

## Titolo I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1 Oggetto della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)

1. Il territorio del Comune di Santa Maria La Longa è soggetto alla disciplina urbanistica (prescrizioni, vincoli e destinazioni d'uso), prevista con gli elaborati della presente Variante al PRGC.
2. Le attività e le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono disciplinate dalle prescrizioni della Variante e dalle presenti NdiA, dal Regolamento Edilizio, dalla LR 19.11.1991 n°52, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle disposizioni normative vigenti in materia.
3. L'entrata in vigore della Variante comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni della Variante stessa, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati.

### Art.2 Elaborati della Variante al PRGC

1. La Variante è costituita dai seguenti documenti:
  - Relazione
  - Norme di attuazione
  - Elaborati grafici di progetto:

Strategia di Piano	1:10.000
0. Legenda	
1. Azzonamento e viabilità, nord e sud	1:5.000
2. Azzonamento e viabilità, Crosada	1:2.000
3. Azzonamento e viabilità, Tizzano e S.Stefano Udinese	1:2.000
4. Azzonamento e viabilità, Santa Maria La Longa	1:2.000
5. Azzonamento e viabilità, Ronchiattis e Mereto di Capitolo	1:2.000
2. Secondo quanto previsto dall'art.30 c.1° lett.e) della LR 52/91, ai fini della valutazione di compatibilità ambientale delle previsioni di Piano, la Variante fa riferimento allo studio geologico del territorio comunale redatto ai sensi dell'art.9bis della LR 09.05.1988 n°27, modificato dall'art.3 della LR 15/92, di cui è stato rilasciato il parere n°54/03 del 2 ottobre 2003 dalla Direzione Regionale dell'Ambiente – Servizio Geologico - ai sensi degli artt.10 e 11 della LR 09.05.1988 n°27.

### Art.3 Indici urbanistici

1. Gli indici urbanistici utilizzati nella presente Variante sono i seguenti:

#### **ST - superficie territoriale (ha)**

Interessa le aree edificabili la cui attuazione è subordinata ad un intervento pianificatorio preventivo (PRPC). La superficie territoriale è costituita dalle aree interne al perimetro del PRPC, comprese quelle per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'insediamento, qualora indicate nell'azzonamento o prescritte dalle presenti NdiA. Vanno, invece, escluse ai fini del computo della superficie territoriale:

- a) le aree interne al perimetro di proprietà o di uso pubblico;
- b) le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori;
- c) le strade aperte al pubblico transito da oltre 3 anni.

Per le varianti dei PRPC vigenti e per i PRPC decaduti, relativamente a aree già oggetto di PRPC, ha validità il conteggio effettuato alla data di approvazione del piano attuativo originario.

**SF - superficie fondiaria (mq)**

Interessa un'area a destinazione omogenea da attuarsi con intervento diretto, successivo o meno, ad un intervento pianificatorio preventivo. La superficie fondiaria è costituita dalla superficie di pertinenza degli edifici, comprensiva del verde di pertinenza delle abitazioni e dei parcheggi stanziali. La superficie fondiaria si calcola sottraendo alla superficie territoriale (ST) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**IT - indice di fabbricabilità territoriale (mc/ha)**

Rappresenta il massimo volume edificabile per unità di superficie territoriale.

**IF - indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Rappresenta il massimo volume edificabile per unità di superficie fondiaria.

**Q - rapporto di copertura (mq/mq)**

Rappresenta la superficie massima copribile, o coperta, per unità di superficie fondiaria. Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (SC) e la sup. fondiaria (SF).

2. Gli indici territoriali si applicano nei PRPC di iniziativa pubblica e privata.
3. Gli indici fondiari si applicano per l'edificazione dei singoli lotti edificabili in base alle Norme di Zona della presente Variante e, in caso di piani attuativi, secondo le norme in essi stabilite.

**Art.4 Indici edilizi**

1. Gli indici edilizi utilizzati nella presente Variante sono i seguenti:

**SC - Superficie coperta (mq)**

E' l'area risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le parti costruite dell'edificio, con esclusione:

- a) delle sporgenze (balconi aperti su almeno due lati contigui, cornicioni e sporti di linea) e pensiline a sbalzo fino a ml 2,00, pensiline per protezione di distributori di carburante, canne fumarie sino a 0,50 ml;
- b) delle opere a terra senza copertura fissa.

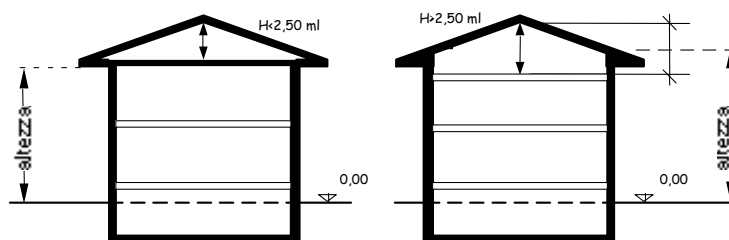
I porticati e le tettoie di qualsiasi misura concorrono alla determinazione della superficie coperta.

**SU - superficie utile (mq)**

E' costituita dalla somma delle superfici di pavimento, al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, scale interne, di tutti i piani dell'edificio. Vanno escluse da tale computo le superfici destinate a porticati, balconi e logge aperti, spazi comuni, locali tecnici (centrali termiche, elettriche, locali motore per ascensori, vani scale condominiali), autorimesse, cantine, locali interrati privi di luce diretta e sottotetti non abitabili aventi H media inferiore a m 1,70.

**H - altezza (ml)**

E' l'altezza massima consentita per l'edificazione. L'altezza di un fabbricato o dei singoli corpi di fabbrica che lo costituiscono viene calcolata come differenza tra la quota media del profilo naturale del terreno e la linea di intersezione tra il piano verticale esterno della facciata e l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale dell'edificio. Quando il solaio di copertura è inclinato ed il punto più alto dello stesso supera all'intradosso i ml 2,50 (dalla quota di calpestio dell'ultimo solaio orizzontale), l'altezza si misura, all'intradosso, nel punto medio. Al di sopra dell'altezza massima potranno emergere solamente le antenne, i parafulmini ed i volumi tecnici (vani scala, vani ascensore, silos, camini, ecc.). Dimensioni e misure minime delle altezze fanno riferimento alle indicazioni della LR 23.08.1985 n°44, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni.

**V - volume (mc)**

Si determina moltiplicando la superficie di pavimento dei vani per l'altezza interna utile. Sono esclusi dal computo:

- i servizi e gli accessori, o parti di essi, posti sotto la quota del terreno circostante preesistente, ribassato o rialzato fino alla quota stradale. Nel caso in cui il terreno circostante sia rialzato oltre la quota stradale, viene applicata la quota stradale;
- le scale e i volumi tecnici (canne, camini, cabine ascensori, ecc.) sporgenti oltre la sagoma dell'edificio;
- i porticati e le tettoie, addossati agli edifici residenziali con 1 o 2 lati, ed aperti sugli altri lati.

**D - distanze (ml)**

Le distanze vanno misurate in orizzontale, ortogonalmente e a partire dalla proiezione a terra della superficie coperta (SC).

**DS - distanza dalla strada (ml)**

E' la distanza minima tra le costruzioni fronteggianti la strada e il confine stradale, misurata ortogonalmente. Sono esclusi:

- aggetti aerati, senza sovrastanti corpi chiusi sporgenti fino a ml 2,00;
- opere funzionali ai servizi e alle infrastrutture di interesse generale;
- distributori di carburante e opere ad essi accessorie.

**DC - distanza dal confine (ml)**

E' la distanza minima tra costruzioni e confine di proprietà, esclusi:

- aggetti aerati, senza sovrastanti corpi chiusi sporgenti fino a ml 2,00;
- opere funzionali ai servizi e alle infrastrutture di interesse generale.

Salvo diversa, esplicita prescrizione delle presenti NdiA, è consentita la costruzione a confine di proprietà nei modi previsti dal Codice Civile (artt.874, 876, 877).

DF - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (ml)

Tale distanza, per la quale sono esclusi gli aggetti aerati e senza sovrastanti corpi chiusi sporgenti fino a ml 2,00, non viene applicata:

- tra pareti di servizi e accessori, o tra pareti di servizi e accessori della stessa proprietà;
- tra pareti di edifici antistanti interposti dalla strada.
- tra fabbricati residenziali e accessori propri e altrui.

DZ - distanza di zona (ml)

Nel caso di unica proprietà composta da zone omogenee diverse a contatto tra di loro il distacco dai confini non viene applicato.

2. Nel caso in cui le Norme di Zona indichino il rispetto di ml 10,00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo diversa esplicita prescrizione, si intenderà che la Norma dovrà essere applicata con riferimento a tutti gli edifici, ancorché facenti parte della medesima proprietà.

#### **Art.5 Utilizzazione degli indici**

1. Gli indici di Piano rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area, o del lotto di pertinenza.
2. Le possibilità edificatorie si intendono utilizzabili con le modalità previste dalle presenti NdiA e sono realizzabili anche per fasi funzionali successive.
3. Per ogni riferimento alla situazione esistente, alla data di adozione della presente Variante, le NdiA vanno interpretate alla luce delle indicazioni grafiche contenute nella cartografia di adozione della Variante stessa, che si intende aggiornata a tale data.
4. In caso di contrasto tra i grafici sono applicate le previsioni dei grafici in scala 1:2.000. Per le categorie indicate nel presente comma sono applicate, in ogni caso, le previsioni degli elaborati in scala 1:2.000:
  - filo fisso;
  - cortina muraria o vegetale;
  - complesso soggetto a vincolo monumentale di cui al D.lgs.42/2004, e ss.mm.ii.;
  - complesso soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs.42/2004, e ss.mm.ii.;
  - zona di interesse archeologico;
  - monumento naturale di cui alla LR 35/93;
  - albero di interesse paesaggistico;
  - edificio di particolare interesse storico-artistico o documentale.
5. In caso di contrasto tra NdiA e grafici sono applicate le previsioni delle Norme di Attuazione.
6. In caso di interventi edilizi per attività commerciali restano salve ed impregiudicate, per la realizzazione e l'uso delle opere, le previsioni legislative in vigore e le indicazioni dei piani commerciali comunale e regionale.

**Art.6 Modalità di attuazione della Variante al PRGC**

1. La presente Variante si attua attraverso le seguenti modalità:
  - a) con procedura indiretta, attraverso PRPC di iniziativa pubblica o privata (TITOLO IV Capo II della LR 52/91 e ss.mm.ii.);
  - b) con procedura diretta, su rilascio dei provvedimenti necessari alle opere da eseguirsi, secondo le disposizioni e le procedure previste dalle vigenti leggi in materia. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione, ai sensi del comma 2 art.78 della LR 52/91, e ss.mm.ii.
  - c) con procedura convenzionata, nei casi in cui il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia venga subordinato a particolari modalità esecutive, alla cessione di aree, alla realizzazione di opere di interesse pubblico, o alla realizzazione di ripristini ambientali.
2. L'attuazione della presente Variante attraverso la procedura indiretta va sempre estesa ai perimetri indicati dall'azonamento della Variante stessa; tali perimetri possono essere modificati:
  - nei termini fissati dal c.3 dell'art.42 della LR 52/91 e ss.mm.ii.;
  - entro il limite del 10% delle superfici previste.

**Art.7 Perimetri e modalità attuative dei PRPC**

1. I piani attuativi individuati dalla presente Variante si intendono obbligatori e vincolanti entro i termini fissati dal comma 2 dell'art.6 delle presenti NdiA.
2. Nei casi in cui i perimetri comprendano al proprio interno indicazioni di viabilità o altre destinazioni di pubblica utilità, la cui realizzazione sia posta a carico del PRPC, il piano attuativo dovrà ridistribuire pro-quota su tutti i proprietari del comparto perimetrato gli oneri ed i benefici derivanti dall'utilizzazione edificatoria dello stesso nel rispetto delle indicazioni azionative della presente Variante.
3. I tracciati stradali e i percorsi delle piste ciclabili indicati all'interno dei perimetri dei PRPC andranno sempre rispettati nel senso funzionale dei collegamenti e potranno essere oggetto di aggiustamenti per migliorarne la fruibilità.
4. L'attuazione delle aree interne ai PRPC dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria, e potrà avvenire anche attraverso fasi temporali successive dotate di propria autonoma funzionalità.
5. I PRPC possono apportare modifiche alle previsioni indicate dalla presente Variante nei casi in cui:
  - a) vengano rispettati gli obiettivi, le strategie e le invariati;
  - b) non vengano ridotte le aree per i servizi e le attrezzature collettive e diminuita la loro funzionalità;
  - c) vengano rispettati i criteri di funzionalità viaria;
  - d) non vengano compromessi l'omogeneità di zona e le connessioni territoriali;
  - e) non comportino ulteriori carichi sulle opere di urbanizzazione tali da alterarne la normale fruizione;
  - f) non comportino la diminuzione di aree soggette a vincolo di cui al D.lgs. 42/2004, e ss.mm.ii.

## Titolo II° - NORME DI ZONA

### Art.8 Zone omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone omogenee:

Zona	Sottozona	
A		degli ambiti del nucleo storico
	A1	immobili assoggettabili a interventi di restauro
	A2	immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica
	A3	immobili assoggettabili a interventi di ristrutturazione edilizia
	A4	immobili assoggettabili a interventi di demolizione con ricostruzione
	A6	aree libere edificabili
	A7	inedificabile a verde alberato, parco
B		
	B1	con caratteristiche tipologiche tradizionali
	B2	di completamento estensiva
	B2	convenzionata
	Bo	degli orti e dei cortili a verde privato, e di servizio
C		delle espansioni residenziali
D		
	D2/H2	industriale-commerciale di interesse comunale
	D3	degli insediamenti produttivi
	D3/H3	produttiva
E		
	E4	degli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico
	E5	degli ambiti di preminente interesse agricolo
	E6	degli ambiti di interesse agricolo
	E/B	degli ambiti di interesse agricolo residenziale
ASS/golf		delle attrezzature specialistiche turistico-sportive per il golf
H		
	H3	per attività commerciali esistenti
S		per attrezzature e servizi pubblici
	S1	parcheggio, sede protezione civile, uffici amministrativi, centro civico e sociale, biblioteca, scuola materna, scuola media inferiore, servizio sanitario, struttura assistenziale, nucleo di verde, verde di quartiere, sport e spettacoli all'aperto, deposito/magazzino
	S2	cimitero, imp. di depurazione, imp. di servizio a rete, stazioni trasform. o distribuzione elettrica o idrica, ecopiazzola comunale

**Art.9 Norme sulle destinazioni d'uso, parcheggi stanziali e di relazione comuni alle zone omogenee A, B e C**

1. Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, e delle indicazioni specifiche di cui agli articoli successivi, nelle zone omogenee A, B e C sono consentite, in quanto complementari e compatibili con la finalità eminentemente residenziale delle zone stesse, le seguenti destinazioni:

**a) destinazioni residenziali**

- residenza;
- autorimesse collegate alle residenze;

**b) destinazioni accessorie delle funzioni residenziali**

- depositi con superficie non superiore alla residenza cui sono funzionalmente collegati;
- serre, con superficie massima di 50 mq, per coltivazioni hobbistiche;
- voliere, gazebi, pergolati, barbecue;
- piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive, non professionali e ad uso esclusivo delle attività private;
- cortili, aree verdi, parchi, giardini ecc.;

**c) destinazioni complementari delle funzioni residenziali**

- attività agricole hobbistiche o per limitate produzioni rapportate alle esigenze familiari;
- piccoli allevamenti animali da cortile, o ricoveri per animali domestici, compatibili con le disposizioni sanitarie;

**d) destinazioni terziarie e di servizio**

- commercio al dettaglio (esercizi comm. di vicinato e di media struttura aventi singolarmente sup. di vendita inf. a 400 mq);
- depositi e magazzini funzionalmente autonomi;
- ristoranti, bar, alberghi, locande e agriturismo;
- locali di divertimento e di spettacolo compatibili, per tipologia ed afflusso di pubblico, con la destinazione residenziale della zona;
- attività direzionali in genere, uffici pubblici e privati, banche;
- studi professionali;
- servizi e attrezzature pubbliche e/o private di interesse pubblico;
- scuole private;
- sedi ed uffici di associazioni (sportive, culturali, politiche, ecc.);

**e) destinazioni produttive**

- attività artigianali di produzione compatibili con la residenza per tipo di attività e configurazione architettonica dell'edificio;
- depositi e magazzini di piccole dimensioni collocabili in edifici con tipologia edilizia omogenea a quella residenziale.

