in vigore può essere concesso un ampliamento una tantum fino ad un massimo di mq 60 di superficie utile ed altezza pari all'esistente.
  - tutti gli ampliamenti sopra previsti potranno essere eseguiti in allineamento agli edifici esistenti in deroga alle distanze previste dalla presente zona.
- l- Gli immobili localizzati nell'area Foce del Fiume Corno, perimetrati e contrassegnati con il simbolo a stella ★, di proprietà consortile, possono essere destinati a servizi per attività legate alla salvaguardia ambientale/meteorologica – didattica, consentendo la realizzazione di limitate strutture funzionali per centro servizi, attrezzature e impianti tecnologici, pontili, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggio e sistemazioni aree esterne. Le tipologie delle attrezzature dovranno riferirsi all'edilizia tradizionale lagunare (casoni) e le aree esterne all'impianto di vegetazione autoctona.

## **ART. 24.2 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA SOVRACOMUNALE E COMUNALE - D2**

ATTUAZIONE: indiretta (PRPC obbligatorio)

Sono zone per impianti produttivi del settore secondario.

Gli interventi non potranno comprendere attività produttive insalubri di 1° e 2° categoria, né attività produttive riconosciute in genere moleste dalla competente autorità sanitaria e dovranno prevedere adeguati accorgimenti igienico-sanitari, in rapporto alla vicinanza di aree abitate, attraverso anche l'utilizzo della migliore tecnologia possibile previo parere preventivo dell'ASS.

Al fine dell'ottenimento del permesso di costruire, per le attività produttive che si insediano nella zona D2 adiacenti alla zona B2 individuata con la presente Variante, deve essere garantito che le stesse non producano un rumore tale da superare, nella zona B2 medesima, i limiti della vigente normativa in materia.

Secondo il disposto dell'art. 17 DPGR Reg. 0126/Pres. del 1995, devono essere individuate "adeguate aree da riservare ad attrezzature sociali, verde pubblico ed a parcheggi", con particolare riferimento alle necessarie opere per il verde che dovrà essere previsto nella localizzazione, quantità e

morfologia dal PRPC, secondo le indicazioni contenute nella Circolare 3/90 della Presidenza della Giunta Regionale, utilizzando essenze arboree locali quali carpino bianco (prevalente), olmo, pioppo cipressino, idonee a creare un diaframma tra lotto e lotto e costituire un attutimento dell'impatto visivo nelle aree libere da costruzioni utilizzate per depositi all'aperto (recintati per l'altezza di m 2), parcheggi per autovetture ed autocarri, aree di manovra.

#### USI

- 1- Impianti artigianali
- 2- Magazzini, depositi e locali commerciali connessi con l'attività produttiva
- 3- Uffici
- 4- Attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- 5- Attrezzature di servizio sociale (mensa, circoli ricreativi, ambulatori, etc.)

#### INDICI E PARAMETRI

- 1- Lotto minimo mq 1.500
- 2- Rapporto di copertura mq/mq 0,40
- 3- Distanza dalla SP80 m 20,00  
e dalle altre strade esterne alla zona m 10,00
- 4- Distanza dalle strade interne all'area di PRPC definita dal PRPC
- 5- Distanza tra edifici (minima) m 10,00
- 6- Distanza dai confini (minima) m 5,00
- 7- Distanza tra edifici nel caso siano destinati a residenza m 10,00  
(tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)
- 8- Altezze dei fabbricati m 10,00

Sono ammesse altezze superiori per impianti esterni agli edifici (p.e. silos, impianti di depurazione e trattamento dell'aria, etc.) rispettando particolari prescrizioni quali la localizzazione, il colore, etc. che saranno definiti dal PRPC.

#### VALGONO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- E' consentita la costruzione di un solo alloggio destinato al personale di custodia e non alla residenza dei famigliari con una volumetria massima di mc 500 subordinatamente alla esistenza di un'attività produttiva.
- b- Le aree incluse nelle fasce di rispetto stradali nonché quelle poste a confine con le proprietà private o pubbliche concorrono alla determinazione del rapporto di copertura.
- c- La superficie da destinarsi a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi (escluse le sedi viarie) non potrà essere inferiore a 15 mq/addetto, e comunque secondo quanto prescritto dall'art. 17 DPGReg. n. 0126/Pres. del 1995.
- d- Nell'ambito dei lotti industriali dovrà essere previsto un posto macchina ogni due addetti.
- e- le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, devono ottenere il parere dell'ASS
- f- E' consentito, per motivi igienico-funzionali, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della Variante Generale, costruire un ampliamento, per una sola volta, entro un massimo di mc 100. Le opere anzidette possono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per la Zona B2.
- g- Nella redazione dei Piani Attuativi, nonché in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o manutenzione straordinaria degli insediamenti esistenti, è fatto obbligo di prevedere una schermatura ambientale, mediante piantumazione di idonee essenze arboree verso le Zone Abitative, nonché verso le zone di interesse collettivo, con esclusione delle aree riservate ad impianti tecnologici, confinanti con l'abitato.
- h- Vanno comunque escluse tutte quelle attività che producano residui liquidi di lavorazione o che comunque utilizzino per la produzione materiali che possano inquinare la falda idrica.

Vanno ugualmente escluse le attività che immettano nell'atmosfera sostanze inquinanti.

i- Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi o rampicanti e paletti in acciaio e rete metallica o con elementi metallici grigliati montati su zoccoli in c.a. e con altezza massima complessiva di m 2,00.

l- Le zone produttive di previsione localizzate ai margini della SP80 non dovranno comunque prevedere nuove immissioni dirette sulla SP80. Nello specifico, per la zona situata a nord tra le due zone D3, in sede di predisposizione di PRPC e relativo schema di convenzione, dovranno essere individuate le modalità di accesso attraverso l'utilizzo di immissione produttive esistenti anche esterne alla zona in pendenza della definizione del tracciato della SP80.

Per la zona situata all'interno del comparto unitario di pianificazione attuativa (zona Ba-D2) collocato a Porto Nogaro, a ovest della SP80 vige l'assoluto divieto di uscita diretta sulla detta provinciale, tale zona ha inoltre le seguenti limitazioni alle funzioni ospitabili:

- magazzini e depositi connessi con l'attività produttiva (anche nel caso la sede dell'azienda sia situata in un Comune diverso)
- uffici
- attività e attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- attrezzature di servizio sociale (mensa, asilo nido, circoli ricreativi, ambulatori, etc.)
- deposito veicoli
- attività di trasporto di persone e merci
- artigianato di servizio non molesto.

m- Relativamente all'area prevista sulla SP80 ed oggetto della Variante n. 23/bis al PRGC in deroga agli indici previsti sopra si prevedono:

- altezza max m 8,00
- distanze dai confini:
- edifici in genere min m 5,00
- tettoie aperte di H non superiore a m 3,50 a confine o min m 5,00
- superficie per parcheggio interna al lotto min 1 p.a. ogni 2 addetti
- superficie utile abitabile per il custode max mq 150,00
- standard 15 mq/add. da distribuire a verde di protezione.

Nell'accesso esistente a chi si immette sulla SP80 non saranno consentiti l'ingresso e l'uscita con svolta a sinistra, chi dovrà accedere al fondo con svolta a sinistra dovrà accedere dall'ingresso retrostante esistente. Nell'accesso esistente a chi si immette sulla SP80 sono consentiti l'ingresso e l'uscita con sola svolta a destra, l'accesso dovrà essere dotato di una corsia di accelerazione e decelerazione della stessa lunghezza del fondo. L'area attigua alle abitazioni e lungo la SP80, ad eccezione dello spazio d'accesso, dovrà essere opportunamente schermata a verde con una fascia arborea ed arbustiva caratterizzata da specie autoctone dello spessore di m 5,00. Le attività rumorose dovranno essere localizzate lontano dalle abitazioni e quindi nella zona sud-ovest dell'area. L'area non potrà avere più di tre corpi edilizi di forma principalmente regolare e di tipologia simile, i materiali utilizzati per la costruzione dovranno essere quelli tipici della zona e le tinteggiature esterne di colori tenui. E' vietata inoltre l'attività di frantumazione di inerti.

n- Sarà a carico dei privati l'onere del collaudo tecnico per le opere infrastrutturali affidato a tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 24.3 - ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI - D3**

ATTUAZIONE: diretta

Solo per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, classificati in questa zona omogenea, in lotti saturi, è consentito, per l'ampliamento dell'attività in essere, anche come nuova



costruzione in corpo staccato, purché ricompreso nella stessa area di pertinenza dell'attività esistente, un aumento della superficie coperta pari al 30% della superficie attualmente destinata alla produzione anche in deroga ai parametri edilizi previsti per la zona., a condizione che non riguardino attività produttive insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> categoria e solo nel caso che l'ampliamento produca miglioramenti igienico-sanitari sostanziali attraverso anche l'utilizzo della miglior tecnologia possibile previo parere preventivo dell'ASS. Per i lotti non ancora saturi sono consentiti ampliamenti, anche come nuova costruzione in corpo staccato, fino alla saturazione dell'indice di zona, nel rispetto delle condizioni di cui sopra. Tale ampliamento è concesso a tutte le attività produttive, ad eccezione delle attività produttive riconosciute moleste (a giudizio della ASS) ubicate nelle aree abitate e/o urbanisticamente incompatibili (D3.1). Qualora l'edificio ricada ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalle norme di zona, l'ampliamento può venir realizzato purché la distanza in essere venga mantenuta. Al fine dell'ottenimento del permesso di costruire per l'ampliamento deve essere garantita l'eliminazione di ogni azione inquinante (anche inquinamento acustico).

In tutte le zone D3 sono comunque vietate le attività delle industrie insalubri inserite nell'elenco di prima classe di cui al D.M. 05.09.1994, e, in adiacenza alle zone residenziali, sono altresì vietate attività che possano risultare moleste o che comunque non si armonizzino con il contesto urbano in cui sono inserite, quali le attività di raccolta rottami ferrosi, sfasciacarrozze e simili. E' consentito solo il deposito temporaneo di materiali edili, provenienti o no da demolizioni, al solo scopo di riutilizzo in proprio da parte della stessa ditta edile, escludendo qualsiasi commercio verso terzi; tali materiali comunque devono essere allocati entro un edificio coperto e con pavimentazione impermeabile. Tale attività comunque deve rispettare tutte le norme di carattere igienico ed ambientale.

Qualora venissero effettuati cambiamenti nella tipologia delle attività esistenti dovrà essere verificata la compatibilità igienico-sanitaria; la modificazione dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale compatibilmente con i pareri degli enti competenti in materia.

#### INDICI E PARAMETRI

- 1- Rapporto di copertura mq/mq 0,40
- 2- Distanza dalla SP80, dalla SS14 m 20,00  
e dalle altre strade esterne alla zona m 5,00
- 3- Distanza tra edifici (minima) m 10,00
- 4- Distanza dai confini (minima) m 5,00
- 5- Distanza tra edifici nel caso siano destinati a residenza m 10,00  
(tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)
- 6- Altezze dei fabbricati m 10,00

#### VALGONO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- È consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario con una volumetria massima di mc 500 subordinata all'esistenza di un'attività produttiva o di strutture ad essa connesse e inoltre è consentito, per motivi igienici e/o funzionali, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della presente Variante, costruire un ampliamento, per una sola volta, entro un massimo di mc 100.
- b- L'area occupata dalle fasce di rispetto stradale nonché quelle poste a confine con la proprietà pubblica o privata concorrono alla determinazione del rapporto di copertura.
- c- In tutti i casi di ampliamento, manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli insediamenti esistenti, è fatto obbligo di prevedere una idonea schermatura ambientale, mediante piantumazione di essenze arboree autoctone di alto fusto (H min. m 3,00), fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità.
- d- Tutti gli interventi di ampliamento, manutenzione e ristrutturazione dell'attività in essere devono

ottenere il parere dell'ASS.

d- Per gli edifici produttivi esistenti e ricadenti all'interno dell'abitato contrassegnate come D3.1 non sarà possibile nessun ampliamento degli edifici esistenti; saranno possibili tutti gli interventi edilizi necessari al mantenimento in efficienza delle strutture che già ospitano l'attività economica. Nel caso di dismissione, le attività in essere dovranno essere riconvertite in usi compatibili (restano escluse tutte le produzioni insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> categoria), previo parere favorevole della ASS, a condizione che l'attività non produca inquinamento di tipo acustico, atmosferico, etc..

e- La zona D3 collocata tra Villanova e Porto Nogaro, in prossimità del ponte è assoggettata ai vincoli del D.Lgs. 42/2004. Per tale zona sarà possibile il mantenimento in efficienza di tutte le strutture edilizie in essere anche con gli ampliamenti ammessi dal presente articolo, purché l'ampliamento non riduca la distanza in essere dal fiume. Potranno anche essere edificati nuovi depositi chiusi per non più di tre lati purché stiano ad una distanza dal Corno non inferiore a m 30 e siano edificati con strutture integrabili con l'ambiente circostante. In particolare sono vietati sbancamenti miranti ad aumentare lo specchio acqueo interno.

f- In analogia con il punto precedente anche i terreni su cui insistono i serbatoi della società Chimitank, collocati in sinistra Corno, potranno essere riconvertiti, previa bonifica dell'area, in attività produttiva legata alla nautica, con esclusione di darsene o marine. Fatta eccezione per i denti d'attracco esistenti e lo stazionamento delle imbarcazioni in lavorazione od in attesa di esserlo, la parte restante del bordo fluviale dovrà essere piantumato con idonee essenze arboree costituenti uno spessore di almeno m 20,00. I nuovi edifici produttivi dovranno essere costruiti ad una distanza di m 10,00 dalla strada, nell'ipotesi che quelli esistenti in allineamento stradale vengano demoliti, in caso contrario è ammessa la costruzione in allineamento con quelli esistenti, a condizione che non si tratti di edifici direttamente connessi con la produzione o il deposito. In sostanza è ammessa la costruzione in allineamento stradale di soli uffici od abitazione del custode o della proprietà.

g- La zona D3 individuata tra via Boscat e via Comugne potrà essere edificata, come ampliamento dell'attività esistente, nell'ambito dell'area di pertinenza dell'attività esistente, previa convenzione con il Comune per l'allargamento dell'incrocio e del tratto di via Comugne prospiciente il lotto da eseguirsi a cura e spese dei proprietari.

h- La superficie delle aree destinate a parcheggio ed a verde non potrà essere inferiore, in ogni caso, al 50% della superficie edificata, di cui il 60% per parcheggio e il 40% da destinare a verde piantumato che non dovrà essere ceduto al Comune, fermo restando che la superficie a parcheggi non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 2 addetti.

i- Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi o rampicanti e paletti in acciaio e rete metallica o con elementi metallici grigliati montati su zoccoli in c.a. e con altezza massima complessiva di m 2,00.

Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.

#### **ART. 24.4 - ZONE PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO D4**

1) Trattasi di una zona per l'insediamento di tutte quelle attività di artigianato di servizio alla persona, agli edifici ed ad oggetti di uso comune (ad es. auto) quali ad es. palestre, centri benessere, lavanderie industriali, serramentisti, piastrellisti, marmisti, impiantisti, altri settori per l'edilizia, carrozzerie, officine meccaniche, lavaggio auto e simili, compatibili con la residenza che, per il tipo di attrezzature necessarie e per le tecnologie utilizzate, abbisognano di volumi edilizi e di spazi di parcheggio non più rinvenibili all'interno delle zone A o B

2) Sarà consentita la commercializzazione dei propri articoli prodotti in loco, escludendo altre attività commerciali, per cui lo spazio espositivo non potrà essere superiore al 30% di quello destinato alla lavorazione, agli uffici e depositi, e i lotti dovranno non essere superiori a mq 2.500,

dimensione questa che scoraggia le eventuali attività più propriamente industriali. E' consentita la realizzazione di edifici per servizi comuni.

3) I lotti non potranno essere accorpati e dovranno essere assegnati a ditte diverse.

4) La zona è soggetta a PRPC.

5) L'altezza degli edifici non sarà superiore a 7 m

6) La superficie coperta massima sarà del 60%

7) Distanze: tra edifici: m 10,00; da confini: m 6,00 oppure a confine.

8) Dotazione di parcheggi: superficie per parcheggio interna al lotto: min 1 p.a. ogni 2 addetti

9) Alberature continue di protezione obbligatorie verso le abitazioni distanti meno di 50 m e da definirsi più

in particolare da parte del PRPC

10) Sono vietate abitazioni

11) Le costruzioni dovranno essere di tipologia confacente all'intorno che è contrassegnato da piccole abitazioni residenziali per cui lungo i fronti strada non saranno realizzate tipologie costruttive e linee architettoniche, nonché materiali (ad es. pannellature esterne in lamiera metalliche, e altro) tipici dei capannoni industriali. La Commissione edilizia comunale o la Commissione per il paesaggio dovrà esprimersi sul rispetto di tali aspetti architettonici.

12) Qualora la zona sia posta lungo una strada statale o provinciale l'accessibilità a quella deve avvenire direttamente da strade comunali. Sulle strade statali o provinciali in corrispondenza al fronte della zona D4 a carico dei privati proponenti l'iniziativa, deve comunque realizzarsi una corsia di decelerazione di lunghezza adeguata alla velocità massima consentita degli automezzi nonché alla particolarità dei luoghi, una terza corsia per consentire la momentanea sosta o spostamento del traffico accedente all'area e proveniente da lato opposto e l'intera sistemazione dell'incrocio con la strada statale, con realizzazione di rotatoria o di altri sistemi di rallentamento indicati dall'Amministrazione Comunale.

13) Sarà a carico dei privati l'onere del collaudo tecnico per le opere infrastrutturali del PRPC affidato a tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale.

14) La relazione per il Permesso di costruire dovrà contenere anche una descrizione dettagliata del ciclo produttivo con particolare attenzione per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti, il rispetto dei limiti acustici, di emissione di fumi, vapori ed odori, il layout delle apparecchiature e dei macchinari, delle zone di lavorazione e di deposito, il presunto traffico veicolare pesante e leggero nonché il numero degli addetti.

15) La zona lungo la sponda sinistra del fiume Corno ed adiacente ad una zona D3, è assoggettata ad un unico PRPC, con dispositivo normativo separato per ciascuna zona omogenea rispettivamente D4 e D3. Il PRPC dovrà essere prevedere una accurata progettazione paesaggistico-ambientale unitaria che tenga conto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali specifiche del sito.

In questa zona si potrà derogare dai limiti dimensionali dei lotti e dall'obbligo di assegnazione a ditte diverse, come invece indicato, in maniera generale, ai precedenti commi n. 2 e 3 del presente articolo.

## **ART. 25 - ZONE AGRICOLE - E**

Le zone agricole corrispondono alle zone omogenee E4, E5 ed E6 di cui all'art. 8, all'art. 10 ed all'art. 38 delle Norme di Attuazione del PURG.

Oltre agli usi agricoli, dominanti, sono previsti i seguenti usi:

a- Residenza del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 153/75.

Vale inoltre il disposto della LR 1/1994 che consente la costruzione, mediante interventi di ristrutturazione o ampliamento sugli edifici di residenza agricola, di residenze per i parenti di 1° grado del conduttore del fondo a titolo principale con i limiti e vincoli imposti dalla legge stessa.

Coloro che in base alle suddette leggi hanno diritto ad un alloggio in zona agricola, non devono possederne altro abitabile nel territorio comunale di dimensioni commisurate al proprio nucleo familiare ai sensi dell'art.13 della L. 392/1978.

b- Realizzazione di unità aggiuntive alle residenze agricole

1- L' ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, ove ammessi dallo strumento urbanistico vigente, possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché:

I°) l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato;

II°) il richiedente il titolo abilitativo si obblighi, mediante convenzione con il Comune, ~~ad istituire un vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.~~

**È ammessa la suddivisione di ogni singola unità abitativa in non oltre due unità abitative con o senza opere interne.**

2. La convenzione deve indicare:

I°) l'oggetto dell'intervento per il quale si richiede il titolo abilitativo;

II°) l'assunzione da parte del richiedente il titolo abilitativo dell'obbligo ad iscrivere il vincolo ventennale di cui al comma precedente ed il termine entro il quale presentare la richiesta di iscrizione;

III°) la durata della convenzione;

IV°) le conseguenze previste in caso di inadempimento.

3. Al titolo abilitativo per gli interventi realizzati ai sensi del comma 1 in deroga al requisito della connessione funzionale e comportanti il cambio di destinazione d'uso in residenziale, non si applica l'esonero contributivo previsto dalla legge.

c- Edifici per attività di agriturismo, anche separati dall'edificio principale (residenza del conduttore del fondo) purché nel rispetto della legislazione vigente in materia.

d- Nuovi edifici adibiti a ricovero di animali (annessi) purché non rientrino nella categoria degli allevamenti industriali così come definiti dalle presenti NTA.

Tali edifici dovranno essere collocati in posizione tale da non arrecare disturbo da rumore o da odori prodotti; la raccolta dei liquami ed escrementi dovrà essere effettuata in modi e tempi tali da impedire la diffusione dei miasmi.

e- Edifici relativi alle strutture produttive aziendali quali magazzini, annessi rustici e silos.

f- Gli edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di produzione del conduttore ed attività per l'assistenza e manutenzione delle macchine agricole di proprietà dell'azienda.

g- Sono da considerarsi serre gli impianti che realizzano un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che siano costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse.

Le serre di cui sopra sono da considerarsi costruzioni, computabili nel solo conteggio della superficie coperta totale, e la loro realizzazione rimane subordinata al rilascio di Permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

1- rapporto di copertura massimo 60% dell'area del lotto

2- distanza minima dai confini con lotti privati m 3,00

distanza minima dalle strade m 6,00

(fatte salve le distanze più restrittive previste nel successivo art. 17);

distanza minima dagli edifici esistenti sul lotto m 5,00  
distanza minima dagli edifici esistenti sui lotti finitimi m 20,00  
3- altezza massima m 5,00

#### **ART. 25.1 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO - E4**

ATTUAZIONE: diretta

Sono zone di interesse agricolo-paesistico di particolare pregio e sensibilità ambientale e sono prevalentemente collocate lungo i corsi d'acqua.

Per esse valgono le seguenti norme:

##### **INDICI E PARAMETRI**

- 1 - Indice di fabbricabilità fondiaria:
  - per la residenza ed annessi mc/mq 0,01
- 2 - Distanza dai confini (minima) m 5,00
- 3 - Distanza dai corsi d'acqua (minima)
  - edifici per la residenza m 100
  - stalle, depositi, silos, magazzini m 150
- 4 - Altezza massima dei fabbricati m 7,50

##### **VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

- a - Sono esclusi da tale zona gli edifici di cui alle lettere d) e e) del precedente art. 25.
- b - Dovrà essere evitata la costruzione di elettrodotti. Ove non risultino possibili soluzioni diverse, questi dovranno essere interrati ed ubicati nelle zone meno significative dal punto di vista ambientale. Del pari è vietata la costruzione di strade non ricadenti nella categoria delle carrarecce e/o vicinali, che dovranno comunque restare "bianche".
- c - Sono vietati tutti i movimenti di terra diversi da quelli non preordinati alla realizzazione di interventi edilizi di rilevanza urbanistica, da quelli non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali; sono pure vietati quei movimenti di terra anche indirettamente interessanti la coltivazione di fatto di cave, e comunque tutti i movimenti di terra complessivi per oltre 2.000 mc per lotto e quelli che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai 40 cm. di spessore su una superficie continua minima di 1.000 mq.
- d - Al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per qualsiasi tipo di opera edilizia, dovrà essere garantita la schermatura verso il corso d'acqua mediante la realizzazione di cortine formate da idonee essenze d'alto fusto di tipo autoctono associate a cespugli alti e bassi, con esclusione delle conifere.

##### **DEROGHE**

E' ammessa la realizzazione di tettoie anche in deroga agli indici e ai parametri previsti dal PRGC e ai regolamenti edilizi esclusivamente per esigenze di copertura di concimaie e vasche per la raccolta di liquami annesse alle strutture produttive aziendali

#### **ART. 25.2 - AMBITI DI TUTELA AGRICOLO-AMBIENTALE - E4.1**

Sono zone corrispondenti alle parti degli ambiti agricoli con la presenza di rilevanti aspetti di interesse ambientale ricadenti negli ambiti agricolo-paesaggistici di cui agli artt. 8 e 38 delle Norme del PURG.

**USI**

Gli usi sono connessi alla conservazione dell'ambiente naturale esistente. E' consentito l'uso del suolo connesso all'attività agricola, secondo gli usi e le consuetudini, con le limitazioni che il PRPC definirà con proprie Norme.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata a:

- bosco;
- arbusteto ed impianti di arboricoltura (esclusi pioppeti);
- prato;
- prato arborato e incolto,

secondo le indicazioni ed individuazioni contenute in eventuali studi ed elaborati dell'analisi vegetazionale in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Le costruzioni esistenti, tuttora utilizzate, nelle aree di tutela possono essere mantenute nell'uso attuale. Sono possibili solo interventi rivolti al mantenimento di detto uso attraverso adeguamento igienico-funzionale (secondo quanto consentito per le zone E4) e attraverso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria edilizia (in regime autorizzativo).

Sono sempre e comunque escluse nuove costruzioni a carattere permanente ancorate al suolo.

La posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita, eccezionalmente, solo qualora non esista nessuna alternativa all'esterno delle zone boscate. Comunque i sostegni dei cavi suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce preesistenti.

È fatto assoluto divieto di modificare la vegetazione naturale, i prati stabili o la morfologia del terreno. Per modifica di quest'ultima si intende tutti i movimenti di terra complessivi per oltre 2.000 mc per lotto ed anche quelli che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai 40 cm. Di spessore su una superficie continua minima di 1.000 mq. Detti limiti massimi non possono esser superati con più interventi realizzati in più fasi temporali.

**ART. 25.3.1 - ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO - E5**

ATTUAZIONE: diretta

Sono le zone agricole a sud della linea FS Venezia-Trieste che sono state oggetto di bonifiche e di riordino fondiario, e che presentano una fitta rete di canali irrigui e consortili (Consorzio di Bonifica della Bassa friulana).

Per esse valgono le seguenti norme:

**INDICI E PARAMETRI**

1-

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria ordinaria mc/mq 0,01
- b) maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria utilizzando il "trasferimento di volumetria", per tutti i tipi di fabbricati eccetto che per quelli di residenza agricola mc/mq + 0,04

2- Distanza dai confini (minima) m 5,00

3- Altezza massima dei fabbricati m 7,50

**VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

~~a- Per gli edifici destinati ad allevamento a carattere industriale (E5a) si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:~~

~~1- adeguamento al parere della ASS sulle opere complementari circa il mantenimento dell'attività in essere, attraverso la presentazione di un progetto mirante a limitare l'impatto ambientale prodotto dall'impianto, con particolare attenzione alla schermatura con cortina verde che cinturi l'intera area direttamente connessa con l'impianto citato che sarà recintata con un'altezza di m 2,00 (con rete~~

~~metallica e siepi rampicanti) e piantumata con alberature di alto fusto lungo il perimetro;~~  
~~2- gli edifici annessi all'attività in essere alla data dell'adozione della Variante Generale n. 24 potranno essere sottoposti a tutti quegli interventi edilizi necessari al mantenimento dell'attività.~~

~~ab-~~ Non sono consentiti nuovi impianti di allevamento industriale.

~~be-~~ Sono considerati industriali gli allevamenti in cui la superficie lorda del pavimento, sommando anche gli eventuali ripiani presenti all'interno degli spazi, del ricovero animali o delle strutture di accoglimento, anche se realizzati in più fasi o con ampliamenti, a superano i valori sotto riportati:

- bovini 500 mq
- equini 200 mq
- suini 100 mq
- cunicoli 100 mq
- ovini 100 mq
- canini 100 mq compresi i canili e strutture per ricoveri, soggiorno ed addestramento per cani
- avicoli 100 mq
- avicoli 1.000 mq di superficie di voliera
- api 100 mq di superficie lorda delle arnie
- ittici 1.000 mq di superficie idrica delle vasche

Per gli allevamenti industriali eventualmente esistenti alla data di approvazione del presente PRGC, sono ammessi ampliamenti delle stalle e strutture di ricovero degli animali fino al limite del 20% in più delle misure sopraindicate, fermo stante che le strutture per suini, bovini e canini dovranno stare ad almeno 250 m dalla zone residenziali.