2. La compatibilità delle attività diverse dalla residenza presenti, o da realizzare, nelle zone A, B e C va considerata, volta per volta, in rapporto ai fattori che rendono tali attività complementari e compatibili con la destinazione residenziale di tali zone, ovvero conflittuali con le stesse in rapporto ai seguenti vari fattori:

- generazione di flussi di traffico e difficoltà di accesso;
- rumorosità prodotta all'esterno degli edifici;
- emissioni di polveri, fumi e odori in atmosfera, scarichi.

3. Le attività diverse dalla residenza nelle zone A, B e C potranno essere ospitate unicamente in fabbricati aventi tipologia assimilabile a quella degli edifici residenziali. Saranno, pertanto, da escludersi fabbricati di deposito, laboratorio o destinati ad attività artigianali e commerciali, aventi tipologia industriale. Non saranno consentiti silos, volumi tecnologici, depositi a cielo aperto di attrezzature o materiali destinati alla lavorazione o alla vendita.
4. Nel rispetto degli altri parametri indicati dalle norme di zona, sarà consentita la costruzione di manufatti isolati, di servizio, per autorimesse o depositi, a confine della proprietà, purché:
  - l'altezza a confine di proprietà non sia superiore a ml 3,00;
  - il manufatto non abbia altezza media superiore a ml 3,50;
  - la copertura, che non potrà essere praticabile, venga realizzata in tegole laterizie, o materiali per forma e colore simili al fabbricato residenziale principale.
5. Tutti i progetti relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, dovranno destinare appositi spazi per parcheggi stanziali<sup>1</sup> nella misura di 1 mq/10 mc.
6. Nel caso di edifici di nuova realizzazione, localizzati all'interno di un contesto urbano, aventi superfici da destinare ad esercizi commerciali al dettaglio, si dovranno prevedere parcheggi di relazione nella misura di:
  - 30 mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie di vendita nel caso che tali edifici ricadano nelle zone A, B1 e B2, da individuare nell'ambito del lotto di pertinenza o in prossimità dello stesso entro un raggio di ml 100 di percorso.
7. Nel rispetto dei parametri indicati dalle NdiA, in caso di preesistenza nella proprietà contermina di un edificio a confine, è comunque consentita, in ottemperanza del CC, l'edificazione in aderenza all'edificio esistente per un'altezza non superiore a quella dello stesso.

#### **Art.10 Zona A, degli ambiti del nucleo storico**

1. Gli ambiti del nucleo storico comprendono gli immobili e le ville derivati dall'impianto originario del tessuto urbano, di riconosciuto valore storico e architettonico.
2. In tali ambiti il Piano è attuato secondo la struttura e la concezione normativa omogenee e organiche al valore storico-architettonico degli immobili interessati dagli interventi, relativamente a singole o più proprietà (PRPC).
3. La finalità, le modalità costruttive ed i tipi di intervento edilizio ed urbanistico dovranno promuovere l'ottimale utilizzazione degli

<sup>1</sup> DPGR 20.04.1995 n°0126/Pres, così come successivamente modificato ed integrato - art.10 comma 2.

I parcheggi stanziali sono quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art.41 sexies della L.1150/1942 come modificato dall'art.2 della L.122/89 (legge "Tognoli").

.....

Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione e non possono essere computati ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui alla tab.1 (del DPGR 126).

immobili, intesi come elementi organici, e perseguire l'uso appropriato delle aree oggetto di intervento, il rispetto, la salvaguardia e la valorizzazione delle singole peculiari caratteristiche storico-morfologiche, nell'ottica di una rivitalizzazione e conservazione degli stessi immobili.

4. Le modalità di intervento dovranno uniformarsi alle indicazioni delle presenti NdiA e delle specifiche tavole di dettaglio (5.0a, 5.2a 5.2b 5.3a 5.3b 5.4a 5.4b), per le rispettive sottozone.

5. Sottozona A1, A2, A3, A4, A6:

sottozona A1, immobili assoggettabili a interventi di restauro (art.69 LR 52/91), costituita da edifici di particolare valore storico-artistico o documentale. Gli interventi, in questa sottozona, saranno finalizzati a:

a) conservare e/o ripristinare l'organismo edilizio dal punto di vista morfologico e strutturale, mantenendo l'omogeneità del tessuto urbano e garantendo efficaci condizioni statiche ed igieniche;

b) assicurare la funzionalità dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere tendenti alla valorizzazione ed al ripristino dei caratteri architettonico-decorativi e delle parti alterate con particolare riguardo:

- al consolidamento statico (fondazioni, strutture verticali ed orizzontali, coperture, scale interne, ecc.);

- ai prospetti (intonaci, riquadri, serramenti, stucchi, ecc.);

- agli elementi architettonici decorativi interni (porte, finestre, parapetti, pavimentazioni, ecc.).

Per tali interventi dovranno essere utilizzati materiali originari e/o tradizionali. Saranno consentite tutte le tecniche d'intervento atte a ottenere il più valido restauro sotto il profilo architettonico, storico, artistico e scientifico-documentativo.

Gli interventi dovranno conservare e/o ripristinare:

- il sistema dei percorsi pedonali con l'utilizzazione di elementi edilizi originali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche;

- il sistema delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di valore.

I volumi e le altezze non dovranno superare quelle preesistenti alla data di adozione della presente Variante, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico. Dovranno, altresì, essere applicati e rispettati i seguenti parametri:

a) per il rialzo dei piani terra fino a 5 cm sopra la quota del marciapiede o l'adeguamento fino a 2,40 m degli intradossi preesistenti, da destinarsi ad uso residenziale o commerciale, sarà consentito il rialzo dei fori architettonici, con il mantenimento degli allineamenti orizzontali e verticali e degli elementi preesistenti;

b) per il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale sarà consentita la realizzazione di nuovi ingressi relativamente ai vani con aperture preesistenti, ovvero modifiche o nuove aperture sulle facciate non prospettanti gli spazi pubblici,

in analogia alle preesistenti;

c) le modifiche interne dovranno rispettare per quanto possibile lo schema strutturale e distributivo originario.

Sottozona A2, immobili assoggettabili a interventi di conservazione tipologica (art.70 LR 52/91), costituita dagli edifici i cui caratteri tipologici sono rappresentativi del complesso urbanistico dei nuclei centrali, di cui rappresentano l'elemento di continuità ambientale e architettonica. In tale sottozona gli interventi saranno finalizzati a:

a) conservare o recuperare l'organismo edilizio dal punto di vista morfologico (impianto urb.originale), strutturale e igienico;

b) assicurare la funzionalità degli edifici, conservando e/o ripristinando i caratteri tipologici, storico-culturali o documentali degli stessi;

c) conservare e/o ripristinare il sistema dei percorsi pedonali e delle aree libere nel rispetto delle tipologie originarie, delle alberature di pregio, degli elementi architettonici di valore, con l'utilizzazione di elementi edilizi originali (sottopassi, porticati, acciottolati, ecc.), eliminando in modo organico le eventuali barriere architettoniche.

Gli interventi dovranno perseguire, altresì, le indicazioni di cui ai successivi commi 8, 9, 10 e 11 del presente articolo o delle norme antincendio; saranno consentiti la modifica, lo spostamento, la soppressione e la creazione di nuovi fori architettonici esclusivamente nel caso di cambiamento della destinazione d'uso, di rialzo dei piani terra fino a 5 cm sopra la quota del marciapiede, di elevazione o riduzione degli intradossi o interventi sulle facciate non direttamente prospettanti gli spazi pubblici.

Sottozona A3, immobili assoggettabili a interventi di ristrutturazione edilizia (art.65 LR 52/91), costituita dagli edifici aventi tipologia "contrastante" con i caratteri generali di ambito storico. Gli interventi devono essere intesi alla riproposizione di caratteri tipologici omogenei con il contesto, ricercando per quanto possibile, connessione o integrazione con il complesso urbanistico del centro storico. Il recupero della coerenza tipologica e costruttiva dei fabbricati e delle loro pertinenze sarà perseguito anche ripulendo e riordinando gli ambiti edilizi da superfetazioni aggiunte e trasformazioni.

Sottozona A4, immobili assoggettabili a interventi di demolizione con ricostruzione (interventi di ristr.urbanistica, art.64 LR 52/91), costituita dagli edifici aventi livelli di utilizzazione fondiaria incongruente con il contesto storico, laddove appare necessaria una riproposizione funzionale e/o planivolumetrica finalizzata alla riqualificazione delle aree e alla ricomposizione tipologico-architettonica del tessuto urbanistico. Gli interventi dovranno perseguire, altresì, le indicazioni di cui ai successivi commi 8, 9, 10 e 11 del presente articolo.

Sottozona A6, aree libere edificabili, ove e' consentita la costruzione di nuovi edifici con l'osservanza dell'indice di fabbricabilità fondiaria massima 1,80 mc/mq, un rapporto di

copertura massima del 50%, un'altezza massima 9,00 m; l'altezza non potrà, comunque, superare quella degli eventuali edifici o parti di edifici circostanti inseriti in sottozona A1 (l'eventuale aumento dell'altezza sarà consentito qualora la distanza dall'edificio circostante in A1 sia superiore al doppio della sua altezza dell'edificio in A1.

6. In tutte le sottozone saranno consentite modifiche della destinazione d'uso degli immobili secondo quanto previsto dall'art.9 delle presenti NdiA, fatta eccezione per le destinazioni d'uso di cui al punto e) del 1° comma dell'art.9 che, solo se esistenti, possono essere mantenute al piano interrato ed al piano terra.
7. Qualora, con interventi di nuova costruzione, si proceda alla realizzazione di nuove superfici commerciali, aventi superficie di vendita inferiore a 400 mq, nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale o in prossimità dello stesso o in area idonea entro un raggio di 100 ml di percorso, dovranno essere previste aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore al 30% della superficie di vendita. I PRPC, in relazione ad uno studio dettagliato dell'accessibilità, dell'organizzazione dei parcheggi e delle relazioni intercorrenti fra le funzioni residenziali e terziarie presenti nel nucleo storico, potranno elevare tale distanza fino a 300 ml di percorso, o, sulla base di specifiche previsioni localizzative e/o normative comunali potranno prevedere la monetizzazione degli stessi.
8. Disposizioni particolari:
  - gli **AMBITI DI EDIFICAZIONE** indicano l'inviluppo entro cui dovranno essere contenuti gli interventi; all'esterno dell'inviluppo saranno ammessi esclusivamente porticati e logge aperti fino a una sporgenza massima dal limite del fabbricato di 2,50 m, pergolati con struttura in legno o ferro senza copertura fissa, scale di accesso ai piani con rampe in parallelo alla facciata e sottoscala chiuso in muratura, bussole di ingresso in legno o ferro e vetro; all'esterno dell'inviluppo non sono ammessi gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le ricostruzioni;
  - gli **ALLINEAMENTI PRESCRITTI** indicano l'allineamento obbligatorio delle facciate degli edifici nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti, nonché gli arretramenti obbligatori delle recinzazioni esistenti; oltre il limite di tali allineamenti non sono ammessi porticati o scale esterne;
  - **I MURI E I PORTALI DA CONSERVARE E RIPRISTINARE**, individuati e segnalati sulle tavole, dovranno essere consolidati o ripristinati, senza modifiche od aggiunte, salvo il completamento nella forma originaria o la creazione di nuovi accessi per comprovate esigenze funzionali; per i muri compresi entro gli **AMBITI DI EDIFICAZIONE** le disposizioni di cui all'alinea precedente si applicano nel caso in cui tali muri non vengano demoliti per realizzare edifici di altezza superiore al 50% dell'altezza media del muro esistente;
  - in deroga alle indicazioni delle singole sottozone, ad eccezione della sottozona A1, gli edifici in **CATTIVO STATO DI CONSERVAZIONE** o **DIROCCATI** (ex tav.5 del PRPC delle zone A),

o TIPOLOGICAMENTE DIFFORMI (ex tav.6 del PRPC delle zone A), o ricadenti all'esterno degli AMBITI DI EDIFICAZIONE, o esterni agli ALLINEAMENTI PRESCRITTI, potranno essere demoliti, comprese le parti accessorie fisicamente connesse, ed eventualmente ricostruiti, e ampliati, entro i limiti di inviluppo indicati e nel rispetto della volumetria preesistente, in osservanza delle sole disposizioni di cui al presente comma e dei criteri del comma successivo, con la destinazione preesistente o le destinazioni previste per i nuovi edifici; in caso di demolizione di edifici su cui sono posti i vincoli di ALLINEAMENTO, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza e della profondità minime preesistenti, se queste non raggiungono rispettivamente gli 8,00 m ed i 6,00 m, ovvero con il rispetto di almeno 8,00 e 6,00 m qualora le preesistenze li superino; andranno mantenute le aperture in asse alle preesistenti, salvo gli spostamenti e la realizzazione di nuove aperture nel rispetto delle indicazioni di zona;

- nel caso di edifici classificati in sottozona A4, DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE, gli ampliamenti di cui al successivo comma 10, ammessi nelle zone A2 e A3, potranno essere realizzati solo in subordine alla loro demolizione e all'eventuale ricostruzione con la destinazione preesistente; in assenza della demolizione le facoltà di ampliamento, di cui al successivo comma 10, saranno ridotte del 50%;

- negli spazi scoperti è fatto obbligo della conservazione e cura delle siepi e alberature di medio e alto fusto esistenti, nonché della messa a dimora, in occasione di interventi edilizi, di essenze latifoglie fino alla concorrenza minima di 2 piante di alto fusto o 4 di medio fusto per 1.000 mq;

- nel rispetto e applicazione delle norme di zona, per gli edifici diroccati sarà considerato volume esistente quello risultante dall'ingombro planimetrico delle murature per l'altezza originaria del piano o, in assenza di tracce, per l'altezza di 2,80 m per ogni piano;

- in assenza di specifici vincoli, le distanze tra le costruzioni o dai confini saranno regolate dalle norme del Codice Civile. E', comunque, vietata l'edificazione dagli edifici in sottozona A1 ad una distanza minore del doppio della loro altezza e, per ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni o ricostruzioni di edifici esistenti ad una distanza inferiore; sono vietati gli interventi ad una distanza minore dell'esistente;

- nelle parti di territorio sottoposte a VINCOLO MONUMENTALE sono vietate le demolizioni, le rimozioni, le modifiche o i restauri non autorizzati dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Friuli Venezia Giulia dalla Soprintendenza per i BAAAAS del Friuli Venezia Giulia, nonché le destinazioni d'uso incompatibili.