~~ce-~~ Per gli immobili di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della LR 6/96 e successive modifiche ed integrazioni, e/o di parente di primo grado ~~eosì come previsto dall'art. 41 comma 4 bis della LR 52/91 o successive leggi sostitutive sull'argomento~~, valgono le seguenti prescrizioni:

1- Gli edifici esistenti per la residenza possono essere sottoposti ad ogni categoria di intervento edilizio ed é ammesso un ampliamento una-tantum pari al 10% della volumetria in essere per necessità igienico-funzionali.

Nel caso in cui si tratti di tipologie tradizionali del paesaggio agrario della Bassa friulana si dovranno rispettare i caratteri fisico morfologici originari.

I nuovi edifici residenziali dovranno rispettare i caratteri fisico morfologici tipologie tradizionali del paesaggio agrario della Bassa friulana, e cioè secondo i requisiti tipologici dei quali qui sotto si tratteggiano a titolo indicativo solo alcune caratteristiche principali: corpo di fabbrica semplice e regolare con pianta a rettangolo allungato (rapporto minimo tra i lati  $\frac{1}{2}$ ) o a "T", "L", "U", ad angoli a 90°, senza corpi sporgenti accetto eventuali terrazze o ballatoi sul retro rispetto alla strada, tetto a falde in coppi su uno stesso piano o su altezze non inferiori al piano cioè senza tetti sfalsati di porzioni di piano, linde con travi in legno a vista con sporti non superiori a 1,20, aperture di finestre con lato verticale superiore all'orizzontale (largo max.1,1) e loro organizzazione regolare sulla facciata con una prevalenza dei pieni suoi vuoti, rivestimento in intonaco o mattoni a vista, piccole parti strutturali a vista possono essere in c.a. o in ferro. La Commissione edilizia comunale o la Commissione per il Paesaggio valuterà anche secondo le ulteriori indicazioni eventualmente contenute nel Regolamento Edilizio.

2- Gli annessi rustici possono essere recuperati anche a fini di civile abitazione se presentano caratteri stilistico-costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale. In tale caso l'immobile dovrà conservare i caratteri distintivi dell'edilizia rurale non residenziale, pur adeguandone la struttura alle esigenze abitative. Questa categoria di immobili potrà subire un ampliamento pari al 10% della volumetria in essere per necessità igienico-funzionali, nel rispetto dei caratteri costruttivi originari e non potrà comunque essere frazionato in più di due unità immobiliari per i soli aventi diritto.

3- Gli edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei

prodotti agricoli, etc., di cui alla lettera e) dell'art.12, potranno essere costruiti con i seguenti indici in deroga a quelli previsti per le zone:

- Rapporto di copertura max mq/mq 0,40
- Altezza max m 10,00

4- I nuovi edifici relativi alle strutture produttive aziendali (magazzini, annessi rustici e silos) potranno trovare collocazione con i seguenti indici in deroga a quelli previsti per le zone:

- Rapporto di copertura del lotto:
- Lotti inferiori a ha 0,50 max mq/mq 0,45
- Lotti superiori a ha 0,50 max mq/mq = 0,20: ha lotto + 0,05

~~de-~~ Per gli immobili i cui proprietari non sono conduttori del fondo, valgono le seguenti prescrizioni:

1- gli edifici per la residenza possono essere sottoposti ad ogni categoria di opere, ad esclusione della demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, con un ampliamento possibile fino a mq 50 di superficie lorda, per comprovate esigenze opportunamente documentate, L'ampliamento non potrà comunque costituire corpo staccato rispetto all'esistente, fatta eccezione per le autorimesse, e dovrà essere edificato nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi dell'edificio in essere;

2- gli annessi rustici potranno essere trasformati nell'uso di servizio alle abitazioni (garage, legnaia, lavanderia, deposito, e simili) escludendo la reazione di nuovi alloggi solo nel caso in cui presentino caratteri stilistico-costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale e non facciano più parte del fondo già alla data di adozione della presente Variante Generale. In tale caso l'immobile dovrà conservare i caratteri distintivi dell'edilizia rurale non residenziale, pur adeguandone la struttura alle esigenze tecnico-funzionali. Questa categoria di immobili potrà subire un ampliamento massimo pari a mq 50 di superficie lorda nel rispetto dei caratteri costruttivi originari, e cioè con corpo in allineamento all'esistente, della stessa altezza, tipo di tetto del corpo cui si addossano ampliandolo. Il permesso di costruire per tali edifici, per qualunque categoria di opere, sarà subordinata al verificato avvenuto allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica della zona in cui ricade l'immobile di cui alla richiesta di Permesso di costruire, alla possibilità di garantire lo smaltimento delle acque luride con allacciamento alla rete fognaria o con altro idoneo sistema ed alla garantita accessibilità all'edificio con strada carrabile.

Le opere dette devono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per la Zona E, fatta eccezione per quelle ricadenti in zona di vincolo ambientale (D.Lgs. 42/2004), stradale, e ferroviario.

Per le costruzioni ricadenti nelle suddette zone di vincolo, sono sempre possibili interventi di manutenzione edilizia (~~LR 52/91 o successive leggi sostitutive sull'argomento o successive leggi sostitutive sull'argomento art. 68 comma 2~~), gli ampliamenti sono consentiti nel solo caso in cui non riducano la distanza in essere dalla strada o dalla ferrovia rispettivamente, subordinatamente all'ottenimento di parere favorevole da parte dell'ente competente; mentre all'interno delle fasce di rispetto stradale saranno ammessi i soli ampliamenti previsti **dalla normativa vigente in materia** dall'art. 41 comma 4 della LR 52/91 o successive leggi sostitutive ~~sull'argomento o successive leggi sostitutive sull'argomento~~.

Per le aree ricadenti all'interno del PRPC del Parco del Corno, il Piano Attuativo potrà dare specificazioni anche con indirizzo diverso.

~~ef-~~ Nei lotti agricoli adiacenti alle zone B e C è consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino e piccola agricoltura, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile.

~~fg-~~ Nelle zone agricole E gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di idonea concimaia di volume pari a reflui zootecnici prodotti in sei mesi di allevamento alla massima potenzialità. Le



concimaie dovranno essere realizzate ad una distanza di almeno 50 metri dalle abitazioni di proprietà e di 100 metri dalle abitazioni di terzi. Dovranno essere schermate lungo i lati da siepi fitte e continue ed alberature di tipo autoctono di alto fusto

#### DEROGHE ED ESCLUSIONI

E' ammessa la realizzazione di tettoie anche in deroga agli indici e ai parametri previsti dal PRGC e ai regolamenti edilizi esclusivamente per esigenze di copertura di concimaie e vasche per la raccolta di liquami annessi alle strutture produttive aziendali

Ai fini del calcolo della superficie lorda dei porticati, da realizzarsi a partire dall'entrata in vigore del presente PRGC, essa non viene conteggiata fino alla misura di 50 mq per lotto.

#### **ART. 25.3.2 - ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO DESTINATA AD ALLEVAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE - E5a**

Per la zona E5a valgono le medesime norme della zona E5 del precedente articolo 25.3.1.

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

Per gli edifici destinati ad allevamento a carattere industriale (E5a):

1- adeguamento al parere della ASS sulle opere complementari circa il mantenimento dell'attività in essere, attraverso la presentazione di un progetto mirante a limitare l'impatto ambientale prodotto dall'impianto, con particolare attenzione alla schermatura con cortina verde che cinturi l'intera area direttamente connessa con l'impianto citato che sarà recintata con un'altezza di m 2,00 (con rete metallica e siepi rampicanti) e piantumata con alberature di alto fusto lungo il perimetro;

2- gli edifici annessi all'attività in essere alla data dell'adozione della Variante Generale n. 24 potranno essere sottoposti a tutti quegli interventi edilizi necessari al mantenimento dell'attività.

#### **ART. 25.4 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO - E6**

ATTUAZIONE: diretta

Sono le zone agricole a nord della linea FS Venezia-Trieste. Per esse valgono le seguenti norme:

#### INDICI E PARAMETRI

1- Indice di fabbricabilità fondiaria:

a) per la residenza ed annessi mc/mq 0,03

b) maggiorazione Indice di fabbricabilità fondiaria utilizzando il "trasferimento di volumetria", per tutti i tipi di fabbricati eccetto che per quelli di residenza agricola mc/mq + 0,04

- per la residenza ed annessi in aziende con terreni a colture specializzate (viticole, frutticole, orticole, floricole) previo parere dell'Ispettorato Provinciale all'Agricoltura mc/mq 0,05

2- Distanza dai confini (minima) m 5,00

3- Altezza massima dei fabbricati residenziali m 7,50

Altezza massima di stalle, depositi, magazzini m 10,00

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

A Per gli immobili residenziali di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, e/o di parente di primo grado, nel rispetto delle condizioni soggettive e degli obblighi di legge, valgono le seguenti prescrizioni:

1- gli edifici per la residenza esistenti alla data di adozione della presente Variante possono essere sottoposti ad ogni categoria di intervento edilizio ed é ammesso un ampliamento una-

tantum pari al 10% della volumetria in essere per necessità igienico-funzionali.

Nel caso in cui si tratti di tipologie tradizionali del paesaggio agrario della Bassa friulana si dovranno rispettare i caratteri fisico morfologici originari;

2- gli annessi rustici possono essere recuperati anche a fini di civile abitazione per i soli aventi diritto se presentano caratteri stilistico-costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale. In tale caso l'immobile dovrà conservare i caratteri distintivi dell'edilizia rurale non residenziale, pur adeguandone la struttura alle esigenze abitative. Questa categoria di immobili potrà subire un ampliamento pari al 10% della volumetria in essere per necessità igienico-funzionali, nel rispetto dei caratteri costruttivi originari e non potrà comunque essere frazionato in più di due unità immobiliari.

3- Per i nuovi edifici residenziali valgono le norme previste per la zona E5

B- Potranno essere costruiti anche da parte di non agricoltori a titolo principale:

1- Gli edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, etc., di cui alla lettera e) dell'art. 12, con i seguenti indici in deroga a quelli previsti per le zone:

- Rapporto di copertura max mq/mq 0,40

- Altezza max m 10,00

2- I nuovi edifici relativi alle strutture produttive aziendali (magazzini, stalle, annessi rustici e silos) potranno trovare collocazione con i seguenti indici in deroga a quelli previsti per le zone:

- Rapporto di copertura del lotto:

- Lotti inferiori a ha 0,50 max mq/mq 0,45

- Lotti superiori a ha 0,50 max mq/mq = 0,20: ha lotto + 0,05

C - Per gli immobili i cui proprietari non sono conduttori del fondo, valgono le seguenti prescrizioni:

1- gli edifici esistenti per la residenza possono essere sottoposti ad ogni categoria di opere, ad esclusione della demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, con un ampliamento possibile di mq 50 di superficie lorda per comprovate esigenze opportunamente documentate.

L'ampliamento non potrà comunque costituire corpo staccato rispetto all'esistente, fatta eccezione per le autorimesse, e dovrà essere edificato nel rispetto dei caratteri tipologici costruttivi dell'edificio in essere;

2- gli annessi rustici potranno essere trasformati nell'uso di servizio alle abitazioni (garage, legnaia, lavanderia, deposito, e simili) escludendo la creazione di nuovi alloggi, solo nel caso in cui presentino caratteri stilistico-costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale e non facciano più parte del fondo già alla data di adozione della presente Variante Generale. In tale caso l'immobile dovrà conservare i caratteri distintivi dell'edilizia rurale non residenziale, pur adeguandone la struttura alle esigenze tecnico-funzionali. Questa categoria di immobili potrà subire un ampliamento pari a mq 50 di superficie lorda nel rispetto dei caratteri costruttivi originari E cioè stesso allineamento su almeno una muratura esistente, preferibilmente stesso spessore, altezza, tipo di tetto del corpo cui si addossano ampliandolo. Il Permesso di costruire per tali edifici, per qualunque categoria di opere, sarà subordinata al verificato avvenuto allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica della zona in cui ricade l'immobile di cui alla richiesta di Permesso di costruire, alla possibilità di garantire lo smaltimento delle acque luride con allacciamento alla rete fognaria o con altro idoneo sistema ed alla garantita accessibilità all'edificio con strada carrabile.

Le opere dette devono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per la Zona E, fatta eccezione per quelle ricadenti in zona di vincolo ambientale (D.Lgs. 42/2004), stradale, e ferroviario.

Per le costruzioni ricadenti nelle suddette zone di vincolo, sono sempre possibili interventi di manutenzione edilizia (~~LR 52/91 o successive leggi sostitutive sull'argomento art. 68 comma 2),~~

gli ampliamenti sono consentiti nel solo caso in cui non riducano la distanza in essere dalla strada o dalla ferrovia rispettivamente, subordinatamente all'ottenimento di parere favorevole da parte dell'ente competente; mentre all'interno delle fasce di rispetto stradale saranno ammessi i soli ampliamenti previsti **dalla normativa vigente in materia.** ~~dall'art. 41 comma 4 della LR 52/91 o successive leggi sostitutive sull'argomento.~~

**È consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino e piccola agricoltura, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mq 50, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile.**

Per le aree ricadenti all'interno del PRPC del Parco del Corno, il Piano Attuativo potrà dare specificazioni anche con indirizzo diverso.

c- Nei lotti agricoli adiacenti alle zone B e C è consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino e piccola agricoltura, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile.

d- Nelle zone agricole E6 gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di idonea concimaia di volume pari a reflui zootecnici prodotti in sei mesi di allevamento alla massima potenzialità. Le concimaie dovranno essere realizzate ad una distanza di almeno 50 metri dalle abitazioni 50 metri dalle abitazioni di proprietà e di 100 metri dalle abitazioni di terzi.

#### DEROGHE ED ESCLUSIONI

Ai fini del calcolo della superficie lorda dei porticati, da realizzarsi a partire dall'entrata in vigore del presente PRGC, essa non viene conteggiata fino alla misura di 50 mq per lotto.

#### INSTALLAZIONI PARTICOLARI

Possono essere installati pannelli fotovoltaici a terra per impianti la cui superficie (compresa sia quella dei pannelli sia quella degli spazi liberi tra essi, misurata al perimetro esterno di tutti pannelli) non sia superiore a 10.000 mq per impianto singolo, fermo stante che in tutto il comune la superficie complessiva non può superare 50.000 mq. ~~I pannelli dovranno distare almeno 100 m dalle zone residenziali.~~

~~L'impianto deve essere realizzato secondo quanto previsto dalla LR5/2007.~~

~~Il progetto dell'impianto dovrà prevedere anche le sistemazioni del terreno e le coltivazioni che dovranno essere poste in essere contemporaneamente ai pannelli, loro supporti ed agli altri elementi tecnologici dell'impianto e mantenute per tutto il tempo di permanenza dell'impianto.~~

~~L'Amministrazione Comunale potrà imporre particolari misure di mitigazione di impatto visivo ed ambientale.~~

~~L'installazione di tali impianti sarà subordinata alla redazione di uno studio esteso all'intero territorio comunale dei criteri per la compatibilità ambientale e territoriale all'installazione di impianti energetici e alla definizione di un Regolamento Comunale per la localizzazione di impianti energetici da fonti rinnovabili.~~

#### ART. 25.5 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO DI SALVAGUARDIA- E7

Trattasi delle zone agricole sulle quali si prevede il possibile futuro insediamento di nuove infrastrutture o comunque zone con caratteristiche strutturali e che quindi devono essere salvaguardate rispetto alla possibilità di realizzazione nuove costruzioni agricole che potrebbero compromettere quelle previsioni. Sono consentiti solamente:

c) edifici per il ricovero di attrezzi agricoli della cubatura massima di 50 mc.

d) recinzioni in rete o grigliato

L'indice di cubatura è di 0,05 mc/mq e deve essere trasferito in altre zone agricole della stessa proprietà o anche di diversa proprietà attraverso il procedimento di "trasferimento di volumetria" sempre all'interno del territorio comunale.

Per gli edifici eventualmente all'interno di dette zone sono consentiti solo gli interventi soggetti a DIA.

## **ART. 26 - ZONE DI TUTELA AMBIENTALE - F**

Le zone di tutela ambientale corrispondono alla zona omogenea F di cui all'art. 33 ed all'art. 39 delle Norme di Attuazione del PURG e comprendono:

ZONE F2/F4 corrispondenti alle parti degli "ambiti di tutela ambientale" ricadenti negli ambiti boschivi e agricolo paesaggistici di cui di cui agli art. 4, 6 e 8 delle Norme del PURG.

### **ART. 26.1 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE - F2/F4**

Sono zone corrispondenti alle parti degli ambiti di tutela ambientale di cui all'art. 4 del PURG Ricadenti negli ambiti boschivi previsti dall'art. 6 del PURG (Coda di Coluna).

In tale zona, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 39 delle Norme del PURG, la sistemazione e la valorizzazione sarà definita dal Piano Attuativo obbligatorio.

#### **USI**

Sono esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali.

Sono ammessi solo interventi conservativi e migliorativi del patrimonio ambientale esistente da verificare in sede di progetto del PRPC, salvaguardando le finalità di conservazione definite dal PURG e precisando gli usi ammissibili.

#### **VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**

a- Le aree boscate, sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

b- E' comunque vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature, salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali, apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

c- Nelle zone F è vietato costruire depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare acque non depurate totalmente.

d- La posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita, eccezionalmente, solo qualora non esista nessuna alternativa all'esterno delle zone boscate. Comunque i sostegni dei cavi suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce preesistenti.

e- Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale, da mettere in atto entro e non oltre due anni dall'evento catastrofico, e dell'eventuale recinzione totale o parziale.

## **ART. 27 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - H**

Corrispondenti alle zone per attrezzature commerciali H2 (art.41 NTA del PURG) ed H3 (esistenti) di interesse comunale e sovracomunale.

## ART. 27.1 - ATTREZZATURE COMMERCIALI - H2

ATTUAZIONE: indiretta (PRPC obbligatorio)

Sono le zone omogenee H2 descritte nell'art.41 delle Norme tecniche di attuazione del PURG corrispondente alle zone commerciali di interesse comunale e sovracomunale.

In tale zona é consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio.

I piani di grado subordinato si attuano attraverso Piani ~~Attuativi Regolatori Particolareggiati Comunali~~ di iniziativa pubblica o privata. ~~ex artt. 48 e 49 della LR n. 52/91 o successive leggi sostitutive sull'argomento e successive modifiche.~~

### USI

- 1- Esercizi di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, magazzini e depositi commerciali
- 2- Uffici
- 3- Attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- 4- Attrezzature di servizio sociale (mensa, asilo nido, circoli ricreativi, ambulatori, etc.)
- 5- Attività artigianali di servizio non moleste integrabili con il commercio e destinate alla vendita dei relativi prodotti
- 6- Ricettività, purché connessa con l'attività commerciale, con esclusione degli usi ammessi per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

### INDICI E PARAMETRI

- 1- Lotto minimo mq 1.500
- 2- Rapporto di copertura mq/mq 0,40
- 3- Distanza minima dalle strade esterne all'area di PRPC m 10,00 dalla SP 80 m 30,00
- 4- Distanza dalle strade interne all'area di PRPC definita dal PRPC
- 5- Distanza tra edifici (minima) m 10,00
- 6- Distanza dai confini (minima) m 5,00
- 7- Altezza massima m 10,00

per gli Uffici, Attrezzature di servizio tecnico-produttivo, Attrezzature di servizio sociale e comunque non superiore all'altezza dei magazzini di vendita e depositi commerciali, così come definita dai singoli PRPC.

### VALGONO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- E' consentita la costruzione in aderenza o unione tra edifici situati in lotti distinti.
- b- Nell'ambito dei nuovi insediamenti soggetti a Piano Attuativo gli standard di verde e parcheggi dovranno essere dimensionati secondo i disposti del DPGR 0126/Pres del 1995. Ogni specifica ulteriore verrà fornita dagli specifici PRPC.
- c- Nella redazione dei Piani Attuativi, ampliamento o manutenzione straordinaria degli insediamenti esistenti, é fatto obbligo di prevedere una schermatura ambientale, mediante piantumazione di idonee essenze arboree verso le Zone Abitative, nonché verso le zone di interesse collettivo (attrezzature e servizi), con esclusione delle aree riservate ad impianti tecnologici, confinanti con l'abitato.
- d- I nuovi insediamenti commerciali situati sulla SP 80, dovranno evitare di aprire accessi carrai su tale arteria.

In particolare per l'insediamento tra via E. Fermi e via Coronis Bassa sarà previsto sulla SP80 un accesso con solo ingresso e uscita a destra con corsia di accumulo e accelerazione. Dovrà inoltre essere previsto l'allargamento di via Coronis Bassa e di via Caldura e la sistemazione dell'attuale

incrocio via Caldura-SP80 con realizzazione di impianto semaforico integrato a quello esistente per garantire l'accessibilità all'area. Oltre agli usi consentiti in questa zona possono essere insediate attività artigianali di produzione di beni destinati a vendita diretta, nei limiti di una superficie di pavimento massima pari al 75% della superficie per attività di cui ai punti 1), 2) e 4) degli Usi.

L'accesso all'insediamento tra via Marittima e la SP80 dovrà avvenire esclusivamente da via Marittima e dovrà essere adeguato l'incrocio semaforizzato esistente tra via Marittima e la SP 80 in sintonia con l'intervento previsto sopra. Oltre agli usi consentiti in questa zona possono essere insediate attività artigianali di produzione di beni destinati a vendita diretta, nei limiti di una superficie di pavimento massima pari al 75% della superficie per attività di cui ai punti 1), 2) e 4) degli Usi.

e- Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi o rampicanti e paletti in acciaio e rete metallica o con elementi metallici grigliati montati su muri in c.a. dell'altezza massima di m 0,30 e con altezza massima complessiva di m 2,00.

### **ART. 27.2 - ATTREZZATURE COMMERCIALI - H3**

ATTUAZIONE: diretta

Zona omogenea H3 corrisponde alle zone commerciali in essere alla data di adozione della presente Variante Generale.

In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio;

#### **USI**

- 1- Esercizi di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, magazzini e depositi commerciali
- 2- Uffici
- 3- Attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- 4- Attrezzature di servizio sociale (mensa, asilo nido, circoli ricreativi, ambulatori, etc.)
- 5- Pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, tavole calde, ect.)
- 6- residenza per custode o gestore, integrata nell'edificio principale ed in misura massima di un alloggio di superficie utile interna (superficie di pavimento al netto di soglie e nicchie) non superiore a mq 120 per ogni unità funzionale di cui ai precedenti punti 1) e 5).

#### **INDICI E PARAMETRI**

- 1- Rapporto di copertura mq/mq 0,40
- 2- Distanza minima dalle strade m 10,00
- 3- Distanza minima dalla SP80 e dalla SS14 m 30,00
- 4- Distanza tra edifici (minima) m 10,00
- 5- Distanza dai confini (minima) m 5,00
- 6- Altezza massima per magazzini di vendita e depositi commerciali, compreso eventuale alloggio per custode o gestore m 10,00
- 7- Altezza massima per gli Uffici, Attrezzature di servizio tecnico-produttivo, Attrezzature di servizio sociale m 7,50 e comunque non superiore all'altezza dei magazzini di vendita e depositi commerciali.

#### **VALGONO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

a- Per gli edifici commerciali esistenti, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, è ammesso un ampliamento una tantum pari al 30% della superficie utile già in uso. Ogni ampliamento sarà subordinato alla verificata possibilità di adeguare le superfici a verde ed a parcheggio ai disposti del DPGR 0126/Pres. del 1995. Questi ultimi potranno essere anche sistemati in strutture multipiano, il

cui limite di altezza sarà pari a quello della zona e la superficie coperta non verrà conteggiata.

b- Per le costruzioni esistenti e ricadenti all'interno dell'abitato non sarà possibile nessuna modifica dell'attività in essere se non su parere preventivo favorevole della Commissione Edilizia, saranno possibili solo gli interventi edilizi necessari al mantenimento in efficienza delle strutture che già ospitano l'attività economica esistente. All'atto dell'eventuale dismissione dell'attività in essere, nel caso di riconversione in attività commerciale di diversa natura, dovrà essere autorizzata previa verifica di compatibilità urbanistica che dovrà tenere in particolare conto il volume di traffico indotto dalla presenza dell'attività commerciale e la possibilità di adeguare le superfici di parcheggio ai supposti flussi di acquirenti.

c- È consentito, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della Variante Generale, costruire 50 mq per motivi igienico- funzionali. Le opere dette possono essere compiute nel solo rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per le zone B2.

d- Per gli insediamenti commerciali situati sulla SP 80 dovrà essere vietata l'apertura di nuovi accessi carrai su tale arteria. Qualora la superficie di vendita complessiva superi i mq 1.500, si dovrà provvedere alla formazione di accessi alternativi a quelli già in essere sulla SP 80 preordinati a vietare attraversamenti di corsia.

e- In tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o manutenzione straordinaria degli insediamenti esistenti, è fatto obbligo di prevedere una idonea schermatura ambientale, mediante piantumazione di essenze arboree di alto fusto (H min. m 3,00).

## **ART. 28 - ZONE PER ATTREZZATURE PORTUALI - L**

1. Le zone corrispondono alle parti di territorio destinate ad attrezzature portuali, così come definite dagli artt. 16 e 43 delle Norme tecniche di attuazione del PURG, e riguardano le seguenti categorie:

- L1 di interesse regionale, corrispondente alle aree per attività di interesse regionale.
- L2 di interesse comunale e sovracomunale.

2. Tali zone sono soggette a Piano Regolatore del Porto da redigersi rispettivamente da parte del Consorzio per lo sviluppo industriale dell'Aussa-Corno (zona L1) e da parte del Comune (zona L2).

3. Fino alla redazione di una variante del Piano regolatore del Porto, valgono le prescrizioni del PdP stesso, la Variante dovrà recepire eventuali prescrizioni del PRGC. Tale aspetto si rende cogente anche per le aree che verrebbero stralciate dal perimetro del PdP trovando diversa classificazione zonizzativa.

### **ART. 28.1 - ATTREZZATURE PORTUALI - L1**

ATTUAZIONE: indiretta (PRPC Obbligatorio)

#### **USI**

1- Le zone sono riservate ad attrezzature portuali ed attività connesse.

2- Sono, inoltre, consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a- Attività di deposito;
- b- Attività di riparazione;
- c- Attività tecniche, amministrative e di servizio;
- d- Attività ricreative

#### **INDICI E PARAMETRI**

1- Rapporto di copertura mq/mq 0,50

2- Distanza dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo

- da strada secondaria regionale m 20,00
- da strada comprensoriale, di collegamento e di quartiere m 5,00
- 3- Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo definita dal PRPC
- 4- Distanza dai confini (minima) m 5,00
- 5- Distanza tra edifici (minima) m 10,00
- 6- Superficie lotto nuovi insediamenti mq 5.000
- 7- Altezza massima degli edifici definita dal PRPC

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a- Nell'ambito dei lotti dovrà essere destinata a servizi ed attrezzature una superficie non inferiore all' 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici, della quale almeno la metà destinata a parcheggio.

### ART. 28.2 - ATTREZZATURE PORTUALI - L2

ATTUAZIONE: indiretta (PRPC Obbligatorio)

#### USI

- 1- Attracchi per imbarcazioni da diporto e di linea
- 2- Scivoli per il varo e l'alaggio delle imbarcazioni
- 3- Strutture di servizio alle funzioni portuali
- 4- Zone a verde
- 5- Aree di salvaguardia della vegetazione ripariale
- 6- Parcheggi alberati viabilità e spazi di manovra per auto
- 7- Attrezzature e servizi alle persone (bar, ristoranti, circoli, etc.)