9. Criteri particolari:

- le murature o gli elementi in pietra, sassi, mattoni a vista, fronteggianti spazi di uso pubblico, considerati omogenei dalla Comm.Ed., nonché le decorazioni esistenti, rilevate sulle facciate degli edifici che non siano oggetto di demolizione o ampliamento, dovranno essere conservati o ripristinati senza modifiche o

aggiunte, salvo il completamento nella forma originaria;

- i muri degli edifici e le recinzioni di nuova costruzione saranno realizzati di norma con paramento intonacato, liscio e tinteggiato; sarà consentito, invece, il paramento a vista in pietra, sassi, mattoni o misto nel caso di ricostruzione o se posti ad una distanza minore di 20,00 m da muri limitrofi esistenti con il paramento a vista, ritenuti omogenei dalla Commissione Ed.; il paramento a vista dovrà essere realizzato in analogia al preesistente o a quello posto ad una distanza minore di 20,00 m;
- i muri degli edifici e delle recinzioni esistenti, non soggetti a conservazione o ripristino, dovranno essere adeguati alle previsioni indicate per quelli di nuova edificazione o rifacimento;
- salvo il mantenimento degli elementi originari dell'edificio antico, sono vietate le terrazze e gli altri aggetti dalle facciate; in tutte le zone, ad eccezione della sottozona A1, saranno ammessi invece balconcini con larghezza massima di 120 cm e sporgenza massima di 40 cm, ballatoi con strutture verticali in legno o ferro, ad interasse non superiore a 80 cm, agganciate alla sporgenza del tetto e con profondità massima di 80 cm, bussole di ingresso in legno o ferro e vetro e tettucci di larghezza non superiore a 160 cm di protezione degli ingressi nel rispetto del Reg. Edilizio;
- i parapetti di terrazze, scale, balconcini o ballatoi dovranno essere realizzati in muratura piena, pietra, legno o ferro a lavorazione semplice;
- salvo l'obbligo, dove prescritto, del mantenimento o del ripristino delle caratteristiche originarie negli edifici antichi o del loro adeguamento, le aperture esterne dovranno avere figura quadrata o rettangolare verticale, un rapporto tra altezza e larghezza, esclusi gli ingressi, compreso tra 1 e 1,6 al primo piano e tra 1 e 1,4 al piano terra e piani superiori al primo, riquadri dello spessore minimo di 15 cm in pietra, cemento o tinteggiati, con allineamento orizzontale e verticale; le aperture relative agli ingressi nelle facciate degli edifici, con eccezione per quelle relative ai portici passanti e alle autorimesse, e le finestre ai piani primo e superiori al primo fronteggianti gli spazi pubblici, non potranno comunque superare la larghezza di 100 cm;
- la superficie delle aperture nelle facciate libere da porticati o logge non dovrà superare, nelle facciate direttamente fronteggianti gli spazi di uso pubblico, ai piani terra il 50% e ai piani superiori il 25%, nè potrà essere inferiore in alcun piano al 12,5% della superficie della facciata;
- i serramenti di porte e portoni esterni dovranno essere in legno o ferro; sono vietate le serrande metalliche a griglia per le vetrine;
- in tutte le zone, ad eccezione della zona A1, è consentito di ricavare porticati interni alle facciate degli edifici esistenti; i porticati e le logge aperti, ridossati agli edifici, dovranno avere una profondità tra il limite esterno delle colonne e l'edificio di almeno 2,50 e copertura a falda unica; sono, comunque, vietate le terrazze nella falda e gli archi o le curvature non preesistenti, ovvero non organici ai caratteri di zona richiesti; la sezione delle colonne portanti non dovrà essere inferiore a circa 0,25 mq, mentre per le colonne con struttura a traliccio la sezione dovrà

essere definita dal suo perimetro;

- salvo l'obbligo, dove prescritto, ovvero la possibilità del mantenimento o del ripristino delle caratteristiche preesistenti, o l'adeguamento alle stesse, le coperture dovranno essere a falda singola, doppia o a padiglione, con pendenza anche per il sottolinda compresa tra il 35% e il 45% in genere e tra il 40% e 45% in edifici interessati dagli allineamenti prescritti, sporgenza dalla muratura perimetrale non inferiore a 1/10 dell'altezza all'estradosso del manto di tegole a canale singolo in laterizio naturale; sono ammessi in tutte le zone lucernai della superficie massima di 0,40 mq, abbaini a doppia falda della larghezza massima di 80 cm e torrette da camino in muratura con cappello in muratura e laterizio naturale o metallo;
- i pluviali e le grondaie dovranno avere sezione circolare e semicircolare;
- le tinteggiature esterne degli edifici e le recinzioni dovranno essere comprese entro la gamma delle terre naturali, con divieto particolare delle tinte fondamentali e di ogni specie di fasce verticali od orizzontali;
- è vietata l'applicazione di pannelli solari alle coperture a falda e di tabelloni pubblicitari, manifesti e simili se non negli spazi destinati dal Comune;
- le insegne delle attività produttive, commerciali o di servizio non dovranno avere superficie traslucida e sarà consentita esclusivamente l'illuminazione diretta dall'esterno;
- le serre, le concimaie e i silos orizzontali dovranno essere occultati alla vista dagli spazi pubblici mediante siepi e alberature, ovvero mediante recinzioni in muratura.

#### 10. Nuove opere e ampliamenti:

- gli edifici posti in zona A1 "Restauro conservativo", non soggetti al vincolo di cui al D.lgs.42/2004, potranno essere ampliati al fine di realizzare scale e locali per impianti tecnologici solo sulle facciate secondarie e nel rispetto dei caratteri dell'edificio. L'ampliamento, comunque, non potrà superare il 5% della superficie coperta e del volume esistente;
- gli edifici esistenti, posti in zona A2 e A3, potranno essere ampliati fino ad un massimo del 30% o di 200 mc. Gli edifici con destinazione d'uso artigianale relativi ad attività né insalubri né moleste e quelli agricoli, posti in zona A2 e A3, potranno essere ampliati fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente e comunque non più di 150 mc. Tali ampliamenti si potranno realizzare anche occupando la zona A4;
- nelle zone A2, A3 e A4 è comunque consentito il completamento delle tipologie insediative con la realizzazione di nuove opere e volumi, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 1,2 mc/mq e del rapporto di copertura massimo del 50% del lotto;
- gli interventi di cui alle precedenti 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> alinea dovranno essere realizzati nel rispetto delle leggi specifiche relative alla tutela dell'inquinamento idrico ed atmosferico, nonché del regolamento comunale di igiene e polizia urbana;
- nei fabbricati in linea gli ampliamenti o le ricostruzioni in accorpamento si potranno realizzare in sopraelevazione, ovvero

dove possibile in allineamento o in perpendicolare, in modo da conservare la tipologia;

- gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le ricostruzioni degli edifici esistenti non potranno comunque superare i 10,00 m, né l'altezza degli edifici o delle parti di edifici circostanti classificati in zona A1, posti ad una distanza minore del doppio della loro altezza;

- gli edifici di cui alla precedente 2<sup>a</sup> alinea, dismessi per un periodo superiore a tre anni, potranno avere esclusivamente le destinazioni previste per i nuovi edifici;

- nell'ampliamento dei ricoveri di animali dovrà essere, comunque, osservata una distanza minima di 20 m dalle abitazioni esistenti di proprietà e dalle zone C;

Ai fini di ampliamento in zone A2, A3 e A4 è considerato edificio esistente l'insieme dell'edificio principale e delle sue pertinenze; nel caso di edifici a destinazione mista la misura massima di ampliamento è determinata applicando ai limiti previsti al comma 2 la percentuale di volume esistente rispetto all'intero edificio per singole destinazioni.

- al fine degli ampliamenti il fabbricato esistente è l'insieme dell'edificio principale e delle sue pertinenze; nel caso di edifici a destinazione mista, la misura massima di ampliamento è determinata applicando ai limiti previsti con la precedente 2<sup>a</sup> alinea la percentuale di volume esistente rispetto all'intero edificio per singole destinazioni.

#### 11. Obblighi e sanzioni particolari:

- nel caso di demolizione di fabbricati o muri da conservare non consentita, sarà obbligatoria la loro ricostruzione nel sedime originario, con gli stessi volumi, la figura geometrica, le aperture, gli elementi e il tipo di finiture prescritte per la conservazione o il ripristino;

- nel caso di ricopertura con intonaco di muri da conservare non consentita, gli eventuali lavori di ampliamento dei fabbricati esistenti saranno subordinati al preventivo ripristino degli stessi muri.

### **Art.11 Sottozona A7, inedificabile a verde alberato, parco**

1. E' costituita dalle aree libere a verde alberato e parco, connesse con gli immobili degli ambiti del nucleo storico e le aree a verde ritenute significative sotto l'aspetto della fruizione paesaggistica del sistema urbano o caratterizzate dalla presenza di alberi monumentali.

2. Nella presente sottozona non è ammesso alcun intervento edilizio ad eccezione della posa di manufatti e pavimentazioni per il gioco ed il soggiorno all'aperto, purchè la superficie non superi il 20% della totale. Il patrimonio arboreo esistente dovrà, in ogni caso, essere conservato, curato e sviluppato con la piantumazione di essenze latifoglie. Sono ammessi il taglio e lo sradicamento delle piante esistenti per necessità.

### **Art.12 Sottozona B1, con caratteristiche tipologiche tradizionali**

1. E' costituita dagli immobili aventi caratteristiche tipologiche, volumetriche ed insediative tradizionali, derivati dall'edilizia rurale o appartenenti ad altre funzioni dismesse, caratterizzati

anche dalla presenza di fabbricati non più utilizzati, da un indice di saturazione fondiaria relativamente alto e per i quali si intende perseguire una politica di conservazione e tutela. Tale politica si delinea preferibilmente e specificatamente con interventi di mantenimento sostanziale dei sedimi costruiti dei corpi di fabbrica principali (corti e cortine edilizie su fronte strada).

2. Nella zona B1 il Piano si attua con procedura diretta.
3. Nella zona B1 sono consentiti, sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi aventi rilevanza edilizia di cui al Titolo VI Capo II della LR 52/91, gli interventi di ampliamento di cui all'art.63 e gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.65 della LR 52/91, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione del comma 2, nel rispetto dei criteri di cui al presente articolo.
4. Per ciascuno dei fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante sono, inoltre, consentiti interventi di ampliamento (art.63 LR 52/91) una tantum, nella misura massima di 150 mc, per necessità di adeguamento funzionale degli stessi. Tali ampliamenti potranno essere realizzati anche in corpo di fabbrica isolato e non potranno portare al superamento:
  - dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq;
  - del rapporto di copertura di 0,6 mq/mq;
  - dell'altezza media degli edifici latitanti nel caso di tipologia in linea.
5. Per i lotti saturi, o prossimi alla saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto dal comma precedente, saranno comunque consentiti ampliamenti, una tantum, in alternativa ai 150 mc, in misura non superiore al 5% della superficie utile esistente, degli edifici costruiti antecedentemente all'adozione della presente Variante.
6. Gli ampliamenti consentiti dai precedenti commi dovranno osservare le norme sulle distanze prescritte dal Codice Civile.
7. Gli interventi ammessi in questa zona dovranno essere in sintonia con l'architettura tradizionale e rispondere all'esigenza di conservazione del patrimonio architettonico esistente. In particolare:
  - dovranno essere rispettati allineamenti e assialità per gli interventi sui prospetti, mantenendo il ritmo e la dimensione dei fori architettonici, ad eccezione che per necessità di adeguamento dei parametri illuminotecnici, e conservando gli eventuali elementi sporgenti (poggioli, ect.), caratterizzanti l'impaginato architettonico;
  - dovranno essere utilizzati intonaci tradizionali e tinteggiature con la tonalità delle terre naturali, mantenendo a vista gli elementi lapidei di pregio esistenti;
  - sono vietati gli intonaci con parti irregolari di muratura a vista (a macchie);
  - sono da ritenersi vincolati i muri esterni aventi paramento in sassi e, pertanto, devono essere conservati integralmente; in caso di crollo accidentale andranno ricostruiti con la medesima tessitura;

- dovranno essere salvaguardati tutti i particolari architettonici (cornici, archi, edicole, manufatti decorativi, portali in pietra, ecc.) che costituiscono testimonianza storica o tradizionale del nucleo e dell'immagine urbana, dei siti, o delle modalità costruttive originarie (i progetti relativi agli edifici ricadenti in tale zona dovranno essere opportunamente corredati da un'esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto);
  - non sono ammessi gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove terrazze, ad eccezione di quelli riguardanti i ballatoi esistenti e da ripristinare; è, comunque, facoltà della Commissione Edilizia consentire la realizzazione di nuove terrazze se poste sui fronti retrostanti o su facciate di edifici non direttamente prospicienti il fronte strada, in armonia con gli obiettivi di salvaguardia, tutela e recupero posti per tale zona dalle NdiA; le ristrutturazioni degli edifici dovranno prevedere anche il recupero tipologici delle terrazze esistenti, in armonia con i caratteri del fabbricato interessato;
  - le falde dei tetti e le coperture dovranno mantenere la tipologia tradizionale: pendenza 30-45%; manto in coppi (con il recupero, ove possibile, delle tegole antiche), anche utilizzando pezzature con più tonalità di colore; struttura in legno; sporti di linda con tavelline tradizionali a vista; grondaie in rame o in lamiera preverniciata color testa di moro; comignoli nelle forme locali non prefabbricati;
  - saranno da escludersi tutte le soluzioni architettoniche comportanti utilizzo di materiali "moderni" quali i rivestimenti esterni plastici o in piastrelle (sia per superfici verticali che orizzontali), i serramenti e i controinfissi in alluminio anodizzato, gli oscuramenti a tapparella, le ringhiere in plastica o alluminio, i manufatti di recinzione in c.a.p.
  - tende ed elementi similari di arredo/protezione, esterni al corpo di fabbrica e non ancorati permanentemente al terreno ed ai fabbricati, dovranno inserirsi armonicamente nel contesto: l'UTC potrà impartire le opportune prescrizioni.
8. Nei casi in cui si intenda trasformare i rustici esistenti in edifici residenziali (non essendo per tali interventi applicabile l'incremento di cubatura di cui al precedente comma 4), sarà comunque consentito, nel rispetto dei parametri di distanza e di affaccio del CC, l'eventuale incremento di cubatura in misura non superiore al 20%, o l'intervento di sopraelevazione delle coperture, derivanti da esigenze igienico-funzionali o dalla necessità di adeguare le altezze dei solai o dei piani di calpestio alle norme della LR 44/85, pur nel rispetto dell'altezza media degli edifici latitanti nel caso di tipologia in linea. Non sono ammessi sporti e piccole coperture a protezione di ingressi e fori architettonici.
9. Sono consentite le sopraelevazioni degli edifici residenziali esistenti derivanti dalla necessità di adeguare le altezze dei solai o dei piani di calpestio alle norme della LR 44/85, in allineamento e senza superare la linea di colmo dei fabbricati esistenti circostanti, ricercando l'omogeneità dell'insieme delle volumetrie presenti nel contesto.

10. Al fine di perseguire obiettivi di recupero e ripristino del tessuto urbano e del patrimonio edilizio originario, gli interventi che prevedono la ripulitura e la riorganizzazione funzionale dei lotti, attraverso la preventiva demolizione di superfetazioni o fabbricati isolati anche ad uso e destinazione diversi dalla residenza (ad esclusione dei fabbricati di oggettiva valenza storico-architettonica e tipologica, isolati ed interni ai fabbricati principali costituenti cortina edilizia sul fronte strada), potranno utilizzare l'equivalente volumetria demolita, aumentata del 10%, realizzando un unico organismo edilizio in ampliamento della preesistenza o anche isolato, nel rispetto delle indicazioni e dei parametrici contenuti nel presente articolo.
11. Nei lotti liberi, ovvero parzialmente occupati da edifici, di pertinenza all'edificio esistente e interni al tessuto urbano originario, sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento nel rispetto delle indicazioni e degli obiettivi fissati dalle presenti NdiA per le sottozone B1. I nuovi interventi dovranno essere realizzati in continuità (longitudinale e/o ortogonale) con i fabbricati presenti nel contesto o interessati dall'ampliamento e, in ogni caso, essere organici al tessuto urbano originario, anche relativamente alla corretta disposizione planimetrica. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
- |  |                                   |       |
|--|-----------------------------------|-------|
| IF, indice di fabbricabilità fondiaria               | mc/mq                             | 0,70  |
| Q, rapporto di copertura                             | mq/mq                             | 0,25  |
| DC, distanze dai confini                             | ml                                | 5,00  |
|  | o pari all'esistente se inferiore |       |
| DF, distanza pareti finestrate/pareti ed. antistanti | ml                                | 10,00 |
| H, altezza   | edifici circostanti               |       |

### Art.13 Sottozona B2, di completamento estensiva

1. E' costituita dalle aree dell'edilizia residenziale a bassa densità.
2. Nella zona B2 il Piano si attua con procedura diretta.
3. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF, indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Q, rapporto di copertura	mq/mq	0,4
DS, distanze dalle strade:		
- in centro abitato	ml	5,00
	o pari all'esistente se inferiore	
- fuori dal centro abitato		
ss352	ml	30,00
strada provinciale	ml	20,00
strada comunale	ml	10,00
	o pari all'esistente se inferiore	
DC, distanze dai confini	ml	5,00
	o pari all'esistente se inferiore	
DF, distanza pareti finestrate/pareti ed. antistanti	ml	10,00
H, altezza	ml	8,50
4. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza non potranno superare il 30% della superficie utile del fabbricato.
5. Per gli edifici esistenti in tale zona, alla data di adozione della presente Variante, saranno comunque ammessi ampliamenti un tantum in misura non superiore al 10% dei parametri indicati dal comma precedente.
6. E' vietata la realizzazione di nuovi fabbricati su dossi o colline

artificiali aventi H superiore alla quota media stradale di 1,00 ml.