#### INDICI E PARAMETRI

- 1- Volumetria per le attrezzature max mc 1.500
- 2- Numero di piani n. 1
- 3- Altezza massima m 4,50

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale in assenza di Piani di Attuazione possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione e/o ampliati per comprovate esigenze fino ad un massimo di mc 200 per la destinazione residenziale e 60% dell'esistente superficie coperta per le altre destinazioni.
- b- Fino all'approvazione del PRPC è consentito il mantenimento in uso degli ormeggi esistenti alla data di adozione del PRGC, ed opere connesse. È ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere provvisionali provvisorie che ne garantiscano l'uso.
- c- Le costruzioni ammesse dovranno avere caratteri compatibili con l'ambiente naturale circostante ed essere edificate in legno. Le eventuali costruzioni prefabbricate dovranno essere realizzate in legno.
- d- Gli approdi e ormeggi, potranno essere in legno, in acciaio e anche, **in caso di sostituzione**, in eventuali altri materiali tecnologicamente adatti all'uso specifico.
- e- I parcheggi dovranno essere alberati nella misura minima di una pianta ad alto fusto ogni due posti auto. Per la pavimentazione dei parcheggi é vietato l'uso di asfalto o cemento compatto.
- f- Le recinzioni sui confini e verso strada dovranno essere di m 2,00 di altezza massima.
- g- La pianificazione delle aree utilizzabili come porti o approdi turistici viene demandata al ~~Piano Comunale dei Porti di competenza dell'Amministrazione Comunale e con valenza di Piano~~



Attuativo. Nella zona L2, corrispondente alla vecchia foce del fiume Corno, fino all'approvazione del Piano Attuativo, saranno possibili solamente opere di ordinaria manutenzione alle banchinature galleggianti esistenti, fermo restando l'obbligo per i possessori degli ormeggi di procedere all'immediata rimozione degli stessi ad avvenuta esecutività del Piano Regolatore Comunale dei Porti, qualora non compatibili.

## **ART. 29 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARD)**

Le zone per attrezzature e servizi sono classificate nelle seguenti categorie:

- a- zone per attrezzature e servizi di scala comunale
- b- zone per attrezzature e servizi di scala sovracomunale

## **ART. 29.1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMUNALE**

Comprendono le attrezzature e servizi come definite nel DPGR 0126/Pres. del 1995 art. 9 comma 1.

### **USI**

- 1- Viabilità e Trasporti
- 2- Culto, Vita Associativa e Cultura
- 3- Istruzione
- 4- Assistenza e Sanità
- 5- Verde, Sport e spettacoli all'aperto
- 6- Servizi tecnologici

### **INDICI E PARAMETRI**

Come da legislazione e normative nazionali e regionali.

E' obbligatorio conseguire il massimo grado di inserimento ambientale degli interventi sia attraverso un impiego corretto delle modalità costruttive tradizionali (compositive, uso dei materiali e delle finiture), sia attraverso l'integrazione di impianti alberati autoctoni e arricchimenti vegetali per creare connessioni o filari naturali con l'intorno.

### **VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

- a- Ogni categoria di servizio collettivo dovrà rispettare i disposti del DPGR 0126/Pres. del 1995 per quanto attiene le quantità di parcheggio e quelle di verde, oltre al rapporto tra spazi costruiti e scoperti.
- b- Per la categoria Servizi Tecnologici le aree interessate e di pertinenza di depuratori e discariche dovranno essere cinturate con alberature di alto fusto, rete metallica e siepi rampicanti.
- c- Per le aree destinate a sport e spettacoli all'aperto è ammessa l'edificazione di un edificio di abitazione per il custode fino ad un volume massimo di mc 500.
- d- Per l'area sportiva del Centro Canoa e Servizi all'estremo sud del territorio valgono, le seguenti Norme di Attuazione:

- d.1 Prevedere, lungo il fiume orientale, la collocazione di una siepe di arbusti autoctoni; in fregio alla viabilità comunale, tali arbusti possono essere sistemati anche a gruppi con sesto di impianto non geometrico;
- d.2 I parcheggi vanno alberati con essenze arboree autoctone in misura non minore di una pianta ogni quattro posti auto;
- d.3 Le aree di sosta e manovra del parcheggio pubblico vanno realizzate con materiali permeabili.

**ART. 29.2 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA SOVRACOMUNALE**

Comprendono le attrezzature e servizi come definiti dal DPGReg. n. 0126/Pres. del 1995 art. 9 comma 3.

**USI**

- 1- Parcheggio di interscambio
- 2- Stazione autolinee
- 3- Centro culturale
- 4- Centro scolastico
- 5- Servizio sanitario poliambulatoriale
- 6- Parco territoriale

**INDICI E PARAMETRI**

Come da legislazione e normative nazionali e regionali.

E' obbligatorio conseguire il massimo grado di inserimento ambientale degli interventi sia attraverso un impiego corretto delle modalità costruttive tradizionali (compositive, uso dei materiali e delle finiture), sia attraverso l'integrazione di impianti alberati autoctoni e arricchimenti vegetali per creare connessioni o filari naturali con l'intorno.

**ART. 29.3 -ZONA ATTREZZATURE MISTE PUBBLICHE A PRPC DI INIZIATIVA PUBBLICA: A. M.**

E' l'area comprendente il Municipio, parte della piazza del Municipio, l'ex-campo di calcio, secondo il perimetro indicato nella tavola di zonizzazione in scala 1/2.000, con una superficie complessiva di circa mq 10.750

Le funzioni previste sono:

- a- parcheggio di superficie alberato per una superficie di mq 2.000;
- b- mercato all'aperto, contiguo al parcheggio;
- c- mercato coperto (aperto sui quattro lati);
- d- negozi, ristoranti, caffè-bar.

Le quantità specifiche per le funzioni di cui alle lettere b, c, d saranno definite in sede di predisposizione del progetto di PRPC come elementi vincolanti; il punto c) costituisce elemento indicativo e non prescrittivo.

I contenuti morfologici che caratterizzeranno il progetto di PRPC, di iniziativa pubblica, saranno, indicativamente, i seguenti:

- ridefinizione delle aree pedonali, di sosta, di carico e scarico delle merci e di parcheggio;
- previsione di elementi arborei nelle aree di parcheggio e nelle aree pedonali;
- previsione di percorsi ciclabili.

Il disegno del PRPC dovrà consistere e definire, in particolare:

- l'area di piazza del Municipio negli spazi antistanti il Municipio in quanto luoghi più significativi nell'area urbana centrale;
- l'area dell'ex-campo di calcio come piazza di nuova formazione, caratterizzata dalla presenza di alberature e portici nella forma di un grande giardino;
- il fronte della piazza verso la SS 14 potrà essere "ricompattato" anche con nuove costruzioni nel rispetto degli edifici esistenti ed allineandosi con questi tanto sul fronte strada che in altezza. Tali eventuali nuove edificazioni dovranno garantire la permeabilità verso la piazza e non

potranno avere carattere residenziale.

Sulla base dei contenuti indicati si precisa quanto segue:

- gli accessi veicolari tanto all'area di parcheggio che allo spazio adibito a mercato dovranno avvenire solo da via Palladio, almeno fintanto che non intervenga sulla SS 14 un declassamento della stessa a viabilità di livello comunale conseguente allo spostamento di quella;
- le tipologie impiegate nella riqualificazione del fronte urbano sulla SS 14 saranno definiti dal PRPC, con la sola cautela di non superare l'altezza del più alto degli edifici che attualmente definiscono il fronte sulla SS 14;
- sono escluse da tale ambito le attività commerciali superficie di vendita superiore a mq 400.
- ai contenuti progettuali suindicati il PRPC potrà individuarne altri, ma non in contrasto con i primi.

#### **NORME TRANSITORIE**

Fino alla approvazione del progetto di PRPC gli immobili esistenti potranno essere sottoposti a ordinaria e straordinaria (in regime di DIA) manutenzione.

Saranno inoltre possibili tutti gli interventi necessari al completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dal DPGReg. 0126/95.

#### **ART. 30 - ALTRE ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

Costituiscono altre zone di uso pubblico e di interesse generale:

- a- zone destinate alla viabilità stradale, ferroviaria e ciclabile
- b- zone dei corsi d'acqua
- c- zona di protezione ambientale

#### **ART. 30.1 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE, FERROVIARIA E CICLABILE**

Le zone destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Esse comprendono:

- 1 - Strade per traffico veicolare:
  - a – pubbliche
  - b – private di uso pubblico
  - c – collegamenti viabilistici con sottopassi o sovrappassi
  - d – Nodi stradali, rotonde, svincoli
- 2 - Parcheggi:
  - a – Aree di parcheggio pubblico di relazione
  - b – Aree di parcheggio d'interscambio
- 3 - Aree di rispetto
  - a – stradale
  - b – ferroviario
- 4 - Linea ferroviaria
- 5 - Piste ciclabili
- 6 - Vie e Piazze pedonali

L'indicazione grafica delle strade, delle piste ciclabili e pedonali, dei nodi stradali e delle aree di parcheggio ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Gli eventuali allargamenti delle sedi viarie, ciclabili e/o pedonali potranno essere superiori a quanto

previsto in cartografia, come pure il tracciato essere spostato rispetto ai grafici del PRGC sul lato opposto della strada senza per questo costituire Variante urbanistica, purché nel rispetto delle distanze tra edifici e strade previste per ogni singola zona. Le quantità previste per allargamenti delle sedi stradali, formazione di piste ciclabili o pedonali, potranno essere concentrate da un solo lato della sede stradale o non essere simmetriche rispetto all'asse della sede viaria.

Nelle zone agricole e forestali e nelle aree soggette a pianificazione attuativa, con esclusione delle zone A, tutti gli accessi devono essere provvisti di canalizzazione. In tali zone in caso di accessi ravvicinati deve essere previsto un sistema viario secondario di raccolta, fermo restando che nelle zone agricole e forestali non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a m 300 da quelli esistenti. Sino all'entrata in vigore di tali disposizioni non possono essere realizzati nuovi accessi a distanza inferiore a m 300 da quelli esistenti.

a.1- Le strade sono classificate secondo ~~le caratteristiche della Tabella n. 3 del PURG e comunque nel rispetto del P.R.V. e del Piano provinciale della Viabilità e dell'eventuale Piano Comunale del Traffico secondo i rispettivi livelli.~~ **quanto disposto dal Nuovo Codice della strada di cui al D.Lgs. 285/92 modificato e integrato dal D.Lgs. 360/93; del Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada di cui al DPR. 495/92 modificato e integrato dal DPR. 610/96 e delle Norme di Attuazione del Piano Regionale delle Infrastrutture di Trasporto della Mobilità delle Merci e della Logistica (PRITMML) di cui alla LR 23/2007 s.m.i.**

Le strade di interesse locale comprese quelle interne alle zone C e B convenzionate devono essere realizzate secondo il seguente standard minimo: larghezza min. carreggiata m 6,00, marciapiedi su ambo i lati larghezza min. m 1,50. Qualora il PRGC o PRPC preveda una fascia alberata lungo la strada, ad essa deve essere riservata una larghezza minima di m 1,00. Nel caso dove i piani generali, particolareggiati o di settore prevedano la pista ciclabile in fregio alla carreggiata veicolare secondo le misure sottoindicate. Nella progettazione della nuova viabilità e della sistemazione di quella esistente si dovranno prevedere opportuni spazi per i cassonetti per la raccolta delle immondizie, con eventuali manufatti per il loro stabile posizionamento, la loro protezione nonché il contenimento di possibili odori molesti.

a.2- I nodi stradali sono realizzati in base a progetti esecutivi i quali potranno prevedere anche l'esecuzione per fasi successive.

a.3.1- Parcheggi pubblici o di uso pubblico per la residenza:

sono aree pubbliche o private riservate al parcheggio con libero accesso; rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e sono dimensionate in base alla Tabella 1 DPGReg. 0126/95. Tali aree non comprendono le aree di parcheggio privato e le autorimesse da realizzarsi entro i lotti edificabili e all'interno dei fabbricati.

a. 3.2- Parcheggi d'interscambio.

Sono gli spazi destinati all'arrivo ed alla sosta di autocorriere, nonché alla sosta di auto. In prossimità della stazione ferroviaria e della stazione autocorriere. Non possono essere occupati da auto gli spazi destinati esclusivamente alle autocorriere.

All'interno di dette aree possono trovare posto manufatti aperti o chiusi per l'attesa dei viaggiatori, biglietterie, spazi per informazioni turistiche, ricovero di biciclette e motocicli, servizi igienici.

a.4- Aree di rispetto:

sono aree riservate all'ampliamento ed alla protezione delle sedi stradali. E' vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio ad eccezione degli impianti per la distribuzione di carburante ed autolavaggi. Inoltre, previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, situati nella fascia di rispetto della viabilità, **nel limite complessivo di mc 150, da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico-sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.**

~~secondo quanto disposto dall'art. 41 comma 4 quater della LR 52/91 o successive leggi~~

~~sostitutive sull'argomento, così come modificata dalla LR 34/97. Nelle zone agricole e forestali, ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche del P.R.V., per la viabilità sia esistente che di progetto le distanze dalle fasce di rispetto dal ciglio stradale da osservarsi nella edificazione sono le seguenti:~~

~~1- Viabilità di interesse regionale m 30,00~~

~~2- Viabilità locale m 20,00~~

Ai sensi del combinato disposto del *Nuovo Codice della strada* di cui al D.Lgs. 285/92 modificato e integrato dal D.Lgs. 360/93; del *Regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada* di cui al DPR. 495/92 modificato e integrato dal DPR. 610/96 e delle Norme di Attuazione del *Piano Regionale delle Infrastrutture di Trasporto della Mobilità delle Merci e della Logistica (PRITMML)* di cui alla LR 23/2007 s.m.i., le fasce di rispetto stradale vengono così definite:

Strade extraurbane secondarie (C)	SS 13 e SP80 dell'Aussa Corno (viabilità di interesse regionale)	Fascia di rispetto fuori dai centri abitati: m 30,00;
		Fascia di rispetto fuori dai centri abitati, ma all'interno di aree previste edificabili o trasformabili dal PRGC: m 10,00.
Strade locali (F)	Strade provinciali (SP3 Maranese, SP 118 di Toppo)	Fascia di rispetto fuori dai centri abitati: m 20,00;
	Strade comunali e Strade vicinali	Fascia di rispetto fuori dai centri abitati: m 10,00.
Strade urbane di interquartiere (E) e Strade locali (F)	Strade comunali e Strade vicinali	Fascia di rispetto dentro i centri abitati: definite dal PRGC: m 6,00.

a.5- Zona ferroviaria:

le fasce di rispetto ferroviario, ai sensi del DPR n. 753 /1980, è di m 30,00.

In tale area è vietato costruire, ricostruire od ampliare manufatti di qualsiasi specie.

Eventuali riduzioni delle distanze prescritte potranno essere concesse solo dai competenti uffici delle Ferrovie, secondo le modalità di cui all'art. 60 del DPR n. 753/1980.

a.6- Piste ciclabili:

sono individuate nel piano della viabilità e conformemente riportate nella cartografia 1/2.000 della presente variante.

Le piste ciclabili possono essere prioritariamente in sede propria o, in caso di oggettiva impossibilità, su corsia riservata

Le piste ciclabili, devono avere le seguenti larghezze minime, comprese le strisce di margine:

a) se destinate ad un solo senso di marcia, di m1,60; si può arrivare fino a m 1,00 in casi particolari e per tratti molto limitati e con opportuna segnalazione;

b) se destinate a due sensi di marcia, di m 2,50; si può arrivare a fino a m 1,70 in casi particolari e per tratti molto limitati e con opportuna segnalazione;

Se dette piste sono affiancate da ostacoli rigidi da entrambe le parti le suddette misure devono essere maggiorate di almeno 50 cm.

a.7- Vanno rispettate inoltre le seguenti fasce di rispetto:

1-ambientale m 150 secondo i disposti del D.Lgs. 42/2004

2-cimiteriale m 200 salvo deroghe concesse dalla ASS

3-metanodotto m 10 riducibili secondo i disposti del C.M. Interni 38/52

4-elettrodotto secondo i disposti del DPR 1062/68

a.8- Collegamenti viabilistici.

1) I grafici del PRGC possono indicare, attraverso il simbolo grafico di una linea tratteggiata

con due frecce, ciascuna ai due capi della linea, l'obbligo del collegamento tra due punti della viabilità esistente o di progetto, in genere, ma non necessariamente, all'interno di PRPC o di zone B3 convenzionate.

2) Tale modalità grafica indica che la viabilità all'interno della zona può essere ad andamento libero, ma che devono essere rispettate le localizzazioni dell'innesto di essa sulla viabilità esterna, pur con la flessibilità di m 20,00 rispetto al vertice della freccia.

3) Qualora il vertice della freccia si innesti lungo una viabilità esistente, il suo punto reale di applicazione deve essere, sempre all'interno del comparto, in corrispondenza di incroci su quel tratto di viabilità, di altre strade, esistenti o di progetto; nel caso della assenza di tali incroci il punto di innesto della nuova strada potrà scostarsi dal punto individuato cartograficamente, di m 30 su un lato o l'altro

4) La realizzazione di detti collegamenti viari è realizzata secondo gli standard dimensionali della viabilità locale

#### a.9 Strade private

1) Le strade realizzate nel quadro dei programmi urbanistici di iniziativa privata potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche, o rimanere private ad uso pubblico. In quest'ultimo caso la loro conservazione dovrà essere affidata al consorzio dei proprietari, da costituirsi secondo le norme di legge e secondo quanto concordato attraverso convenzione

2) Le strade private, qualora non siano chiuse da cancello, dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA" oppure "STRADA PRIVATA DI USO PUBBLICO"

3) Le strade esclusivamente private di uso privato che servono anche solo all'accesso di un determinato punto del territorio, o di una sola abitazione, dovranno rispondere al requisito della transitabilità con mezzi meccanici, come indicato alla lett. D) dell'art.11. Il loro imbocco sulla rete viaria pubblica dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione competente

4) Le strade private di uso privato, anche se in terra battuta, devono avere caratteristiche di essere in ogni momento percorribili con autoveicoli.

5) Le nuove strade private di uso pubblico dovranno avere le seguenti dimensioni minime: marciapiedi ciascuno di m 1,50, sede veicolare di m 6,00, ed essere pavimentate secondo le modalità stabilite nella convenzione tra privati ed Amministrazione Comunale

6) La cartografia del PRGC non distingue graficamente tra strada di proprietà pubblica e strada di proprietà privata e di uso pubblico; quest'ultima quindi risulta area di pubblico interesse e come tale espropriabile.

## ART. 30.2 - ZONE DEI CORSI D'ACQUA

Sono le aree occupate dai corsi d'acqua ivi comprese le aree laterali demaniali o private.

Dette aree sono prevalentemente destinate ad opere di sistemazione idrogeologica e di conservazione dell'ambiente.

Le sponde devono essere lasciate libere da piantumazioni o movimenti di terreno, compresi quelli derivanti dall'attività agricola, al fine di garantire la loro manutenzione (ordinaria e straordinaria), per una profondità minima di m 4,00, fatto salvo diversa disposizione del Consorzio di Bonifica o altro ente competente, e libere da edificazione per minimo m 10,00.

Dovranno essere inoltre rispettati tutti i disposti di cui:

- R.D. 523/04
- R.D. 959/13
- R.D. 1775/33
- L. 729/61

- Eventuali successive leggi in materia

### **ART. 30.3 - ZONE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

Sono quelle zone destinate a costituirsi quale elemento di mitigazione ambientale in zone particolarmente sensibili quali: la sponda lagunare e la fascia a nord del fiume Zumello.

Le prescrizioni per tali zone sono:

- fascia a protezione del bordo lagunare: per tale zona è fatto divieto di costruzioni stabili in muratura;

è possibile la costruzione di opere di protezione della costa ed opere in legno con altezza massima di m 4,00. Allo stesso modo per la zona a nord dello Zumello per la parte antistante Il fiume sono ammessi solo approdi in legno, fatte salve diverse disposizioni del Piano Regolatore Comunale dei Porti.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

Con riferimento alla cartografia (planimetria disegnata su CTR nella scala 1/10.000) nella quale sono individuate le aree a rischio di esondazione e con riferimento, anche, alle aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 individuate nelle planimetrie di PRGC (zonizzazione) la gestione dei corsi d'acque pubbliche ed i canali consortili sono regolamentati come segue:

a- l'attività agricola nelle superfici limitrofe al corso d'acqua (acque pubbliche) deve essere conservata nello stato attuale, senza alterazione dei caratteri vegetazionali, della morfologia dei terreni;

b- devono essere mantenute le caratteristiche di naturalità degli alvei nel rispetto delle aree adiacenti interessate da fenomeni di esondazione e delle aree umide (aree del Corno a nord della SS.14);

c- deve essere ripristinata la condizione di naturalità nell'area a verde prevista a Zellina immediatamente a nord della SS.14, anche modificando la geometria delle opere realizzate in sponda sinistra dello Zellina;

d- le manutenzioni ordinarie e di pronto intervento, oltre alle indicazioni procedurali fornite dalla Direzione Regionale Pianificazione Territoriale con la Circolare n. 7, farà riferimento alla Circolare esplicativa della LR 52/91 o successive leggi sostitutive sull'argomento ai punti 2.3, 2.6;

e- la tipologia degli interventi è quella descritta all'art. 2 del DPR 14/4/93;

### **ART. 31 - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

Le zone classificate a vincolo speciale sono:

- a- zone di rispetto cimiteriale
- b- zone di rispetto stradale, ferroviario e ambientale
- c- zone di servitù di elettrodotto
- d- zone di rispetto ambientale (fluviale)

#### **ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE**

In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. del R.D. n. 1265/1934 e del DPR 803/1975.

In tali zone è consentita solo la realizzazione di opere cimiteriali, di parcheggi, di reti tecnologiche, di segnaletica, di impianti anche per l'utilizzo di fonti alternative di risparmio energetico.

#### **ZONE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO**

Valgono i vincoli stabiliti con legge dello Stato.

## ZONE DI SERVITÙ DI ELETTRODOTTO

~~Con riferimento alle linee elettriche aeree vanno rispettate le distanze di rispetto dai fabbricati adibiti ad abitazione, o da altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, fissate dal D.P.C.M. 23.04.1992 e di seguito riportate:~~

~~tensione nominale distanza~~

~~132 kV  $\geq$  10.00 m~~

~~220 kV  $\geq$  18.00 m~~

~~380 kV  $\geq$  28.00 m~~

~~Per linee a tensione nominale superiore a 132 kV ed inferiore a 380 kV la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.~~

~~Per linee a tensione inferiore a 132 kV va comunque mantenuta una distanza minima di m 5.00.~~

~~Per linee a tensione superiore ai 380 kV le distanze di rispetto verranno stabilite dagli enti competenti.~~

~~La distanza di cui sopra viene calcolata come distanza tra l'estradosso della muratura perimetrale, qualsiasi sia la destinazione dei vani interni (quindi anche se accessori), e la proiezione a terra del conduttore più vicino al fabbricato.~~

*Entro i limiti interessati dal passaggio di linee elettriche ad alta tensione, ogni costruzione deve essere distanziata dai conduttori nel rispetto delle norme previste dal DPCM 8/7/2003 *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. (artt. 3 e 4), in conformità alla L.36/2001 Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (art. 4, c. 2). Il metodo di calcolo è riportata nell'Allegato al DM 29 maggio 2008 (GU n. 156 del 5 luglio 2008) Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.**

## ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE

Valgono i vincoli stabiliti con legge dello Stato.

## ART. 32 - AREA DEL PARCO INTERCOMUNALE DEL CORNO E DELLA CORGNOLIZZA.

1) E' l'area di "Parco Intercomunale" comprendente i fiumi Corno e Corgnolizza e le loro sponde, area estesa fino ai limiti dell'edificato esistente, secondo quanto indicato nella tavola 1/2.000 di zonizzazione, con una superficie di circa mq 1.000.000 e di mq 1.270.915 circa includendo anche le aree di "Parco Urbano" (aree di standard)

2) Il Progetto Attuativo del Parco Intercomunale del Corno e della Corgnolizza individua, attraverso la cartografia e le norme, sia le varie zone con le relative destinazioni d'uso, sia più in generale le attività consentite all'interno

3) Varianti al Progetto del Parco del Corno

Possono essere approvate Varianti al presente progetto da parte dei Comuni interessati, eccetto che per le parti relative ai biotopi.

a) Modifiche al presente progetto potranno essere approvate dal Comune territorialmente competente solo dopo aver sentito gli altri Comuni. Eventuali decisioni diverse dal parere degli altri Comuni dovranno essere motivate. In caso di mancata risposta degli altri Comuni entro 30 giorni, la proposta viene considerata accettata.

b) Ogni Comune che abbia approvato una Variante al Progetto di Parco ne darà immediata notifica agli altri Comuni. Eventuali decisioni diverse dal parere espresso dagli altri Comuni dovranno



essere motivate. In caso di mancata risposta degli altri comuni entro 30 giorni, la proposta viene considerata accettata.

c) Ogni Variante, approvata da un solo o più Comuni con le procedure sopraindicate, costituisce Variante all'intero Progetto di Parco.

## TITOLO III - NORME DI INTERVENTO

### ART. 33 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

- 1- L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche, è di interesse pubblico.
- 2- Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato nel comma precedente.

### ART. 33.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE FLUVIALE (ACQUE PUBBLICHE)

Il presente articolo costituisce la puntualizzazione delle prescrizioni per il trattamento delle modificazioni fisiche del paesaggio ~~in ambito di "zona Galasso"~~ **interessato dalla Parte III del D.Lgs. 42/2004.**

- 1- Nelle fasce di rispetto fluviale è consentito procedere ai soli lavori di consolidamento delle sponde con i metodi dell'ingegneria naturalistica ed a quei lavori necessari alla manutenzione dei corsi d'acqua.
- 2- Entro m 50 dalla sponda del corso d'acqua è fatto divieto di edificazione in zona agricola (qualunque classificazione). All'interno dell'ambito urbano, ove ricorra il caso di beni tutelati ai sensi del titolo II del D.Lgs. 42/2004, sarà possibile edificare fino ad una distanza minima di m 30,00 a condizione che l'edificio sia di civile abitazione, presenti caratteri costruttivi "tradizionali", sia tipologicamente che costruttivamente, e non abbia altezza superiore a due piani fuori terra (max 7,50). In tutti i casi di edificazione a misura inferiore a m 50,00 dalle sponde dei corsi d'acqua, è fatto divieto di costruzione di vani interrati.
- 3- In zona agricola ad una distanza compresa tra m 50,00 e 100,00 sarà possibile l'edificazione di soli edifici per abitazione con i medesimi parametri indicati nel punto 2. In tali zone, ove sia verificata l'assenza del pericolo esondativo, sarà possibile procedere anche alla costruzione di locali accessori interrati (cantine, garage, centrali termiche, etc.). Al fine di poter usufruire della possibilità di edificare è indispensabile prevedere una cintura alberata con piante autoctone d'alto fusto e/o siepi con H. min. m 2,00 ad una distanza dall'abitazione pari a m 20,00.
- 4- A distanza superiore ai m 100 è ammissibile anche la costruzione di depositi agricoli ed edifici per lo stoccaggio, conservazione di prodotti agricoli, con esclusione di lavorazioni e di silos, a condizione che i caratteri costruttivi di tali manufatti risultino rispettosi dell'ambiente in cui si collocano. E' perciò vietato l'uso del cemento armato prefabbricato, blocchi di cemento, acciai a vista etc.

Per quanto attiene le coperture queste dovranno essere poste in opera nel rispetto delle tecnologie e tipologie della tradizione della Bassa pianura friulana. Questi edifici dovranno dotarsi di schermatura ambientale con essenze arboree locali con un o spessore min. di m 20,00 calcolati a partire dalla proiezione in piano della chioma delle piante.