7. I nuovi interventi dovranno privilegiare le soluzioni architettoniche che non comportano l'utilizzo di rivestimenti esterni plastici o in piastrelle, di serramenti e controinfissi in alluminio anodizzato, di oscuramenti a tapparella, di ringhiere in plastica o alluminio, di recinzione in c.a.p.
8. L'ambito ex PEEP, riguardante gli interventi realizzati ai sensi della L.167/62, viene individuato nella presente Variante al PRGC all'interno della zona B2 con la sigla B.2.1, e continua a trovare attuazione secondo gli indici ed i parametri dettati dallo strumento specifico, approvato con DPGR 0270/Pres. del 10.03.1978, successivamente modificato ed integrato dalle specifiche varianti.

#### **Art.13bis Sottozona B2, convenzionata**

1. E' costituita dalle aree dell'edilizia residenziale a bassa densità.
2. Nella presente sottozona il Piano si attua con procedura diretta di tipo convenzionato, qualora si renda necessario completare o integrare i servizi esistenti. Le presenti NdiA individuano le opere da realizzarsi e le eventuali aree da cedere all'Amministrazione comunale, in regime di convenzione, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione. I singoli progetti delle opere da cedere dovranno essere preventivamente approvati dall'AC. La convenzione dovrà riguardare l'intero ambito individuato dal PRGC.
3. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF, indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Q, rapporto di copertura	mq/mq	0,4
DS, distanze dalle strade:		
- in centro abitato	ml	5,00
	o pari all'esistente se inferiore	
- fuori dal centro abitato		
ss352	ml	30,00
strada provinciale	ml	20,00
strada comunale	ml	10,00
	o pari all'esistente se inferiore	
DC, distanze dai confini	ml	5,00
	o pari all'esistente se inferiore	
DF, distanza pareti finestrate/pareti ed.antistanti	ml	10,00
H, altezza	ml	8,50
4. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza non potranno superare il 30% della superficie utile del fabbricato.
5. Per gli edifici esistenti in tale zona, alla data di adozione della presente Variante, saranno comunque ammessi ampliamenti un tantum in misura non superiore al 10% dei parametri indicati dal comma precedente.
6. E' vietata la realizzazione di nuovi fabbricati su dossi o colline artificiali aventi H superiore alla quota media stradale di 1,00 ml.
7. I nuovi interventi dovranno privilegiare le soluzioni architettoniche che non comportano l'utilizzo di rivestimenti esterni plastici o in piastrelle, di serramenti e controinfissi in alluminio anodizzato, di oscuramenti a tapparella, di ringhiere in plastica o alluminio, di recinzione in c.a.p.

8. In questa zona dovranno essere realizzati e ceduti i marciapiede di larghezza non inferiore a 1,50 ml lungo tutto il fronte individuato in sede progettuale dei lotti fronteggianti la via pubblica, ovvero i nuovi tratti stradali previsti; dovranno, inoltre, essere realizzate e cedute aree per parcheggio calcolate e progettate secondo quanto indicato ai commi 7, 8 e 9 dell'art.15 delle presenti NdiA. A completamento della dotazione di servizi dovrà essere realizzato e posto in efficienza l'impianto di illuminazione pubblica, sul fronte stradale per una lunghezza adeguata. Potranno, inoltre, essere eseguite opere di urbanizzazione, per la realizzazione o il completamento di interventi ricadenti sulle aree di proprietà pubblica, o destinate a divenire tali.

**Art.14 Sottozona Bo, degli orti e dei cortili a verde privato, e di servizio**

1. E' costituita dalle pertinenze a orto familiare, cortile, giardino o parco privato, funzionalmente connesse con le zone abitative, e dai ritagli di aree esterne libere senza specifiche connessioni funzionali.
2. Nella zona Bo il Piano si attua con procedura diretta.
3. Nelle aree funzionalmente connesse con le zone residenziali, con particolare riferimento ai centri urbani e alle agglomerazioni compatte e consolidate di edilizia residenziale, é consentita la realizzazione di nuovi fabbricati accessori (nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica), per deposito attrezzi, in quanto funzionali al mantenimento dell'orticoltura domestica e alla manutenzione del verde. E', altresì, consentita la realizzazione di attrezzature private per lo sport ed il tempo libero, quali campi da tennis, piscine, gazebi, barbecue ecc., con le relative strutture di servizio, secondo i parametri sottoindicati:

Volume massimo consentito	mc	50,00
Q, rapporto di copertura	mq/mq	0,20
DS, distanze dalle strade		
- ss352	ml	30,00
- strada provinciale	ml	20,00
- strada comunale	ml	10,00
DC, distanza dai confini di proprietà	ml	5,00
D, distanza dai fabbricati esistenti	ml	10,00
H, altezza	ml	3,50
4. E' prescritto l'uso di materiali tradizionali o, comunque, gli stessi utilizzati per il fabbricato principale, del quale l'orto, il cortile o il giardino costituiscono la pertinenza. Le murature saranno in pietra o in mattoni a faccia vista, o in cls intonacato; le coperture saranno in coppi, o materiali per forma e colori simili, con orditura in legno. Sono vietate le coperture piane.
5. E' consentita la realizzazione di vialetti di accesso alle residenze, o alle attività produttive connesse.
6. Per gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di adozione della presente Variante, sono consentiti, con procedura diretta:
  - interventi aventi rilevanza edilizia;
  - interventi di ristrutturazione edilizia;

- interventi di ampl., una tantum, minore uguale al 5% della sup.coperta.

7. Gli ampliamenti consentiti dal precedente comma dovranno, comunque, osservare la distanza dai confini di 5,00 ml ed una distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
8. Nelle aree esterne ai centri abitati e a margine della viabilità, in mancanza di connessione funzionale con le zone abitative, non è consentita la realizzazione di volumi. Vanno, altresì, perseguiti gli obiettivi della salvaguardia, della tutela e del ripristino di tali aree a prato alberato nei casi in cui tali caratteri risultino snaturati.

### **Art.15 Zona C, delle espansioni residenziali**

1. E' costituita da ambiti unitari di espansione residenziale che consentono la realizzazione coordinata di una pluralità di edifici d'abitazione. Tali comparti, per lo più interni, o in fregio al tessuto insediativo esistente, ne costituiscono il completamento.
2. In tale zona il Piano si attua esclusivamente attraverso PRPC, di iniziativa privata. Saranno consentiti con procedura diretta unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, purché gli stessi siano compresi fra quelli soggetti ad autorizzazione o denuncia, ai sensi dell'art.41 comma 3 della LR 52/91.
3. I PRPC relativi agli ambiti unitari individuati nella cartografia di Piano dovranno essere estesi ai perimetri indicati dalla presente Variante al PRGC. All'interno dei suddetti ambiti unitari individuati, è consentito dare attuazione al PRPC per sottoambiti, coincidenti con le proprietà catastali, in tempi differenti. Va, in ogni caso, data dimostrazione preventiva della funzionalità progettuale, specificatamente alla disposizione planimetrica dei lotti e soprattutto della viabilità. Il perimetro di detti ambiti potrà essere modificato nella misura non superiore al 10% (in termini di area territoriale). In caso di riduzione dei perimetri, ai terreni esclusi verrà attribuita la destinazione d'uso della zona omogenea E4.
4. La zona omogenea C è destinata esclusivamente alla residenza. Le eventuali destinazioni d'uso accessorie, complementari, terziarie e produttive di cui alle lettere b), c), d), e) del 1° c. dell'art.9 non potranno essere superiori, in ciascun lotto, alle superfici destinate all'abitazione.
5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle indicazioni del PRPC sono i seguenti:

IT, indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,8
Q, rapporto di copertura	mq/mq	0,30
H, altezza	ml	7,50
DC, distanza dai confini di proprietà	ml	5,00
DS, distanze dalle strade:		
- in centro abitato	ml	5,00
	o pari all'esistente se inferiore	
- fuori dal centro abitato		
ss352	ml	30,00
strada provinciale	ml	20,00
strada comunale	ml	10,00
	o pari all'esistente se inferiore	
DF, distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	ml	10,00

6. Il distacco dai confini di proprietà dovrà essere almeno di ml 5,00 salvo i casi in cui si proceda alla costruzione a confine (edifici accostati, in linea, a schiera, tipologie insediative tradizionali a corte).
7. Le strade interne ai PRPC dovranno avere una larghezza minima di ml 6,00; saranno, inoltre, affiancate da marciapiedi aventi larghezza di 1,50 ml su ciascun lato e da superfici per il parcheggio (in allineamento lungo la viabilità), alternate a superfici per il verde alberato (aiole e filari), aventi larghezza di 2,00 ml; le strade a fondo cieco dovranno essere dimensionate per consentire la manovra al movimento dei veicoli.
8. I PRPC dovranno indicare 3,00 mq di superficie da destinare a parcheggi pubblici (di relazione<sup>2</sup>) ogni 100 mc di volume residenziale edificabile.
9. Qualora i PRPC prevedano la realizzazione di superfici a destinazioni terziarie di servizio (nei limiti e con le tipologie indicate al precedente quarto comma) dovranno essere individuati, in aggiunta ai parcheggi indicati dal comma precedente, 60 mq di superfici a parcheggio ogni 100 mq di superfici di vendita o per attività terziarie. Tali parcheggi dovranno essere previsti nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale o per attività terziarie.
10. I PRPC dovranno, inoltre, predisporre le aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto indicato del c.2 dell'art.49 della LR 52/91, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni. Al fine di semplificare l'attuazione dei PRPC, in favore della loro sinergia con i programmi comunali, l'Amm. potrà consentire, previa valutazione dell'onere corrispondente alla cessione, la monetizzazione del valore delle aree destinate a verde di quartiere.
11. Le sedi viarie sono escluse dalle aree di cui al comma precedente.
12. I PRPC, per i quali viene indicata (nella tavola dell'azzonamento e viabilità) la distribuzione della viabilità interna, potranno modificarne l'organizzazione complessiva, dimostrando la funzionalità distributiva della proposta progettuale; a tal riguardo, potranno essere suggerite indicazioni e date prescrizioni dall'Amministrazione e dall'UTC.

#### **Art.16 Zona D2/H2, industriale commerciale di interesse comunale**

1. Corrisponde agli ambiti degli agglomerati industriali, artigianali e commerciali di interesse comunale nei quali la realizzazione coordinata di nuovi insediamenti presuppone la costruzione di nuove opere di urbanizzazione.
2. Nella zona D2/H2 il Piano si attua esclusivamente attraverso PRPC di iniziativa pubblica o privata, esteso ai comparti indicati dalla presente Variante al PRGC. Il perimetro di detti comparti

<sup>2</sup> Parcheggi di relazione rientranti fra le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.91 della LR 52/91.

potrà essere modificato nella misura non superiore al 10% (in termini di area territoriale). In caso di riduzione dei perimetri, ai terreni esclusi verrà attribuita la destinazione d'uso della zona E4.

3. I PRPC dovranno indicare:
  - le modalità di edificazione dell'area, fornendo indicazioni coerenti per l'insediamento di nuove attività nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al presente articolo;
  - le modalità di infrastrutturazione e di collegamento dei singoli comparti alla viabilità esistente ed alle reti infrastrutturali dei servizi, nel rispetto sostanziale delle indicazioni viabilistiche indicate dai grafici del Piano (potranno essere proposte modifiche migliorative o razionalizzative);
  - la previsione delle aree per parcheggi di relazione, nella misura prevista nel comma 7 del presente articolo, di competenza di ciascun lotto;
  - le modalità organizzative dei lotti edificabili, in termini di orientamento, taglio ed allineamento;
  - la tipologia e le caratteristiche dimensionali delle recinzioni.
4. Le nuove strade dovranno avere una sezione non inferiore a ml 10,00, costituita da marciapiedi laterali di ml 1,50 su ciascun lato e da due corsie per complessivi 7,00 ml; le strade a fondo cieco dovranno essere dimensionate per consentire la manovra al movimento dei veicoli.
5. Nella zona D2/H2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - Attività industriali e artigianali
    - attività produttive industriali e artigianali;
    - trasporto di persone e di merci;
    - imp.tecnologici connessi alle att.prod. insediate o insediabili nella zona;
    - attività di commercializzazione dei prodotti aziendali e di prodotti affini o connessi, sale espositive;
    - attività commerciali relative a esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto;
    - attività di servizio per gli addetti, mense, ecc.;
    - attività tecniche, amministrative, di servizio, uffici;
    - depositi e magazzini;
    - residenza per il proprietario o il custode nei limiti consentiti;
    - autorimesse e strutture leggere a copertura degli stalli.
  - Attività commerciali (sup. massima 40% della sup. complessiva del PRPC)
    - attività commerciali e direzionali;
    - attività di commercializzazione di generi di largo e generale consumo al dettaglio, ove espressamente prevista dal piano comm.comunale, nei limiti stabiliti e, comunque, nel rispetto di disposizioni e norme vigenti;
    - stoccaggio e commercio all'ingrosso;
    - attività tecniche ed amministrative, uffici, sale espositive;
    - depositi e magazzini;
    - attività di produzione, preparazione e confezionamento di beni commercializzati direttamente;
    - impianti tecnologici connessi alle attività commerciali;

- attività di servizio per gli addetti, mense, ecc.;
- residenza per il proprietario o il custode nei limiti consentiti;
- autorimesse e strutture leggere a copertura degli stalli.
- attività ricreative e per il tempo libero;
- Servizi ed attrezzature collettive (sup. minima 10% della superficie complessiva del PRPC)
- parcheggio;
- verde a prato, arboreo ed arbustivo;
- aree per raccolta rifiuti;
- depuratore.

6. Nella zona D2/H2 sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività industriali e artigianali

- attività di stoccaggio provvisorio e lavorazione di rifiuti tossico-nocivi per conto di terzi;
- attività di lavorazione di rifiuti urbani per conto di terzi;
- allevamenti;
- attività a rischio di incidenti rilevanti.

Attività commerciali

- esercizi al dettaglio e attività commerciali di grande distribuzione con superficie coperta complessiva superiore a 5.000 mq;
- attività di stoccaggio provvisorio di rifiuti speciali e tossico-nocivi per conto di terzi;
- allevamenti; aumenti della capacità produttiva degli insediamenti esistenti/mutamenti della specie produttiva allevata, anche in assenza di opere edilizie;
- attività a rischio di incidenti rilevanti.

7. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle indicazioni dei PRPC sono i seguenti:

- Rapporto di copertura, mq/mq	max	50%
- Altezza, ml	max	12,00
- Distacco strade, ml		
a) strada statale 352	min	30,00
b) strada provinciale	min	20,00
c) strada comunale	min	10,00
d) strade interne in progetto	min	5,00
- Distanza dai confini di proprietà, ml		
a) edifici in genere	min	5,00
b) strutture leggere a copertura degli stalli e cabine elettriche	a confine o min	5,00
- Distanza da edifici residenziali, ml	min	10,00
- Superficie per parcheggio nel lotto, mq		
a) stanziale	min 1 posto/2 add <sup>3</sup>	
b) di relazione	min	10%
c) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati a commercio all'ingrosso e depositi:		
- stanziale e di relazione, superficie utile	min	40%
d) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati a commercio al dettaglio inferiori a 400 mq di superficie di vendita:		
- stanziale e di relazione, della sup. di vendita	min	100%
d.1) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza (purché ubicate entro 500 m di percorso e in zone omogenee in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti		

<sup>3</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall'art.2 L.122/89.

urbanistici), per edifici destinati al commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 401 e 1.500 mq.:		
- stanziale e di relazione, della superficie di vendita	min	150%
d.2) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza (purchè ubicate entro 500 m di percorso e in zone omogenee in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici), per edifici destinati al commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.:		
- stanziale e di relazione, della superficie di vendita	min	200%
d.3) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza (purchè ubicate entro 500 m di percorso e in zone omogenee in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici), per edifici destinati al commercio al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto con qualsiasi superficie di vendita:		
- stanziale e di relazione, della superficie di vendita	min	70%”
d.4) tutti i nuovi esercizi di vendita al dettaglio di media struttura del settore merceologico alimentare e misto con superficie di vendita superiore a 400 mq dovranno altresì provvedere al recupero, nell’area di pertinenza dell’iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il 5% della superficie di vendita (tali aree dovranno essere delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela quanto meno mediante apposita segnaletica orizzontale e verticale).		
d.5) tutti gli esercizi commerciali di grande dettaglio dovranno altresì provvedere:		
- al recupero, nell’area di pertinenza dell’iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il 5% della superficie di vendita (tali aree dovranno essere delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela mediante apposite alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e dovranno essere raccordate con l’innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti, meglio ancora se su strade pubbliche diverse;		
- a riservare almeno un posto macchina ogni due addetti impiegati nell’esercizio, separato dagli stalli riservati alla clientela.		
e) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati ad attività direzionale:		
- stanziale	min 1 posto/2 add <sup>4</sup>	
- di relazione, della superficie utile	min	80%
f) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per la residenza, L.122/89	min	1 mq/10 mc

8. Per ciascun insediamento produttivo è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare, o il custode, avente sup.utile massima di 120 mq. Tale alloggio, opportunamente isolato e protetto dai rumori e dalle eventuali emissioni dei reparti produttivi, dovrà integrarsi nella tipologia del fabbricato industriale e non potrà avere le caratteristiche del villino residenziale isolato.
9. Per le Attività esistenti, alla data di adozione della presente Variante al PRGC, è ammesso:
- il mantenimento della destinazione d’uso esistente;
  - il mutamento di destinazione d’uso, in conformità a quanto previsto al comma 5 del presente articolo;

<sup>4</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell’art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall’art.2 L.122/89.