### ART. 34 - TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO

- 1- E' vietato, in assenza di specifica autorizzazione degli Enti competenti, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento o di demolizione ~~(ex art. 66 LR 52/91 o successive leggi~~

~~sostitutive sull'argomento così come modificato dalla LR 19/92~~), ad alterazioni di corso d'acqua e di canalette di irrigazione o di scolo, ad abbattimento di alberature e di macchie, fatta eccezione per le superfici già oggetto di coltura, ad alterazioni ed abbattimento di alberi lungo i cigli dei corsi d'acqua e delle strade.

Per i fabbricati rurali valgono le norme fissate dalla specifica normativa.

2- E' vietata la formazione di discariche o l'immagazzinamento all'aperto, in area senza destinazione specifica, di materiali di rifiuto.

3- È fatto divieto di attività estrattive a qualunque fine svolte. Va inoltre mantenuto integro il piano di campagna come livello afferente alla quota dello 0,0 relativo.

## **ART. 35 - TUTELA DEL DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

1- Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché le autorizzazioni di interventi edilizi su fabbricati esistenti, devono comprendere norme e grafici dai quali risultino evidenti:

- a- i materiali previsti per ogni tipo di opera sia strutturale, sia di rifinitura;
- b- le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c- i colori delle tinteggiature;
- d- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.;

2- Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma 1, dovrà essere fornito il rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

## **ART. 36 - NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO**

1- Qualsiasi progetto o richiesta di ~~PRPC, P.E.E.P., P.I.P., C.~~ **Piano Attuativo** deve comprendere:

- a- indicazioni quantitative e qualitative degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso per cui si chiede il Permesso di costruire con indicazioni di valori medi, delle punte massime e, se del caso, del periodo di effettuazione degli scarichi;
- b- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui, delle località e modi di scarico delle acque trattate.

2- Per i fabbricati o i complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, è consentita l'immissione nella rete fognante comunale senza preventiva depurazione, purché la quantità di scarichi, per quantità o per tasso di materiali inquinanti, non sia tale da far sorpassare i limiti di sicurezza compatibili con le portate del sistema fognante e con le capacità del sistema urbano di depurazione.

3- Al fine del rispetto della presente norma si applicano, oltre alle prescrizioni del Regolamento di Fognatura Consortile, i disposti di Legge nazionale e regionale (D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.)

## **ART. 37 - NORME ANTINQUINAMENTO ATMOSFERICO ED ACUSTICO**

1) Qualsiasi progetto o richiesta di ~~PRPC, P.E.E.P., P.I.P., C.~~ **Piano Attuativo** deve comprendere:

- a- indicazione quantitativa e qualitativa dei fumi prodotti;
- b- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione dei fumi stessi e dei modi di eliminazione delle acque di lavaggio o del ricavato dei filtri.
- c- indicazione dei livelli sonori prodotti e compatibili con la zona e degli eventuali sistemi di attenuazione.

Per le zone industriali deve essere fatta, nel Permesso di costruire, precisa menzione della quantità e

della qualità dei fumi e dei modi di depurazione.

Per le garanzie sul rispetto della presente norma si rimanda ai vigenti disposti di Legge nazionali e regionali

2) Ai fini dell'abbattimento del rumore esterno, è sempre consentita, anche se non indicato in zonizzazione con apposito simbolo o grafia, la realizzazione di barriere antirumore nonché di asfaltature fonoassorbenti

### **ART. 38 - SOTTOSUOLO E POZZI**

1. L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici, canalizzazioni, cantine ed autorimesse nelle aree non esondabili.

2. Ogni prelievo di acqua mediante pozzo, per uso domestico ed in qualsiasi quantità anche per periodo limitato, è soggetto ad autorizzazione comunale.

3. Per i ~~PRPC~~ **Piani Attuativi** è ammessa l'apertura di un solo pozzo, previo parere favorevole dell'autorità competente, con linea di distribuzione acquedottistica interna.

4. E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzati.

5. Per i pozzi a uso domestico da realizzarsi dopo l'entrata in vigore della presente legge, il proprietario del fondo in cui e' ubicato il pozzo, o il suo avente causa, provvede, entro il termine massimo di trenta giorni dalla relativa realizzazione, a presentare **D.I.A.** al Comune, corredata della portata prelevata, misurata volumetricamente, dei dati stratigrafici risultanti dalla perforazione, dalla profondità e dal diametro del pozzo, dell'ubicazione dei filtri e dell'indicazione di eventuali dispositivi di regolazione della portata derivata. Sulle portate dichiarate in sede di denuncia del pozzo, il Comune effettua controlli a campione e ne dà comunicazione alla Direzione regionale dell'ambiente.

6. La chiusura di pozzi che derivano acque di falda a uso domestico è segnalata al Comune entro trenta giorni dalla relativa dismissione, ai fini dell'aggiornamento del catasto di cui al comma 1. E' fatto obbligo al proprietario o avente causa di sigillare la testata del pozzo, la cui efficacia e' verificata dal Comune.

### **ART. 39 - DISCARICHE ED INTERRAMENTI**

Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

L'apertura di una discarica -sia di iniziativa comunale che su richiesta di privati- é sottoposta alla normativa vigente in materia.

### **ART. 40 - IMPIANTI E RETI INFRASTRUTTURALI**

Su tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone F2 ed F4 per le quali si applicano le disposizioni contenute nel precedente art.13, nonché degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è consentita la realizzazione di manufatti, cabine ed impianti oltre alla posa di cavi, condutture interrate od aeree, necessari per il trasporto e la distribuzione dei servizi pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, fognatura, acquedotto, ecc.) e per l'esercizio degli stessi. L'installazione di antenne a traliccio, a pilone o similari, per telefonia mobile è regolata dal successivo art.42

Le distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati, nonché gli eventuali accorgimenti da seguire per mascherare alla vista gli impianti e le reti infrastrutturali dovranno essere conformi alle prescrizioni

del Codice Civile e potranno essere oggetto di particolari disposizioni formulate caso per caso dall'Autorità Comunale.

Per le strutture fuori terra da realizzarsi entro le fasce di rispetto dei nastri stradali e ferroviari, deve essere prodotto il nullaosta dell'Ente preposto (A.N.A.S. - FERROVIE).

Il nulla osta o l'autorizzazione per le linee elettriche, rilasciati dagli Organi competenti relativi, riporterà le opportune prescrizioni e modalità esecutive che assicurino la massima compatibilità delle opere alle diverse destinazioni di zona.

#### **ART. 41 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE STRADALE DI CARBURANTE**

1. I lavori di installazione ed ampliamento degli impianti di distribuzione stradale di carburante e dei manufatti annessi (lavaggi, pensiline, chioschi di vendita, guardiole, ecc.) devono essere autorizzati con Permesso di costruire, nel rispetto di quanto stabilito dalla **LR19/2012 Norme in materia di energia e distribuzione dei carburanti** ~~LR 6 marzo 2002 n. 8 e dal Piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti, approvato con DPGREG n. 0394/Pres. Del 16.12.2002 e successive modificazioni ed integrazioni.~~

2. Sono pure consentiti impianti per il lavaggio (Car-wash) di autovetture ed autotreni

3. Le distanze dai confini e tra i corpi di fabbrica di lavaggi, pensiline, chioschi di vendita, guardiole, ecc., devono essere conformi alle prescrizioni del Codice Civile e delle specifiche Norme di Legge.

4. Nel lotto ove insistono gli impianti di cui al comma 1 non può essere realizzata l'abitazione del custode, del gestore o del proprietario.

5. Gli spazi d'accesso e di uscita devono distare da incroci stradali e dall'inizio di curve al di fuori dei centri abitati non meno di m 80,00 con strade provinciali e statali e m 50,00 con strade comunali e comunque a misura non inferiore a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, al di fuori dei centri abitati.

6. Distanza di attrezzature e manufatti dal ciglio stradale non inferiore a m 10,00 in zona esterna a quella dei centri abitati.

#### **ART. 42 - IMPIANTI DI ANTENNE ED ALTRE APPARECCHIATURE FISSE PER LA TELEFONIA MOBILE E TRASMISSIONI VIA ETERE IN GENERE**

1. La materia riguardante gli impianti fissi per la telefonia mobile è regolata dallo specifico Piano di Settore sia per quanto riguarda le norme che la zonizzazione.

Le antenne per radioamatori oltre m 10,00 di altezza dal suolo oppure oltre m 3 di altezza dal tetto dell'edificio esistente sul quale si collocano e per ripetitori radiotelevisivi sono consentite solo nelle zone B1, B2, B3: le antenne che superano le suddette dimensioni sono ammesse esclusivamente:

- in zona omogenea E5 ed E6 ad almeno m 100,00 dalle abitazioni per ragioni ambientali paesaggistiche,
- in zona omogenea D1, D2, e D4
- in zona omogenea H2,

non ricadenti all'interno di beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs. 42/2004, e non ricadenti all'interno di aree esondabili ed allagabili così come individuate dalla relazione geologica allegata alla presente variante al PRGC

**ART. 43 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE RINNOVABILE**

1. Sono sempre consentiti gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile ~~ad uso esclusivo degli edifici da servire dei quali costituiscono pertinenza, escludendo quelli per produzione di energia da cedere ad altri (Enti, privati, ecc.)~~ in tutte le zone eccetto che in zona di Parco del Corno, e con i limiti dimensionali e d'inserimento architettonico previsti per l'installazione su beni per i beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs. 42/2004 nonché in eventuali PRPC e singoli edifici di interesse ambientale, in particolar modo sui lati verso la pubblica vista.
2. Gli impianti in tutti i loro elementi costitutivi di cui al comma 1 devono essere localizzati entro la distanza di m 20,00 dagli edifici che devono servire.
3. Gli impianti non compresi tra quelli di cui al comma 1 (produzione di energia per commercializzazione) sono consentiti solo nelle zone D1- D2 e H2, una volta introdotti i relativi parametri nei loro Piani Attuativi, e nelle zone E6 con le prescrizioni indicate per quelle zone.
4. Ogni altra localizzazione e modalità sono vietate.

**ART. 44 - INTERVENTI PER RISPARMIO ENERGETICO**

1. Per limitate modifiche volumetriche finalizzate al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico si intendono gli interventi su edifici esistenti, che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne entro i 35 cm, siano esse tamponature o muri portanti, o la realizzazione di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura entro i 35 cm.  
Tali interventi, qualora suscettibili di ottenere una riduzione minima del 10 % dei coefficienti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 192/2005, e s.m.i., non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici e possono essere realizzati in deroga alle distanze e alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.
2. Sono interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico su nuovi edifici quelli che determinano la realizzazione di:
  - a) maggiore spessore delle murature esterne oltre i cm 30, fino a un massimo di ulteriori cm 30, siano esse tamponature o muri portanti;
  - b) maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i cm 30, fino ad un massimo di ulteriori cm 30;
  - c) serre solari, funzionalmente collegate all'edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 % della superficie utile delle unità abitative realizzate;
  - d) volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.
3. Gli interventi di cui al comma 2 possono essere realizzati, entro i limiti ivi previsti, anche in deroga alle distanze minime e alle altezze massime previste dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale, qualora comportino una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005, e s.m.i.
4. Gli interventi di cui al comma 2 non si computano nel calcolo della volumetria e delle superfici, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione.
5. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
5. Le disposizioni del presente articolo non possono derogare in ogni caso alle prescrizioni in

materia di sicurezza stradale e antisismica.

6 In generale, e per quanto eventualmente in contrasto con i precedenti commi, deve farsi riferimento all'art.37 della LR.19/09

#### **ART. 45 - INTERVENTI DI BIOEDILIZIA**

1. Si intendono interventi in edilizia ecologica, bio-eco-etico-compatibile, edilizia bioecologica, edilizia naturale e sostenibile, quegli interventi in edilizia pubblica o privata che hanno i seguenti requisiti:

- a) prevedono uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio e dell'ambiente urbano;
- b) tutelano l'identità storica degli agglomerati urbani e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici;
- c) favoriscono il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili e il riutilizzo delle acque piovane;
- d) sono concepiti e costruiti in maniera tale da garantire il benessere, la salute e l'igiene degli occupanti;
- e) le tecnologie applicate risultano sostenibili sotto il profilo ambientale, economico, sociale ed energetico;
- f) i materiali da costruzione, i componenti per l'edilizia, gli impianti, gli elementi di finitura, gli arredi fissi sono selezionati tra quelli che non determinano sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo; tale requisito deve conservarsi per l'intero ciclo di vita del fabbricato;
- g) favoriscono l'impiego di materiali e manufatti per cui sia possibile il loro riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso bilancio energetico (energia grigia – sviluppo risorse locali).

## **TITOLO IV - SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE AREE EDIFICABILI**

### **ART. 46 - SISTEMAZIONE A VERDE**

- 1) In occasione di nuovi interventi edilizi o di ristrutturazioni, all'interno delle zone B1, B2, B3, B\*, C, H3 e D3 dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone d'alto fusto sull'area di pertinenza libera da edificazione nella misura di una pianta d'alto fusto ogni 100 mq di superficie libera e comunque non minore di due alberi.
- 2) L'area da sistemare a verde nelle zone suddette, dove non specificato dalle norme specifiche per ciascuna zona, deve essere non inferiore al 50% dell'area scoperta
- 3) Gli orti ad uso privato e non commerciale possono essere considerati facenti parte dell'area a verde fino alla superficie del 50% dell'intera area a verde
- 4) Il progetto di tale sistemazione deve far parte della pratica edilizia per gli interventi di cui al precedente comma 1) e l'agibilità può essere rilasciata solo previa verifica dell'avvenuta sistemazione

### **ART. 47 - AREE DI VERDE DI ARREDO URBANO E PROTEZIONE STRADALE**

- 1) Sono le aree generalmente in fregio alla viabilità principale costituenti banchina, oppure come aiole spartitraffico oppure aree che per forma, dimensioni e localizzazione non sono realmente usufruibili dal pubblico come verde di parco, di quartiere, per il tempo libero, la sosta, il gioco o lo sport; esse sono prevalentemente pubbliche.
- 2) Dette aree sono inedificabili: possono essere installati solo manufatti con carattere impiantistico tecnologico (cabine, lampioni, antenne e simili), oltre a semplici elementi di arredo urbano, insegne, cartellonistica, opere per passaggi ciclopeditoni e simili)
- 3) Dette aree non costituiscono aree per *standard*.