- l'ampliamento massimo degli edifici esistenti del 10% oltre la superficie coperta consentita, nel rispetto degli altri vincoli di zona, eccezion fatta per il rapporto di copertura Q. Per gli allevamenti zootecnici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante, è consentito l'ampliamento del 10% oltre la superficie massima utile consentita, per comprovate esigenze igienico-sanitarie e adeguamenti funzionali, nel rispetto degli altri vincoli di zona, eccezion fatta per il rapporto di copertura Q.
11. I PRPC approvati o adottati precedentemente all'adozione della presente Variante al PRGC, continuano ad avere attuazione nei termini dei progetti di urbanizzazione approvati e formanti oggetto delle relative convenzioni fino al collaudo delle opere previste dalle convenzioni stesse.
12. Al termine del periodo di efficacia dei Piani Attuativi di cui al comma precedente, nei casi in cui le opere convenzionate siano state regolarmente realizzate, continueranno ad applicarsi a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche e delle prescrizioni urbanistiche stabilite da tali piani.
13. Qualora, per avvenuta decadenza dei PRPC adottati e/o per mancato adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, si intenda ricorrere all'approvazione di nuovi PRPC, tali nuovi piani dovranno osservare i parametri e le norme di cui al presente articolo.

#### **Art.17 Zona D3, degli insediamenti produttivi**

1. Comprende le aree interessate da insediamenti per attività produttive esistenti alla data di adozione della presente Variante al PRGC e localizzati sul territorio in aree industriali urbanizzate o in modo sparso.
2. Nella zona D3 il Piano si attua con procedura diretta, attraverso il rilascio di singoli provvedimenti autorizzativi nel rispetto degli indici e dei parametri indicati successivamente per ciascuna delle categorie individuate dal Piano.
3. Nella zona D3 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività produttive artigianali e industriali non nocive e di commercializzazione al minuto e all'ingrosso dei relativi prodotti;
  - attività artigianali di servizio;
  - attività commerciali e direzionali connesse funzionalmente con le attività prevalenti;
  - attività commerciali relative a esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto;
  - impianti tecnologici connessi alle attività;
  - depositi e magazzini;
  - attività di servizio per gli addetti, mense, ecc.;
  - autorimesse;
  - residenza per il proprietario o il custode nei limiti consentiti.
4. Gli interventi consentiti riguardano la realizzazione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione e l'ampliamento, ove possibile, degli edifici esistenti nei limiti parametrici indicati al comma 5 del presente articolo ed in quanto compatibili con le valutazioni ed i pareri degli organi competenti.

5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle zone D3 sono i seguenti:

Q, rapporto di copertura fondiario, mq/mq	max	50%
H, altezza, ml	max	12,00
(per H massima si intende quella riferita ai nuovi edifici e sarà derogabile per esigenze connesse agli impianti dei cicli produttivi, o per i volumi tecnici, o per opportunità di allineamento con le coperture esistenti)		
DS, distacco strade, ml		
a) strada statale 352:		
- in centro abitato	min	20,00
- fuori dal centro abitato	min	30,00
b) strada provinciale	min	20,00
c) strada comunale	min	10,00
- Distanza dai confini di proprietà, ml		
a) edifici in genere	min	0,00 o 5,00
(è anche consentita l'edificazione a contatto)		
- Distanza tra edifici residenziali, ml	min	10,00
- Superficie per parcheggio nel lotto, mq		
a) stanziale	min	1 posto/2 add <sup>5</sup>
b) di relazione (di sup.coperta)	min	10%
c) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati a comm.all'ingrosso e depositi:		
- stanziale e di relazione, superficie utile	min	40%
d) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati a commercio al dettaglio inferiori a 400 mq di superficie di vendita:		
- stanziale e di relazione, della sup. di vendita	min	100%
d.1) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza, per edifici destinati al commercio al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto con qualsiasi superficie di vendita:		
- stanziale e di relazione, della superficie di vendita	min	70%
e) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati ad attività direzionale:		
- stanziale	min	1 posto/2 add <sup>6</sup>
- di relazione, della superficie utile	min	80%
f) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per la residenza, L.122/89		min 1 mq/10 mc

6. Per gli insediamenti sparsi, esterni ai centri urbani, è consentito un incremento di superficie coperta fino al 30% dell'esistente, purché tale realizzazione non porti ad un rapporto di copertura superiore al 60% della pertinenza fondiaria indicata dalla presente Variante.

7. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione, ai sensi del c.2 art.78 LR 52/91 ess.mm.ii.

8. Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie per nuovi edifici o per l'ampliamento di quelli esistenti il progetto dovrà essere corredato da una relazione con illustrazione delle materie trattate, del ciclo produttivo, degli effetti sull'ambiente e del rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti<sup>7</sup>.

9. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi potrà essere subordinato, in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle leggi

<sup>5</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall'art.2 L.122/89.

<sup>6</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall'art.2 L.122/89.

<sup>7</sup> Tale relazione può essere sostituita dalla presentazione di copia aggiornata della "Scheda informativa per insediamenti produttivi e attività lavorative" richiesta dall'ASS competente nel caso di richiesta di concessione edilizia o di notifica ai sensi dell'art.48 del DPR 303/56 (inizio o modifica di attività, cambio di gestione, variazione o adattamento di locali).

vigenti, alla contestuale realizzazione a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi di prima immissione nelle reti comunali di fognatura (DL n°152/1999 e ss.mm.ii.), o gassosi e nell'aria di impianti o sistemi di insonorizzazione.

10. Nella zona D3 andranno rispettati i limiti sonori di cui alla classe V del DPCM n°280 del 14.11.1997<sup>8</sup>. Per gli insediamenti produttivi la cui area di pertinenza confina direttamente con zone residenziali o zone per attrezzature e servizi (impianti tecnologici esclusi) andranno rispettati i limiti sonori di cui alla classe IV del DPCM n°280 del 14.11.1997. Ai fini dell'applicazione del presente comma anche le zone Bo saranno considerate zone residenziali.
11. Le domande di concessione edilizia per nuove edificazioni o comportanti ampliamento della superficie coperta, o modifiche alle destinazioni d'uso in atto senza ampliamento, o ristrutturazione, dovranno comprendere l'adeguamento delle superfici per parcheggi riferite all'intero immobile, secondo le quantità indicate nel comma 5 del presente articolo.
12. Per ciascun insediamento produttivo potrà essere prevista la realizzazione di un alloggio per il titolare, o il custode, per un massimo di 500 mc. Gli edifici, o le parti di edifici, destinati alla residenza dovranno osservare la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti.
13. Per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione della presente Variante al PRGC è consentito l'ampliamento, per una sola volta, per motivi igienico-funzionali, in deroga all'indice di copertura, fino ad un massimo di 50 mc/alloggio, per adeguare la ricettività abitativa o per ricavare locali accessori ma non per realizzare ulteriori unità abitative. Tali ampliamenti dovranno osservare la distanza di 10,00 ml dalle pareti finestrate degli edifici antistanti e di 5,00 ml dai confini salvo i casi in cui si proceda alla costruzione a confine.
14. Le superfici destinate a parcheggio a servizio degli esercizi di vendita e delle attività commerciali dovranno essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e adeguatamente piantumate con essenze autoctone con finalità di mitigazione rispetto ai beni tutelati dal D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.

#### **Art.18 Zona E4, degli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico**

1. Comprende le parti del territorio comunale che, pur in presenza di aree destinate a colture anche specialistiche, presentano caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storico-culturali tali da richiedere una salvaguardia. In tale zona ricadono, pertanto:
  - aree localizzate tra macchie boscate e zone residenziali, sottoposte ad un utilizzo prevalentemente agricolo tradizionale, che presentano caratteristiche paesaggistiche legate alla loro posizione;
  - aree di pertinenza di canali, torrenti e rii, la cui conservazione e tutela è elemento determinante per il mantenimento della risorsa idrobiologica;

<sup>8</sup> DPCM 14 novembre 1997 n.280 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore".

- aree ad agricoltura tradizionale o aree di semplice connettivo, costituenti elemento fondante del paesaggio.

2. Nella zona E4 è consentita la normale attività agricola in atto, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Sono consentite le operazioni connesse alla razionale coltivazione dei fondi ed alla loro sistemazione idrogeologica nel rispetto della morfologia e dell'ambiente. Sono consentiti interventi di manutenzione della viabilità rurale, lo scavo e la pulizia di fossi e scoline nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale, purché tali interventi non si configurino come interventi di rilevanza urbanistico-ambientale (art.66 LR 52/91).
3. Nella zona E4 sono vietate le trasformazioni e le sistemazioni agrarie (asportazioni di strati ghiaiosi e nuove cave), compresa la rimozione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario originario, quali i filari di gelsi, le siepi, le macchie boscate, ect.
4. I progetti comportanti movimenti di terra dovranno essere corredati degli opportuni approfondimenti in relazione alle problematiche geoidromorfologiche ed alle caratteristiche pedologiche che ne sostanziano l'opportunità, e dare atto delle metodologie adottate per salvaguardare gli aspetti ambientali, favorendo la ricostruzione paesaggistica degli ambiti interessati.
5. Nella zona E4 sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti. Le aree ricadenti in questa zona possono concorrere alla formazione della superficie territoriale computabile ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli nelle zone E6, nella misura di 0,03 mc/mq.
6. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti, alla data di adozione della presente Variante, dovranno mantenersi in sintonia con le finalità di interesse paesaggistico della zona, rispettando i caratteri storico-tipologici degli edifici rurali ove presenti, o prevedere il ripristino degli stessi nei casi in cui tali caratteri risultino snaturati.
7. Per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione della presente Variante è consentito l'ampliamento, una tantum, per motivi igienico-funzionali, fino ad un massimo di 150 mc per ciascun alloggio esistente, per adeguare la ricettività abitativa, per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa. Le nuove volumetrie dovranno mantenersi a ml 5,00 dai confini di proprietà.
8. Nel caso di utilizzazione degli immobili per attività agrituristiche aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n°25<sup>9</sup>, così come successivamente modificata ed integrata, è consentito l'incremento di cubatura per l'adeguamento delle attrezzature di ricezione ed ospitalità aziendale e potrà essere commisurato al 10% della cubatura esistente purché riferita ad immobili utilizzati in rapporto di connessione con l'attività agricola.

<sup>9</sup> LR 22 luglio1996 n°25, modificata con LR 9.11.98 n°13 e Regolamento Regionale emanato con DPGR 4.11.1996 n°0397/Pres.

9. Le strutture edilizie a carattere produttivo delle aziende agricole esistenti, comprese quelle relative agli insediamenti zootecnici, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione e ristrutturazione. Tali interventi potranno aumentare la superficie coperta delle strutture aziendali fino al 50% di quella esistente alla data di adozione della presente Variante, senza superare l'indice del 25% di copertura del fondo di pertinenza. Sarà consentita l'edificazione a confine dei fabbricati accessori e/o di servizio con H media non superiore a ml 3,50 e H massima al confine di ml 3,00.
10. Non saranno, tuttavia, consentiti incrementi di capienza per gli allevamenti a carattere industriale che sorgono a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dall'art.33 delle presenti NdiA.
11. Le eventuali recinzioni dei fondi potranno essere realizzate unicamente in legno, rete metallica con paletti in ferro, e con siepi e piantumazioni arboree di natura autoctona per la riqualificazione fondiaria a scopo di protezione (frangiventi vivi), scelte fra le seguenti:

ARBOREO

- ACERO CAMPESTRE (*Acer campestre*)
- FARNIA (*Quercus robur*)
- CARPINO BIANCO (*Caroinus betulus*)
- FRASSINO OSSIFILO (*Fraxinus angustifolia*)
- ORNIELLO (*Fraxinus ornus*)
- OLMO CAMPESTRE (*Ulmus minor*)
- OLMO RICCIO (*Ulmus glabra* Huds)
- ONTANO NERO (*Alnus glutinosa*) (per terreni umidi)
- TIGLIO SELVATICO (*Tilia Cordata*)
- CERRO (*Quercus cerris*)
- MAGGIACIONDOLO (*Laburnum anagyroides*)
- SORBO DEGLI UCCELLATORI (*Sorbus aucuparia*)
- CILIEGIO (*Prunus L.*)
- NOCE (*Juglans regia L.*)
- BAGOLARO (*Celtis australis*) (esotico adatto nel territorio)
- GELSO (*Morus Alba*)
- QUERCIA (*Quercus petrae*)

ARBUSTIVO

- LANTANA (*Viburnum lantana*)
- PALLA DI NEVE (*Viburnum opulus*)
- CORNIOLO (*Cornus mas L.*)
- BACCARELLO (*Sorbus torminalis*)
- FRANGOLA (*Frangula alnus*)
- BIANCOSPINO (*Crataegus monogyna*)
- BIANCOSPINO (*Crataegus oxyacantha*)
- SPINO CERVINO (*Rhamnus catharticus*)
- BERRETTA DA PRETE (*Evonymus europaeus*)
- NOCCIOLO (*Cerylus avellana L.*)
- OLIVELLO SPINOSO (*Hippophae rhamnoides L.*)
- AGRIFOGLIO (*Ilex aquifolium L.*)
- LIGUSTRO (*Ligustrum vulgare*) (sempreverde adatto per siepi)
- GINEPRO COMUNE (*Juniperus communis*) (sempreverde per siepi)
- ALLORO (*Laurus nobilis L.*) (sempreverde adatto per siepi)
- BOSSO (*Buxus sempervirens*) (sempreverde adatto per siepi)
- TASSO (*Taxus baccata L.*) (sempreverde adatto per siepi)

ARBUSTI ESOTICI UTILIZZABILI SOLO PER LE SIEPI

- PIRACANTA (*Pyracantha*) (sempreverde spinoso)
- PITTOSPORO (*Pittosporum*) (sempreverde)
- OLEANDRO (*Nerium*) (sempreverde)
- LAUROCERASO (*Prunus laurocerasus L.*) (sempreverde)

12. L'eventuale completamento delle recinzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante, potrà avvenire secondo le modalità costruttive e il progetto già in parte realizzato, in deroga a quanto disposto dal precedente comma 11 del presente articolo.

**Art.19 Zona E5, degli ambiti di preminente interesse agricolo**

1. Comprende le parti del territorio comunale che, per essere state oggetto di infrastrutturazione e per caratteristiche pedologiche, morfologiche ed ambientali, costituiscono ambiti significativi per l'attività di produzione agricola nel territorio comunale.
2. I progetti di sistemazione agraria, nell'ambito delle modifiche colturali o infrastrutturali previste, dovranno dare atto delle metodologie adottate o programmate per ridurre i rischi ambientali e prospettare un'agricoltura ecocompatibile.
3. Nella zona E5 il Piano si attua:
 

con procedura diretta

  - per interventi indirizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione della suscettività agricola del territorio e per le opere connesse alla messa a coltura dei fondi e di manutenzione e miglioramento della viabilità rurale;
  - per lo scavo, o ritombamento, di fossi e scoline di modesta entità, nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale, e attraverso la salvaguardia degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario originario, quali i filari di gelsi, le siepi, le macchie boscate, ect.;
  - per gli interventi di rilevanza urbanistico-ambientale (art.66 LR 52/91) o per la realizzazione di reti irrigue, con relativi impianti tecnici, impianti di protezione antigrandine, a servizio e valorizzazione della produzione agraria, serre.

attraverso PRPC di iniziativa privata, relativi ai perimetri della proprietà dei richiedenti, che verranno approvati, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale su proposta degli interessati:

  - per interventi di realizzazione di nuovi insediamenti agro-zootecnici a carattere industriale secondo i parametri di cui al successivo comma.
4. Nella zona E5 si applicano i seguenti indici urbanistici:
 

IT, indice di fabbricabilità territoriale, per le residenze dei conduttori agricoli	mc/mq	0,03
Q, rapporto di copertura (riferito alla sup.aziendale interessata dal PRPC)	mq/mq	0,05
DS, distanza dalle strade: come indicato al successivo art.25		
DC, distanze dai confini	ml	10,00
DF, distanza tra pareti finestrate delle parti residenziali degli edifici e pareti di edifici antistanti	ml	10,00
H, altezza max	ml	8,50
5. Le aree ricadenti in questa zona possono concorrere anche alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli nelle zone E6, nella misura di 0,03 mc/mq secondo i parametri indicati dal comma 6 del successivo articolo.

6. Per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione della presente Variante è consentito l'ampliamento, in deroga ai limiti di cui al precedente comma 4, una tantum, per motivi igienico-funzionali, fino ad un massimo di 150 mc per ciascun alloggio esistente, per adeguare la ricettività abitativa, per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa. Tali ampliamenti possono essere realizzati anche separati dall'edificio principale, purché in posizione vicinore. Le nuove volumetrie dovranno osservare una distanza minima di ml 5,00 dai confini di proprietà. Nei limiti di cui al presente comma sarà consentita l'edificazione a confine dei fabbricati accessori e/o di servizio con altezza media non superiore a ml 3,50 e con altezza massima al confine di ml 3,00.
7. Le strutture edilizie a carattere produttivo delle aziende agricole esistenti, ivi comprese quelle relative agli insediamenti zootecnici, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento. Tali interventi potranno prevedere l'aumento della superficie coperta delle strutture aziendali, in deroga ai limiti di cui al precedente comma 4, fino ad un massimo del 50% di quella esistente alla data di adozione della presente Variante, purché non venga superato l'indice del 25% di copertura del fondo di pertinenza. Nei limiti di cui al presente comma sarà consentita l'edificazione a confine dei fabbricati accessori e/o di servizio con altezza media non superiore a ml 3,50 e con altezza massima al confine di ml 3,00. Non saranno, tuttavia, consentiti incrementi di capienza per gli allevamenti a carattere industriale che sorgono a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dall'art.33 delle presenti Norme.
8. Non vengono computati, agli effetti degli indici, i volumi e le superfici coperte relativi a concimaie, silos e serbatoi e quelli relativi a serre aventi copertura stagionale limitata ad una sola parte dell'anno, purché le condizioni climatiche interne non siano riprodotte artificialmente.
9. Nel caso di utilizzazione degli immobili per attività agrituristiche aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n°25<sup>10</sup>, così come successivamente modificata ed integrata, è consentito l'incremento di cubatura per l'adeguamento delle attrezzature di ricezione ed ospitalità aziendale e potrà essere commisurato al 10% della cubatura esistente purché riferita ad immobili utilizzati in rapporto di connessione con l'attività agricola e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di cui al comma 4 del presente articolo.
10. Le eventuali recinzioni dei fondi potranno essere realizzate unicamente in legno, rete metallica con paletti in ferro e attraverso la creazione di siepi e piantumazioni arboree di natura autoctona per la riqualificazione fondiaria a scopo di protezione (frangiventi vivi). Le specie da piantumare dovranno essere scelte fra quelle elencate al comma 11 dell'art.18 delle presenti NdiA.

<sup>10</sup> LR 22 luglio1996 n°25, modificata con LR 9.11.98 n°13 e Regolamento Regionale emanato con DPGR 4.11.1996 n°0397/Pres.

11. Nella zona E5 va, altresì, perseguito l'obiettivo del recupero ambientale e della restituzione alla condizione agraria delle cave esistenti, anche attraverso la costruzione di impianti di discarica per soli rifiuti speciali e inerti.

#### **Art.20 Zona E6, degli ambiti di interesse agricolo**

1. Comprende le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola e all'insediamento delle strutture connesse con la gestione agricola dei fondi e delle attività zootecniche.
2. Nella zona E6, oltre agli interventi per la salvaguardia e la valorizzazione della suscettività agricola del territorio e le opere connesse alla messa a coltura dei fondi, sono consentiti interventi riguardanti:
  - a** - gli edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale con le deroghe ed i vincoli previsti dall'art.41 della LR 52/91;
  - b** - gli edifici di completamento di aziende insediate sul lotto, o accessori delle residenze agricole di cui al precedente punto a), relativi a strutture produttive aziendali (stalle, magazzini, rustici, ricovero attrezzi, ect.);
  - c** - gli edifici adibiti alla conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti delle aziende agricole o destinati al ricovero delle macchine e delle attrezzature necessarie all'azienda;
  - d** - gli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale così come definiti al successivo art.33 delle presenti Norme;
  - e** - la realizzazione di serre con copertura stabile o stagionale e relativi volumi tecnici o di deposito;
  - f** - la manutenzione e il miglioramento della viabilità rurale;
  - g** - lo scavo, o ritombamento, di fossi e scoline di modesta entità, nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale, di cui andrà dimostrato il miglioramento, salvaguardando gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario originario (filari di gelsi, siepi, macchie boscate);
  - h** - la realizzazione di reti irrigue, con relativi impianti tecnici, a servizio della produzione agraria;
  - i** - gli edifici per attività agrituristiche, di cui alla LR 22 luglio 1996 n°25, e successive modifiche ed integrazioni.
3. Nella zona E6 sono vietate le trasformazioni e le sistemazioni agrarie da attuarsi attraverso asportazioni di strati ghiaiosi e l'apertura di nuove cave.
4. Gli interventi di cui alle lettere **f, g e h**, di cui al precedente 2° comma, riguardanti modifiche del sistema di drenaggio ai fossati, effettuati con o senza inserimento di tubazioni sotterranee, dovranno comportare il rimboscamento di almeno la metà della superficie dei fossi trasformati.
5. Nella zona E6 il Piano si attua:
  - con procedura diretta per gli interventi di cui ai punti **a, b, c, e, f, g, h, i** del 2° comma del presente articolo, per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi non aventi rilevanza urbanistica (art.72 LR 52/91);
  - attraverso PRPC di iniziativa privata, i cui perimetri verranno approvati, di volta in volta, dall'A.C. su proposta degli interessati per gli interventi di cui al punto **d**, del 2° comma del presente articolo.
6. Nella zona E6 si applicano i seguenti indici urbanistici:
 

IT, indice di fabbricabilità territoriale (per le residenze dei conduttori agricoli)	mc/mq	0,03
Q, rapporto di copertura fondiario (riferito al lotto di pertinenza*)	mq/mq	0,30
DS, distanza dalle strade: come indicato al successivo art.25		
DC, distanze dai confini	ml	5,00

DF, distanza tra pareti finestrate delle parti residenziali degli edifici e pareti di edif.antistanti ml 10,00  
H, altezza max ml 8,50

\*(Il lotto di pertinenza di cui al punto Q va inteso come i/il mappale, o la porzione dello stesso effettivamente destinate all'operatività delle strutture aziendali. In tale lotto non possono, pertanto, rientrare le aree aziendali coltivate, vitate o boscate, o quelle non fisicamente collegate.)

7. Per gli interventi di nuova edificazione, relativi all'abitazione del conduttore agricolo, da realizzarsi nella zona omogenea E6, la superficie territoriale può essere computata anche mediante l'aggregazione di più terreni costituenti l'azienda agricola e compresi nell'ambito delle zone omogenee E4 e E5 ricadenti nel territorio comunale o in Comuni contigui. In tal caso, il concessionario è tenuto a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, soggetto a registrazione presso l'Ufficio del Registro, a cura e a spese del concessionario stesso, nel quale resteranno vincolati all'inedificabilità i terreni agricoli dell'azienda asserviti per l'edificazione.
8. Sono consentiti, con procedura diretta, gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PRGC.
9. Per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione della presente Variante è consentito l'ampliamento, in deroga ai limiti di cui al precedente comma 6, una tantum, per motivi igienico-funzionali, fino ad un massimo di 150 mc per ciascun alloggio esistente, per adeguare la ricettività abitativa, per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa. Tali ampliamenti possono essere realizzati anche in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale purché realizzati in posizione viciniore. Le nuove volumetrie dovranno osservare una distanza minima di ml 5,00 dai confini di proprietà. Nei limiti di cui al presente comma sarà consentita l'edificazione a confine dei fabbricati accessori e/o di servizio con altezza media non superiore a ml 3,50 e con altezza massima al confine di ml 3,00.
10. Gli immobili esistenti e non più utilizzati ai fini agricoli potranno essere ristrutturati ai fini abitativi purché tale ristrutturazione non comporti la demolizione e ricostruzione, salvo evidente degrado strutturale, e sia tesa al recupero tipologico dell'edilizia rurale esistente.
11. Nel caso di utilizzazione degli immobili esistenti per attività agrituristiche aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n°25<sup>11</sup>, così come successivamente modificata ed integrata, è consentito l'incremento di cubatura per l'adeguamento delle attrezzature di ricezione ed ospitalità aziendale e potrà essere commisurato al 10% della cubatura esistente purché riferita ad immobili utilizzati in rapporto di connessione con l'attività agricola e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di cui al comma 6 del presente articolo.

<sup>11</sup> LR 22 luglio 1996 n°25, modificata con LR 9.11.98 n°13 e Regolamento Regionale emanato con DPGR 4.11.1996 n°0397/Pres.

12. Le strutture edilizie a carattere produttivo delle aziende agricole esistenti, ivi comprese quelle relative agli insediamenti zootecnici, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento. Tali interventi potranno prevedere l'aumento della superficie coperta delle strutture aziendali, in deroga ai limiti di cui al precedente comma 6, fino ad un massimo del 50% di quella esistente alla data di adozione della presente Variante, purché non venga superato l'indice del 25% di copertura del fondo di pertinenza. Nei limiti di cui al presente comma sarà consentita l'edificazione a confine dei fabbricati accessori e/o di servizio con altezza media non superiore a ml 3,50 e con altezza massima al confine di ml 3,00. Non saranno, tuttavia, consentiti incrementi di capienza per gli allevamenti a carattere industriale che sorgono a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dall'art.33 delle presenti Norme di Attuazione.
13. Non vengono computati, agli effetti degli indici, i volumi e le superfici coperte relativi a concimaie, silos e serbatoi e quelli relativi a serre aventi copertura stagionale limitata ad una sola parte dell'anno, purché le condizioni climatiche interne non siano riprodotte artificialmente.
14. I progetti comportanti movimenti di terra dovranno essere corredati degli opportuni approfondimenti in relazione alle problematiche geo-idrologiche degli interventi ed alle caratteristiche pedologiche che ne sostanziano l'opportunità e dare atto delle metodologie adottate per salvaguardare gli aspetti ambientali e favorire la ricostruzione paesaggistica degli ambiti interessati.
15. Le eventuali recinzioni dei fondi potranno essere realizzate unicamente in legno, rete metallica con paletti in ferro e attraverso la creazione di siepi e piantumazioni arboree di natura autoctona per la riqualificazione fondiaria a scopo di protezione (frangiventi vivi). Le specie da piantumare dovranno essere scelte fra quelle elencate al comma 11 dell'art.18 delle presenti NdiA.

#### **Art.21 Zona E/B, degli ambiti di interesse agricolo-residenziale**

1. Comprende le aree esterne a ridosso dei centri abitati, nelle quali il sistema abitativo residenziale a bassa densità é fortemente intrecciato con le attività agricole. Tale zona é finalizzata alla prosecuzione delle attività agricole presenti, connesse al tessuto abitativo localizzato ai margini dei centri urbani, e costituisce la fascia di decelerazione e di filtro tra gli insediamenti residenziali e le zone agricole produttive.
2. In questa zona sono consentiti, da parte dei conduttori agricoli, tutti gli interventi e le procedure previsti nella zona E6 (lettere a, b, c, f, g, i, del comma 2° dell'art.20).
3. Nella zona E/B sono espressamente vietate le trasformazioni e le sistemazioni agrarie da attuarsi attraverso asportazioni di strati ghiaiosi e l'apertura di nuove cave.

4. Gli indici ed i parametri da applicare nei provvedimenti autorizzativi di cui al comma 2 del presente articolo sono quelli previsti per la zona E6.
5. Sono consentite opere di ristrutturazione e di conversione all'uso residenziale degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, indipendentemente dai requisiti soggettivi del richiedente, nel rispetto della cubatura preesistente, eventualmente aumentata del 30% per oggettive e motivate esigenze igienico-funzionali e adeguamenti strutturali.
6. Sono, inoltre, consentiti ampliamenti degli edifici abitativi esistenti alla data di adozione della presente Variante, fino ad un massimo di 150 mc/alloggio, per un incremento massimo della superficie coperta (Q) del 25%, per una sola volta, ai fini di adeguare la ricettività abitativa, realizzare autorimesse, o depositi. Tali ampliamenti potranno essere realizzati unicamente in continuità con l'edificio principale e con caratteristiche edilizie e finiture simili all'edificio esistente; non potranno, inoltre, portare al superamento dei seguenti indici massimi di saturazione del lotto di pertinenza:
 

IF, indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,0
Q, rapporto di copertura (riferito al lotto di pertinenza*)	mq/mq	0,20
DC, distanze dai confini	ml	5,00
DF, distanza tra pareti finestr. e pareti di edifici antistanti	ml	10,00
H, altezza	ml	8,00

\*(Il lotto di pertinenza di cui al punto Q va inteso come i/il mappale, o la porzione dello stesso effettivamente destinate all'operatività delle strutture aziendali/residenziali. In tale lotto non possono, pertanto, rientrare le aree aziendali coltivate, vitate o boscate, o quelle non fisicamente collegate.)
7. Nel rispetto degli indici di saturazione e delle distanze di cui al precedente comma, per ciascuno degli edifici abitativi esistenti alla data di adozione della presente Variante è inoltre consentita, la realizzazione di edifici accessori, distaccati dall'edificio principale, in quanto funzionali al mantenimento dell'orticoltura domestica e alla manutenzione del verde, o per la realizzazione di attrezzature private per lo sport ed il tempo libero, quali campi da tennis, piscine, gazebi, barbecue ecc., con le relative strutture di servizio. Tali realizzazioni non potranno superare la dotazione complessiva di 100 mc per alloggio.
8. La facoltà di cui al precedente comma 7 si intende finalizzata alla realizzazione di costruzioni accessorie principalmente per gli edifici che ne sono sprovvisti. Nel caso di lotti in cui sono già presenti edifici accessori (autorimesse, pollai, depositi, ecc.), sarà consentita la demolizione e l'accorpamento degli stessi, al fine di razionalizzare l'organizzazione fondiaria e funzionale del lotto. In tal caso, qualora risulti già saturato, o prossimo alla saturazione il parametro di cui al comma 6 del presente articolo, l'accorpamento potrà consentire un incremento del 10% della superficie coperta degli edifici demoliti.
9. La costruzione a confine della proprietà, è consentita purché l'altezza a confine di proprietà non sia superiore a ml 3,00.