### **ART. 48 - SERBATOI DI GPL**

Potrà essere prevista l'installazione di serbatoi ad uso domestico con capacità non superiore a mc 3,00;

nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a- divieto di nuova installazione di serbatoi fuori terra;
- b- l'installazione di nuovi serbatoi interrati dovrà avvenire nel rispetto della normativa antincendio  
vigente al momento della presentazione della denuncia inizio attività, alla quale dovrà sempre essere allegato il parere preventivo del competente Comando Provinciale VV.FF..

### **ART. 49 - RECINZIONI E PARCHEGGI**

- 1- Le opere di recinzione di aree private, là dove non specificamente normate, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:



- a- l'edificazione di muri di cinta o recinzioni non potrà avvenire a distanza inferiore a m 4,00 dall'asse stradale; potranno essere concesse deroghe in caso di accertata impossibilità di adeguarsi alla presente norma valutando caso per caso;
  - b- i muri di cinta in sasso o pietra naturale vanno salvaguardati;
  - c- l'altezza massima non dovrà essere in nessun caso superiore a m 1,50 per i fronti strada e m 2,00 per i lati interni. In corrispondenza degli incroci stradali, per una lunghezza minima di m 3,00 misurata su entrambi i lati costituenti lo spigolo posto verso l'incrocio, la parte in muratura non potrà superare l'altezza di 80 cm, mentre il completamento, sino all'altezza massima, dovrà essere realizzato con manufatti tali da non impedire la vista.
  - d- le recinzioni afferenti allo stesso lotto dovranno essere omogenee nei caratteri fisico-costruttivi e nel materiale;
  - e- nel ripristino di muri di pregio esistenti si potrà derogare la presente norma;
- 2- Per i parcheggi e posti auto andranno rispettate le seguenti prescrizioni:
- a- nel caso di nuovi edifici con funzione commerciale e nei casi di ampliamento di attività esistenti dovranno essere rispettati i disposti del DPGR 0126/Pres. del 1995.
  - b- in tutti i casi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno essere previsti 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione e comunque in misura non inferiore ad 1 posto macchina per ogni unità immobiliare per gli edifici residenziali e direzionali;
  - c- tutti i posti auto, là dove possibile, dovranno essere collocati sul retro degli edifici. Nei casi di impossibilità il materiale per la pavimentazione dovrà essere pietra naturale, pietra artificiale, acciottolato o, in subordine, ghiaia;
  - d- la copertura per i posti auto, là dove prevista, potrà essere collocata esclusivamente sul retro degli edifici e potrà avere un'altezza massima di m 3,00 con caratteri costruttivi decorosi. Non sono ammesse coperture con carattere di provvisorietà non ancorate al suolo. Le coperture ove costituite come corpo autonomo possono essere collocate a confine, contro la recinzione o in aderenza o unione;
  - f- in coincidenza con il passo carraio, dovrà essere realizzato un arretramento dell'accesso veicolare di m 5,00 dal ciglio stradale ovvero, in presenza di marciapiede, dal ciglio esterno dello stesso rispetto all'asse stradale. In subordine è ammessa l'installazione di cancello dotato di comando elettrico di apertura-chiusura a distanza, così come previsto dal Codice della Strada nel caso in cui venga accertato, nel caso di edifici esistenti la cui posizione renda non funzionale quello "stallo" e che la fermata, anche provvisoria, sulla sede stradale, in ingresso ed in uscita, non costituisca intralcio ai normali flussi di traffico.

## **ART. 50 - ATTIVITÀ NON COMPATIBILI E USO IMPROPRIO DI AREE**

- 1) A prescindere dalla realizzazione o meno di opere edilizie o di scavi o riporti di terra, su tutto il territorio comunale è vietata l'utilizzazione di aree in maniera impropria e/o incompatibile rispetto alle specifiche destinazioni urbanistiche.
- 2) E' pertanto vietato lo stoccaggio di materiali impiegati per usi diversi rispetto le specifiche previsioni urbanistiche di zona ed la sosta continua di automezzi, roulotte, camper in numero eccedente quello di stretto uso personale, anche se funzionanti, anche eventualmente per mostra commerciale all'aperto
- 3) nelle zone agricole, al di fuori degli spazi di pertinenza delle strutture agricole (a distanza superiore a m 20,00 da edifici agricoli) e nelle zone di tutela ambientale è vietato il deposito di materiali edili anche provenienti da demolizioni che occupino nel lotto complessivamente più di 50 mq, di automezzi, moto, cicli, elettrodomestici, mobili, suppellettili varie e materiale di rifiuto in genere.

## ART. 50.1 – DISPOSIZIONI SPECIALI

In genere, presso strade e negli ampliamenti presso i confini con terzi, il Comune avrà facoltà di stabilire distanze inferiori a quelle proprie della zona di appartenenza, fino all'allineamento con gli edifici esistenti.

Per gli ampliamenti valgono le norme di distanza previste per i nuovi edifici; sarà possibile derogare da tali norme, nei limiti stabiliti dal Codice Civile, qualora a giudizio della Commissione Edilizia esse non siano di pregiudizio ad un razionale assetto dell'edificio e comunque non potranno essere minori di quelle intercorrenti tra gli edifici interessati esistenti.

## ART. 51 - AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO

1) La cartografia del PRGC riporta le aree archeologiche individuate nella Carta Archeologica del Friuli-Venezia Giulia corrispondenti alle 14 Unità Archeologiche (UA) nel Comune.

Nelle schede corrispondenti a dette 14 UA sono contenute "indicazioni" per la pianificazione.

Le schede sono contenute nell'Allegato A della Relazione al PRGC Variante Generale n.24, approvato con delibera consiliare n.78 del 21/12/2000 ed ad esse le presenti norme rimandano in quanto sono assunte nella loro completezza nelle presenti NTA con valore di Norma considerandole integrative della Variante n.39

In particolare le "indicazioni per la pianificazione" hanno valore prescrittivo e le aree cui si riferiscono sono sottoposte al vincolo di non-edificabilità e non-alterazione fino al conseguimento del nulla osta da parte della Sovrintendenza. Per non-alterazione deve intendersi quel tipo di opere ed interventi aventi rilevanza edilizia e/o urbanistica, secondo le definizioni contenute nella legislazione regionale sull'argomento, che possa cagionare pregiudizio agli eventuali reperti presenti sull'area.

Vanno quindi considerate alterazioni ad esempio:

1. movimenti di terra che vadano oltre la normale attività agricola;
  2. formazione di vani interrati di qualunque natura (per edifici esistenti);
  3. scavi per la posa di cavi e/o impianti;
- Si riferiscono alle aree nelle quali si sono verificate esondazioni.

In tali aree l'edificazione potrà essere sospesa (non-Permesso a costruire da parte del Sindaco) ove si accerti la natura e la persistenza del pericolo.

~~All'art. 1 lettera g) della L. 431/85 si riferiscono~~ **I vincoli relativi ai boschi e foreste così come individuati dagli strumenti sovraordinati (PURG) definiti dalla normativa vigente in materia e riconosciuti da rilevamento diretto.**

## ART. 52 - AREE ESONDABILI

1) La cartografia del PRGC riporta i limiti delle aree sondabili come indicati dalla Relazione geologica allegata al presente Piano di cui fa parte integrante per quel che riguarda l'analisi tecnica e l'individuazione delle zone.

2) Le presenti norme di PRGC sono le sole ad avere carattere operativo e cogente nei confronti dei possibili interventi edilizi, infrastrutturali e di modificazioni del territorio.

3) Le nuove costruzioni situate in zone soggette ad esondazione con lama d'acqua fino a cm 30 potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a- è fatto divieto di edificare locali anche parzialmente entroterra, a prescindere dall'uso previsto;
- b- divieto di utilizzo di bombole GPL;

c- innalzamento della quota di calpestio dei piani terra di m 0,60 dal piano di campagna; la volumetria derivante da tale innalzamento non dovrà essere computata nel volume edilizio. La nuova quota di 0,00 relativo, come sopra descritta, sarà considerata come quota 0,00 di riferimento per il calcolo dell'altezza, volumi e relativi indici.

d- nelle aree indicate nella Relazione geologica allegata al presente Piano, il piano di calpestio di eventuali manufatti dovrà essere sopraelevato di almeno cm 80 dal piano di campagna.

4) Le zone esondabili con lama d'acqua superiore a cm 30 devono essere considerate non edificabili.

Dovranno essere tenute in debito conto le caratteristiche molto scadenti dei terreni contrassegnati dalla sigla Z5 nella carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei rischi naturali.

La realizzazione di nuove costruzioni nell'area indicata con il numero 8 negli elaborati grafici è subordinata alla sopraelevazione del piano di calpestio ad almeno cm 60 rispetto al piano di campagna e nella stessa area non è ammessa la realizzazione di scantinati o vani seminterrati.

5) Nelle aree esondabili comunque l'edificazione potrà essere non rilasciata (non-Permesso a costruire da parte del Sindaco) ove si accerti la grave natura e la persistenza del pericolo.

6) Le prescrizioni cogenti contenute nel Parere Geologico n.3/2010, unitamente alla relazione Geologica sono parte integrante della presente normativa di PRGC e sulla quale prevalgono in caso di difformità.

Tale Parere n.3/2010, che risulta favorevole sulla variante urbanistica n. 39 al PRGC del Comune di San Giorgio di Nogaro, limitatamente alle aree investigate dal punto di vista geologico, con le seguenti prescrizioni che devono essere recepite nelle norme di attuazione del piano in argomento, ai sensi dell'art. 1, comma 4 bis, della LR 27/88:

- per i siti di variante individuati dalla relazione geologica e ricadenti nelle aree definite "allagabili" con lama d'acqua di 30 cm, definite con retinatura azzurra nella carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei rischi naturali" viene vietata la realizzazione di vani interrati e nell'edificazione il piano di calpestio del pianoterra deve essere elevato ad una quota di sicurezza di almeno 60 cm dal piano di campagna.

- le aree individuate con retinatura rossa nella "carta della zonizzazione geologico- tecnica e dei rischi naturali" sono inedificabili per pericolosità idraulica.

- in relazione alle particolari caratteristiche geotecniche dei terreni, prima dell'edificazione devono essere assunti in situ tutti i necessari parametri geotecnici che consentano di individuare una corretta scelta fondazionale che tenga conto anche di eventuali sottopressioni idriche.

- per le altre aree individuate dalla presente variante nella realizzazione di vani interrati deve essere garantita la loro sicurezza ed integrità idraulica mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o di scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.

## **ART. 53 - EDIFICI E BENI VINCOLATI E DI GRANDE VALORE STORICO-AMBIENTALE ARCHITETTONICO - DOCUMENTALE**

1) La cartografia del PRGC individua, ai fini della tutela, anche i seguenti beni immobili:

a) Edifici ed aree vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Archeologici, Storici (campitura nera). Tali immobili sono soggetti a interventi di restauro a firma di tecnico competente e secondo le disposizioni contenute nell'atto di vincolo. Indipendentemente dalla zona urbanistica in cui tali aree insistono, non si possono prevedere ampliamenti e tutte le aree di pertinenza degli edifici estese a tutto il lotto, sono inedificabili

b) Edifici considerati di grande valore storico-architettonico-ambientale-testimoniale (campitura

grigia).

Tali immobili sono soggetti ad interventi di restauro, conservazione tipologica, manutenzione, consolidamento strutturale a firma di tecnico competente come per gli edifici di cui al punto a).

#### **ART. 54 - PRPC ADOTTATI O APPROVATI**

1) Per i PRPC vigenti o anche solo adottati alla data di adozione della Variante n.39 prevalgono le norme in essi contenute. Dovranno, viceversa, adeguarsi alle prescrizioni del presente PRGC qualora subiscano una complessiva rielaborazione frutto di nuova stesura.

2) Per i PRPC di iniziativa pubblica (di cui al presente articolo) che la Variante n.39 avesse eliminato, essi decadono e valgono le prescrizioni contenute nella Variante 39 dall'approvazione di quest'ultima.

#### **ART. 55 - I PIANI DI SETTORE**

1) I Piani di settore vigenti alla data di adozione della Variante n. 39, costituiscono di fatto integrazione e specificazione del presente strumento urbanistico,

2) I Piani di settore o loro Varianti da approvarsi dopo la Variante n. 39 devono essere congruenti sia con il Piano Struttura che con il POC

3) Fino alla approvazione di Varianti ai Piani di Settore esistenti o della loro eliminazione, valgono le prescrizioni contenute negli stessi strumenti; nel caso della eliminazione totale o parziale, su quelle stesse aree, valgono le prescrizioni della Variante 39.

#### **ART. 56 – NORME PARTICOLARI**

Le aree perimetrate in zonizzazione e individuate con simbolo \*n sono disciplinate da disposti specifici, afferenti la bonifica dei siti inquinati parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i, cui si rimanda integralmente.

\*1. Decreto di urgenza del 'Progetto definitivo di bonifica con misure di sicurezza – ripristino ambientale e recupero dell'area Biessefin (gennaio 2009)' prot. n. 842/QdV/m/DI/B del 20/07/2009.

\*2. Decreto n.384/UD/BSI/54 dd. 14/03/2007, relativo all'ex Punto vendita carburanti Esso n.2039 sito in via Roma, 39 - S.Giorgio di Nogaro.

\*3. Decreto n.SGRIF/549/UD/BSI/153 dd. 07/03/2012, relativo all'approvazione del Progetto di Bonifica del sito 'Agraria Tonelli Danilo' loc. Zellina di S. Giorgio di Nogaro.

\*4. Decreto n.SGRIF/1059/UD/BSI/71 dd. 10/05/2013, relativo all'approvazione dell'Analisi di rischio e progetto di bonifica dello stabilimento NUNKI STEEL di S. Giorgio di Nogaro.