10. Per gli allevamenti zootecnici esistenti sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione aventi per obiettivo il miglioramento tecnologico o igienico degli stessi. Tali interventi non potranno conseguire incrementi di capienza superiori al 25% di quella in atto e, in ogni caso non superare la soglia definita dalla tabella di cui all'art.33 delle presenti NdiA. Non saranno, inoltre, consentiti incrementi di capienza per gli allevamenti che distano meno di 50 ml da edifici abitativi di altre proprietà.
11. Per gli edifici a carattere produttivo, artigianali o industriali, ricadenti in questa zona é consentita la prosecuzione delle attività produttive in corso ed il cambio di destinazione d'uso:
  - a) in attività produttive nel rispetto dell'art.9 delle presenti NdiA;
  - b) verso attività agricole consentite in zona E/B;
  - c) verso la residenza.
12. Nei casi di cui alla lettera a), del comma precedente, non sono consentiti incrementi della volumetria né della superficie coperta, fatta eccezione per volumi tecnici o evidenti e documentate esigenze di carattere igienico sanitario. Nel caso di cui alla lettera c) sarà consentita la totale demolizione degli immobili e la ricostruzione di una volumetria residenziale equivalente alla metà di quella esistente, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate di cui alle zone B2.
13. E' consentito l'utilizzo degli immobili esistenti per attività agrituristiche aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n°25<sup>12</sup>, così come successivamente modificata ed integrata. In tal caso, è ammesso un incremento di cubatura per l'adeguamento delle attrezzature di ricezione ed ospitalità aziendale commisurato al 10% della cubatura esistente purché riferita ad immobili utilizzati in rapporto di connessione con l'attività agricola già esistente e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di cui al comma 6 del presente articolo.
14. Gli interventi riguardanti modifiche del sistema di drenaggio ai fossati, effettuati con, o senza inserimento di tubazioni sotterranee, di cui al precedente art.20, comma 2° lettere **f**, **g** e **h**, dovranno comportare il rimboschimento di almeno la metà della superficie dei fossi trasformati.
15. Le eventuali recinzioni dei fondi potranno essere realizzate unicamente in legno, rete metallica con paletti in ferro e attraverso la creazione di siepi e piantumazioni arboree di natura autoctona per la riqualificazione fondiaria a scopo di protezione (frangiventi vivi). Le specie da piantumare dovranno essere scelte fra quelle elencate al comma 11 dell'art.18 delle presenti NdiA.

<sup>12</sup> LR 22 luglio1996 n°25, modificata con LR 9.11.98 n°13 e Regolamento Regionale emanato con DPGR 4.11.1996 n°0397/Pres.

## Art.22 Zona ASS/golf, delle attrezzature specialistiche sportive per il golf

1. La sua localizzazione e l'omogeneità dell'assetto proprietario consentono la realizzazione di attività specialistiche, per il turismo e lo sport, legate al golf.
2. In tale zona il Piano si attua esclusivamente attraverso PRPC di iniziativa privata esteso all'intero comparto, all'interno del quale andranno previste, oltre alle strutture per le attività specialistiche, aree parcheggio, aree a verde tra l'area edificabile e il giardino della villa del Torso, un'area verde di uso pubblico con relativi parcheggi.
3. Il PRPC dovrà esaminare attentamente, sotto l'aspetto qualitativo, funzionale e tipologico, il rapporto tra il nuovo intervento, comprensivo degli edifici e delle attività specialistiche, e il contesto ambientale e monumentale della villa del Torso, definendo i criteri, le potenzialità di utilizzazione e di trasformazione, l'inserimento ambientale del comparto.
4. In tale zona sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso relative alle attività specialistiche di cui al presente articolo, una residenza per la proprietà o per la custodia, l'autorimessa al servizio della residenza, le destinazioni accessorie (depositi, magazzini, ect.) alle attività principali, gazebi, pergolati, una piscina, due campi da tennis e altre attrezzature lo sport e il tempo libero, un ristorante, bar, la ricettività alberghiera.
5. E' consentita la costruzione di fabbricati isolati, per le attrezzature di servizio all'attività principale, depositi, magazzini, gazebi, pergolati, solo nell'area verde inedificabile e a margine della proprietà, purché:
  - la tipologia costruttiva sia compatibile e in linea con il contesto architettonico e ambientale;
  - l'altezza media non sia superiore a ml 3,50;
  - la copertura non sia praticabile;
  - la superficie coperta massima non superi i 50 mq;
  - la volumetria massima non superi i 60 mc.
6. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:

### Area edificabile (GOLF/ed)

Volumetria massima consentita *	mc	10.000
*(sono esclusi dal calcolo della volumetria i soli piani terra di edifici o parti di edifici destinati alle attività sportive complementari e accessorie all'attività principale, ai servizi e alle attrezzature connesse)		
Q, rapporto di copertura	mq/mq	0,15
H, altezza massima		2 piani fuori terra
DC, distanza dai confini di proprietà	ml	10,00
DS, distanza dalle strade comunali	ml	0,00
DF, distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	ml	10,00
Residenza massima ammessa	mc	600
Parcheggio nel comparto edificabile o in aree di pertinenza per la residenza, L.122/89		min 1 mq/10 mc <sup>13</sup>
Park nel comparto edificabile o in aree di pertinenza:		
a) stanziale		min 1 posto/2 add
b) di relazione		min 1 posto/2 utenti previsti

<sup>13</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall'art.2 L.122/89.

Area inedificabile (GOLF/in)

DC, distanza dai confini di proprietà	ml	10,00
DS, distanza dalle strade comunali	ml	10,00

7. L'area individuata per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici (GOLF/vp) è parte integrante dell'ambito soggetto al PRPC di cui al presente articolo delle NdiA e trova attuazione secondo le procedure del comma 2 dell'art.49 della LR 52/91 e le indicazioni progettuali determinate in sede di stipula della convenzione con il Comune.
8. Le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto ed in conformità al contesto specifico. Per l'area inedificabile è consentito l'utilizzo di rete e paletti mascherati da arbustivi e siepi, o legno, o pietrame in materiali naturali a vista, per un'altezza massima di 2,00 ml e minima di 1,80 ml. Vanno, altresì, complessivamente tutelati, con il massimo livello di integrità, i muri in pietrame memoria di antiche recinzioni.

**Art.23 Zona H3, per attività commerciali esistenti**

1. Comprende le aree occupate o pertinenza degli insediamenti per attività commerciali esistenti alla data di adozione della presente Variante.
2. In tale zona sono consentite attività commerciali, direzionali, depositi, stoccaggio, attività di produzione finalizzata all'attività terziaria prevalente, servizi per il personale, alloggio per il titolare/custode, attività artigianali di servizio alla residenza, autorimesse.
3. Nella zona H3 il Piano si attua con procedura diretta.
4. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:
- |   |     |                                 |
|---|-----|---------------------------------|
| Q, rapporto max di copertura fondiario  |     | 50%                             |
| H, altezza  |     | ≤ 2 livelli fuori terra         |
| DS distanza dalle strade:   |     |                                 |
| - ss352   | ml  | 30,00                           |
| - strada provinciale  | ml  | 20,00                           |
| - strada comunale   | ml  | 10,00                           |
| DC, distanza dai confini  | ml  | 10,00                           |
| Superficie per parcheggio nel lotto, mq   |     |                                 |
| a) stanziale  |     | min 1 posto/2 add <sup>14</sup> |
| b) di relazione (di sup.coperta)  | min | 10%                             |
| c) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edif. destinati a commercio all'ingrosso e depositi:  |     |                                 |
| - stanziale e di relazione, superficie utile  | min | 40%                             |
| d) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati a commercio al dettaglio inferiori a 400 mq di superficie di vendita:   |     |                                 |
| - stanziale e di relazione, della sup.vendita   | min | 100%                            |
| d.1) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza (purchè ubicate entro 500 m di percorso e in zone omogenee in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici), per edifici destinati al commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 401 e 1.500 mq.: |     |                                 |
| - stanziale e di relazione, della superficie di vendita   | min | 150%                            |
| d.2) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza (purchè ubicate entro 500 m di percorso e in zone omogenee in cui   |     |                                 |

<sup>14</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall'art.2 L.122/89.

risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici), per edifici destinati al commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.:

- stanziale e di relazione, della superficie di vendita min 200%

d.3) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza (purchè ubicate entro 500 m di percorso e in zone omogenee in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici), per edifici destinati al commercio al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto con qualsiasi superficie di vendita:

- stanziale e di relazione, della superficie di vendita min 70%

d.4) tutti i nuovi esercizi commerciali di medio dettaglio del settore merceologico alimentare e misto con superficie di vendita superiore a 400 mq dovranno altresì provvedere al recupero, nell'area di pertinenza dell'iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il 5% della superficie di vendita (tali aree dovranno essere delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela quanto meno mediante apposita segnaletica orizzontale e verticale).

d.5) tutti gli esercizi commerciali di grande dettaglio dovranno altresì provvedere:

- al recupero, nell'area di pertinenza dell'iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il 5% della superficie di vendita (tali aree dovranno essere delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela mediante apposite alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e dovranno essere raccordate con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti, meglio ancora se afferenti a strade pubbliche diverse;

- a riservare almeno un posto macchina ogni due addetti impiegati nell'esercizio, separato dagli stalli riservati alla clientela.

e) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati ad attività direzionale:

- stanziale min 1 posto/2 add15

- di relazione, della superficie utile min 80%

f) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per la residenza, L.122/89 min 1 mq/10 mc

5. E' consentita la destinazione residenziale in misura non superiore a 500 mc per azienda. E' vietata la realizzazione di villini residenziali isolati.
6. Le domande per l'ampliamento della superficie coperta, le modifiche alle destinazioni d'uso anche senza ampliamento, la ristrutturazione e l'aumento del numero delle unità immobiliari, dovranno comprendere la verifica e, qualora necessario, l'adeguamento della sup.parcheggi riferita all'intero immobile, nei termini indicati nel comma 4 del presente articolo.
7. Nelle zone H3 sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
  - esercizi al dettaglio e attività commerciali di grande distribuzione con superficie coperta complessiva superiore a 3000 mq.

<sup>15</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall'art.2 L.122/89.

8. Le superfici destinate a parcheggio a servizio degli esercizi di vendita e delle attività commerciali dovranno essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e adeguatamente piantumate con essenze autoctone con finalità di mitigazione rispetto ai beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004.

### Art.23 bis Zona D3/H3, produttiva

1. Comprende le aree ancora inedificate adiacenti o inserite in un contesto produttivo esistente.
2. Nella zona D3/H3 il Piano si attua con procedura diretta, attraverso il rilascio di singoli provvedimenti autorizzativi nel rispetto degli indici e dei parametri indicati successivamente per ciascuna delle categorie individuate dal PRGC.
3. Nella zona D3/H3 sono consentite:
  - attività produttive artigianali e di commercializzazione al minuto e all'ingrosso dei relativi prodotti;
  - attività artigianali di servizio;
  - attività commerciali e direzionali connesse funzionalmente con le attività prevalenti;
  - attività commerciali relative a esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto;
  - attività commerciali con superfici di vendita non superiori a mq 400;
  - autorimesse, depositi e magazzini;
  - attività di produzione finalizzata all'attività terziaria prevalente;
  - attività di servizio per gli addetti, mense, ecc.;
  - residenza per il proprietario o il custode nei limiti consentiti.
4. Gli interventi consentiti riguardano la realizzazione di nuovi fabbricati, nei limiti parametrici indicati al successivo comma 5 del presente articolo ed in quanto compatibili con le valutazioni ed i pareri degli organi competenti.
5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:
 

Q, rapporto di copertura fondiario, mq/mq	max	50%
H, altezza, ml	max	10,00
(per H massima si intende quella riferita ai nuovi edifici e sarà derogabile per esigenze connesse agli impianti dei cicli produttivi, o per i volumi tecnici, o per opportunità di allineamento con le coperture esistenti)		
DS distanza dalle strade:		
- ss352	ml	30,00
- strada provinciale	ml	20,00
- strada comunale	ml	10,00
DC, distanza dai confini	ml	10,00
Distanza tra edifici residenziali, ml	min	10,00
- Superficie per parcheggio nel lotto, mq		
a) stanziale	min 1 posto/2 add <sup>16</sup>	
b) di relazione (di sup.coperta)	min	10%
c) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati a commercio all'ingrosso e depositi:		
- stanziale e di relazione, superficie utile	min	40%
d) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati a commercio al dettaglio inferiori a 400 mq di		

<sup>16</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall'art.2 L.122/89.

superficie di vendita:

- stanziale e di relazione, della sup. di vendita min 100%
- d.1) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza, per edifici destinati al commercio al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto con qualsiasi superficie di vendita:
- stanziale e di relazione, della superficie di vendita min 70%
- e) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per edifici destinati ad attività direzionale:
- stanziale min 1 posto/2 add<sup>17</sup>
- di relazione, della superficie utile min 80%
- f) parcheggio nel lotto o in aree di pertinenza per la residenza, L.122/89 min 1 mq/10 mc

6. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione, ai sensi del c.2 art.78 LR 52/91, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni.
7. Ai fini del rilascio delle nuove concessioni edilizie il progetto dovrà essere corredato da una relazione con illustrazione delle materie trattate, dell'eventuale ciclo produttivo, degli effetti sull'ambiente e del rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti.
8. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi potrà essere subordinato, in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle leggi vigenti, alla contestuale realizzazione a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi di prima immissione nelle reti comunali di fognatura (DL n°152/1999 e successive modifiche), o gassosi e nell'aria di impianti o sistemi di insonorizzazione.
9. Nella presente zona andranno rispettati i limiti sonori di cui alla classe V del DPCM n°280 del 14.11.1997. Per gli insediamenti produttivi la cui area di pertinenza confina direttamente con zone residenziali o zone per attrezzature e servizi (impianti tecnologici esclusi) andranno rispettati i limiti sonori di cui alla classe IV del DPCM n°280 del 14.11.1997. Ai fini dell'applicazione del presente comma anche le zone Bo saranno considerate zone residenziali.
10. Le domande di nuova concessione edilizia dovranno comprendere l'adeguamento delle superfici per parcheggi riferite all'intero immobile, secondo le quantità indicate nel comma 5 del presente articolo.
11. Per ciascun insediamento produttivo potrà essere prevista la realizzazione di un alloggio per il titolare, o il custode, per un massimo di 500 mc. Gli edifici, o le parti di edifici, destinati alla residenza dovranno osservare la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti.

#### **Art.24 Zona S, per attrezzature e servizi pubblici**

1. Comprende le parti del territorio comunale riservate, o da riservare, ai servizi ed alle attrezzature collettive esistenti, o in progetto, o necessarie ai fini del soddisfacimento dei rapporti standard indicati dal DPGR 20 aprile 1995, n°0126/Pres., aggiornato con le successive modifiche ed integrazioni.

<sup>17</sup> Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies L.1150/42 come modificato dall'art.2 L.122/89.

2. Al fine di un'ordinata attribuzione di attrezzature e servizi ai vari livelli di necessità funzionale del sistema urbano, l'azonamento della presente Variante distingue le aree rientranti in questa zona in due sottozone:
  - S1: servizi ed attrezzature collettive di proprietà pubblica o di uso pubblico di livello urbano (parcheggio, sede protezione civile, uffici amministrativi, centro civico e sociale, biblioteca, scuola materna, scuola media inferiore, servizio sanitario, struttura assistenziale, nucleo di verde, verde di quartiere, sport e spettacoli all'aperto, deposito/magazzino), necessari ai fini del soddisfacimento dei rapporti standard di livello urbano indicati dal DPGR 20.04.1995, n°0126/Pres., aggiornato con le successive modifiche ed integrazioni.
  - S2: servizi ed attrezzature pubbliche, o private di interesse pubblico, di carattere tecnologico (cimitero, impianti di depurazione, impianti di servizio a rete, stazioni di trasformazione o distribuzione elettrica o idrica, ecopiazzola comunale, ecc.), che non rientrano nei rapporti standard di cui al DPGR 20.04.1995, n°0126/Pres., la cui presenza nel territorio comunale è tuttavia strettamente legata al funzionamento del sistema urbano.
3. L'indicazione di tali aree con sigla identificativa è finalizzata al controllo della completa dotazione di tali attrezzature in rapporto alle previsioni della presente Variante al PRGC. Tali indicazioni hanno valore vincolante unicamente per quanto attiene all'omogeneità con le diverse categorie di attrezzature indicate dal 1° comma dell'art.9 del DPGR 126/95.
4. In queste zone il Piano si attua mediante intervento diretto.
5. La realizzazione di nuovi edifici, o l'ampliamento di quelli esistenti, dovrà generalmente uniformarsi agli indici e parametri delle zone limitrofe con l'eccezione per i casi in cui esigenze monumentali, o tecniche (attrezzature sportive, scuole, ecc.) indichino l'opportunità di superare i limiti indicati.
6. Nelle aree destinate alla realizzazione di servizi tecnici di carattere energetico o igienico (metano, energia elettrica, depuratori) l'edificazione dovrà limitarsi ai manufatti strettamente indispensabili per la gestione tecnica dell'attrezzatura locale. Nei limiti compatibili con i parametri di sicurezza previsti dovranno essere adottati provvedimenti atti a ridurre l'impatto paesaggistico di tali attrezzature.
7. Nelle aree di pertinenza delle attrezzature destinate al culto, alla vita associativa e culturale, all'istruzione, all'assistenza ed ai servizi sanitari, dovranno essere realizzate superfici a **parcheggi** (stanziali e di relazione) in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici di riferimento. Tale percentuale potrà essere ridotta fino alla metà nel caso di attrezzature esistenti, o previste, ricadenti nell'ambito delle zone residenziali, ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.
8. Nelle aree di pertinenza delle attrezzature destinate allo sport ed agli spettacoli all'aperto, dovranno essere realizzate superfici a **parcheggio** (di relazione), in misura non inferiore a 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare i parcheggi attinenti ad attrezzature attigue per le quali non sia prevista una utilizzazione contemporanea.

### Titolo III° - ALTRE NORME

#### Art.25 Viabilità e fasce di rispetto stradale

1. Le zone della viabilità stradale corrispondono alle indicazioni espresse nel Piano Regionale della Viabilità<sup>18</sup>. Esse sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla formazione di spazi per la circolazione dei veicoli e delle persone.
2. Nelle tavole di Azzonamento e Viabilità della presente Variante la viabilità stradale è classificata, con riferimento all'utilizzazione in atto ed agli interventi previsti, secondo le seguenti tipologie:
  - a - viabilità esistente da assoggettare a opere di sistemazione, manutenzione, razionalizzazione e allargamento, definite di volta in volta da progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata;
  - b - viabilità in progetto essenziale per completare i collegamenti, i servizi e le urbanizzazioni necessarie, che potrà essere realizzata per iniziativa pubblica o per opera dei privati attraverso le convenzioni dei PRPC.
3. La definizione grafica delle strade e delle intersezioni stradali fornita dalle tavole di Azzonamento e Viabilità della presente Variante ha valore di indicazione strutturale di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere. I progetti esecutivi potranno apportare le opportune variazioni ai tracciati, agli ingombri, al disegno ed alla localizzazione delle intersezioni, sulla base di approfondimenti progettuali correlati alle esigenze di realizzazione di tali infrastrutture.
4. Le fasce di rispetto da applicare nelle zone agricole e forestali rispetto alle strade indicate dalla presente Variante sono le seguenti:
 

- viabilità autostradale (A23)	ml	60,00
- viabilità di interesse regionale (ss 352)	ml	30,00
- viabilità provinciale		
sp 64 di Cuccana	ml	20,00
sp 71 di Gonars	ml	20,00
sp 78 di Mortegliano	ml	20,00
sp 94 di Bicinicco	ml	20,00
- viabilità comunale	ml	10,00
5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale (striscia di terreno su cui insistono vincoli alla realizzazione di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi, e simili - DPR 16.12.1992 n°495, artt.26, 27, 28) sono riservate:
  - alla protezione e all'ampliamento delle sedi stradali;
  - alla realizzazione dei manufatti stradali (svincoli, piste di accelerazione-decelerazione, piazzole di sosta, viabilità di servizio, piste ciclabili) e delle relative attrezzature (guard-rail, tab.segnaletiche, ect.);
  - all'allestimento di spazi di sosta e parcheggio;
  - ai distributori di carburante con i relativi accessori, con i limiti di cui all'art.28, comma 1 delle presenti NdiA;
  - agli ambiti per il soccorso degli utenti della strada e manufatti per la protezione degli utenti del servizio di trasporto pubblico;
  - alle cabine, ai locali tecnici connessi e complementari ai servizi pubblici

<sup>18</sup> Piano Regionale della Viabilità, DPGR 6 aprile 1989 n°0167/Pres.

(reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas metano, del telefono), a pali e supporti di linee aeree.

6. La capacità edificatoria delle aree situate all'interno delle fasce di rispetto può essere trasferita sui terreni retrostanti - ad esclusione dei lotti inseriti in zona E4 - nel rispetto dei parametri indicati dalle Norme di zona.
7. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, alla data di adozione della presente Variante, saranno consentiti ampliamenti nei limiti previsti dal comma 4 quater dell'art.41 della LR 52/91<sup>19</sup>, così come successivamente modificata ed integrata, qualora l'incremento di cubatura sia consentito dalle Norme di zona, previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada e nella misura massima di 150 mc. Tali ampliamenti sono concessi anche in più volte e per necessità di ordine igienico-sanitario, purchè il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

#### **Art.26 Piste ed itinerari ciclabili**

1. I tracciati delle piste ed itinerari ciclabili indicati dalla presente Variante hanno valore di indicazione di massima del sistema ciclabile comunale, e fanno riferimento al "Piano locale di viabilità e del trasporto ciclistico" di cui alla LR 14/93<sup>20</sup>.
2. I progetti esecutivi di singoli tratti di percorsi ciclabili potranno apportare le modifiche e le integrazioni necessarie all'ottimizzazione delle pendenze, alla sicurezza delle intersezioni con la viabilità automobilistica, alla minimizzazione degli espropri e delle servitù, al collegamento con spazi urbani e strutture di uso pubblico, alla realizzazione di opere di arredo stradale, segnaletica e piantumazione a servizio della pista.
3. Nelle fasce latitanti i percorsi ciclabili potranno essere realizzate, a cura degli Enti realizzatori dei tracciati, opportune strutture per il servizio o la sosta dei ciclisti (tettoie, servizi igienici, chioschi per picnic, portabiciclette, panchine, piazzole, fontane, monumenti, arricchimenti paesaggistici di carattere artistico).
4. Nei tratti esterni ai centri abitati le carreggiate ciclabili in fregio alle strade esistenti dovranno preferibilmente essere ubicate oltre la banchina e separate da questa da un elemento divisorio non valicabile.
5. Le piste ciclabili monodirezionali dovranno essere realizzate con una larghezza di ml 1,50; quelle bidirezionali dovranno avere larghezza di ml 2,50 o superiore. In presenza di particolari condizioni di difficoltà, si potrà derogare da tali dimensioni pur di assicurare la continuità degli itinerari nella massima sicurezza.
6. La continuità dei percorsi ciclabili potrà essere realizzata anche in

<sup>19</sup> LR 52/91 art.41, comma 4quater (comma aggiunto dall'art.8, comma 2, della LR 34/97)

Previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di 150 mc, da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico sanitario, purchè il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

<sup>20</sup> LR 21 aprile 1993 n°14, Norme per favorire il trasporto ciclistico.

promiscuità con il traffico automobilistico opportunamente rallentato su sedi stradali locali con bassi volumi di traffico.

#### **Art.27 Sedime ferroviario**

1. E' costituito dalla linea ferroviaria Udine-Cervignano del Friuli.
2. Il limite di distanza - rispetto all'infrastruttura esistente ed in previsione del suo raddoppio - è fissato in 30,00 ml.
3. In tale zona sono consentite le attività di manutenzione finalizzate al mantenimento dell'efficienza infrastrutturale della linea ferroviaria o, qualora l'ente preposto decidesse per la sua dismissione, sono consentite le opere finalizzate all'adattamento del sedime per un'utilizzabilità ciclabile.
4. Non sarà consentita la demolizione di manufatti (ponti, parapetti, recinzioni ecc.) lo smantellamento di strutture o la realizzazione barriere tali da interrompere la continuità della linea, se non correlate alla contestuale manutenzione o ricostruzione degli stessi per le finalità di cui al comma precedente.
5. Eventuali interventi di potenziamento della rete infrastrutturale della linea ferroviaria, in prossimità del centro del capoluogo, quali il raddoppio del binario o la sua ristrutturazione, dovranno essere realizzati solamente attraverso l'immissione in trincea della linea stessa, al fine di consentire l'abbattimento delle esistenti barriere e restituire maggiore accessibilità e continuità tra i centri del Comune.

#### **Art.28 Attrezzature di servizio stradali<sup>21</sup>**

1. Le attrezzature di servizio stradale per la distribuzione di carburanti possono essere collocate lungo le strade pubbliche esistenti nelle zone D, H, E4 o E6 purché non si trovino in aree vincolate ai sensi del D.lgs. 490/99, sia all'interno che all'esterno delle fasce di rispetto.
2. In tali aree é consentito realizzare, con procedura diretta, le seguenti strutture:
  - distributori di carburanti e di ogni altra sostanza connessa al rifornimento di automezzi; impianti di lavaggio ed assistenza tecnica agli automezzi; edifici per servizi dell'impianto, per addetti e clienti;
  - spazi per la vendita di accessori per automezzi, generi di conforto o altri articoli connessi fino ad una superficie di vendita al pubblico non superiore a 50,00 mq.
3. Gli edifici e gli impianti tecnologici fuori terra dovranno rispettare i seguenti parametri:
 

DS, distanza dalle strade:			
- ss352	ml	20,00	
- strada provinciale	ml	10,00	
- strada comunale	ml	10,00	
DC, distanza dai confini	ml	5,00	
Q, superficie max di copertura (una tantum)	mq	100	
H, altezza massima			un piano fuori terra
4. Le distanze di cui al comma precedente andranno osservate

<sup>21</sup> La materia è normata dal recente DL 11 febbraio 1998 n°32 (Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4, comma 4, letterac) della Legge 15 marzo 1997, n°59).

anche per le parti a sbalzo delle pensiline (in caso di sbalzo superiore a 2,00 ml).

5. Le pensiline di distribuzione del carburante ed i tunnel di lavaggio non vengono computati al fine della determinazione della superficie coperta.

#### **Art.29 Fasce e distanze di rispetto sanitario ed infrastrutturale <sup>22</sup>**

1. Fasce di rispetto cimiteriale - Nelle aree soggette a tali vincoli si applicano le limitazioni stabilite dall'art.338 del TU delle Leggi sanitarie, di cui al RD 27.07.1934 n°1265, e dell'art.1 della Legge 17.10.1957, n°983. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali è vietata qualsiasi costruzione, fatti salvi gli interventi edilizi relativi alle opere cimiteriali.
2. Fasce di rispetto degli impianti di depurazione - La fascia di rispetto ha un raggio di ml 100; al suo interno è consentita unicamente la costruzione di strutture edilizie connesse al funzionamento degli impianti stessi (Delib.Ministero LLPP del 04.02.1977 - Criteri metodologici e norme tecniche generali di cui alla L. 319/76 - L.Merli, così come successivamente modificata ed integrata). Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere d'alberi, pannelli di sbarramento o chiusura degli impianti.
3. Distanze di rispetto dagli elettrodotti - La distanza di rispetto da osservarsi nei confronti degli elettrodotti è normata dal DPCM 23.04.1992, aggiornato con le successive modifiche ed integrazioni; al fine di assicurare condizioni e garanzie di salute uniformi, in relazione all'esposizione della popolazione ai campi elettrici e magnetici, le distanze degli edifici adibiti ad abitazione o ad altre attività rispetto ai conduttori delle linee elettriche sono:
  - da linee a 132 kV  $\geq$  10 ml;
  - da linee a 220 kV  $\geq$  18 ml;
  - da linee a 380 kV  $\geq$  28 ml.

#### **Art.30 Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto**

1. Le fasce di rispetto riguardano i corsi d'acqua<sup>23</sup> inseriti nell'elenco delle acque pubbliche, e le loro dirette pertinenze funzionali, che presentano caratteristiche ambientali e valenza idraulica tale da richiedere una normativa di tutela specifica.
2. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono stabilite dal RD 25.07.1904 n°523 (Polizia delle acque pubbliche): variano da 4,00 a 10,00 ml dalla sponda o dal piede esterno dell'argine, in

Le fasce di rispetto sanitario ed infrastrutturale, vengono riportate nella cartografia del PRGC unicamente per memoria. Esse derivano da provvedimenti legislativi, imposti da enti sovraordinati, con finalità di tutela igienico-sanitaria. Infatti una loro diversa definizione non dipende dalla volontà del Consiglio Comunale ma dalla determinazione dell'Ente preposto alla tutela igienico-sanitaria del territorio. L'ottenimento, da parte degli Enti preposti, di una riduzione o di una deroga dalle indicazioni di rispetto indicate, non costituisce variante del PRGC ma unicamente liberalizzazione della destinazione di zona indicata.

Gli alvei di tutti i corsi d'acqua inseriti nell'elenco delle acque pubbliche (RD 11/12/1933, n°1775 così come ricompresi e numerati nell'elenco degli allegati alla IV circolare esplicativa della LR 52/91) appartengono al Demanio idrico dello Stato.

base ai caratteri dell'opera da eseguire ed hanno valore al di fuori delle zone residenziali.

3. Negli ambiti dei corsi d'acqua, individuati in zona E4, gli interventi devono tendere al recupero e alla salvaguardia delle caratteristiche naturali ed ambientali degli alvei.
4. E' consentito:
  - il proseguimento dell'attività agricola e delle colture arboree, nelle aree già soggette a tale uso alla data di adozione della presente Variante;
  - le derivazioni e i prelievi per scopi irrigui nei modi e quantità stabilite dagli organi competenti, semprechè non alterino l'equilibrio ecosistemico.
5. Al fine di conservare e/o ricostituire l'ambiente biologico e paesaggistico naturale sono vietate:
  - le nuove costruzioni, installazioni, pavimentazioni o interventi atti ad ostacolare i processi di crescita e di attecchimento delle essenze arboree, arbustive ed erbacee autoctone;
  - la trasformazione delle caratteristiche fisico-morfologiche e planoaltimetriche dei corsi d'acqua, compresi i solchi di erosione;
  - lo scarico di acque, eccetto quelle meteoriche o depurate, nei canali e nei corsi d'acqua;
  - lo scarico di materiali di qualsiasi tipo e natura nelle incisioni naturali e nei fossi;
  - la realizzazione di infrastrutture energetiche elevate rispetto al piano di campagna;
  - la realizzazione di vasche per piscicoltura;
  - opere di bonifica idraulica e interventi di rilevanza urbanistico ambientale di cui all'art.66 della LR 52/91;
  - discariche di rifiuti di qualunque genere.
6. La recintazione dei fondi può essere realizzata solo con siepi a verde.
7. Le strutture edilizie connesse alla presenza dei corsi d'acqua e ricadenti nel loro ambito, quali canalette e manufatti di contenimento in pietra sono soggette a conservazione e tutela nel rispetto delle loro caratteristiche storiche. La manutenzione ed il ripristino di opere e manufatti deve essere realizzata di norma con i criteri dell'ingegneria naturalistica e in modo tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e delle comunità vegetali ripariali presenti.
8. Il Comune potrà dotarsi di un Regolamento specifico per gli interventi sulla vegetazione e sulle siepi, avvalendosi delle indicazioni contenute nella "Relazione sui corsi d'acqua", parte integrante del PRGC e redatta ai sensi della Circolare Settima della LR 52/91, aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni.

**Art.31 Impianti tecnologici<sup>24</sup>**

1. Su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle aree di fascia inserite in zona E4, sono consentiti:
  - manufatti ed impianti, posa di cavi, condutture interrato o aeree, necessari al trasporto e alla distribuzione di servizi pubblici locali o delle grandi reti di trasferimento di prodotti (metanodotti, oleodotti, energia elettrica, fognatura, acquedotto, telefono, ecc.) e per l'esercizio degli stessi;
  - opere, fabbricati o manufatti connessi alla gestione di detti impianti e delle reti di distribuzione idrica di competenza degli Enti specifici.
2. Su tutto il territorio comunale e, in particolare, nell'ambito delle zone E4 e nelle aree vincolate dal D.lgs. 490/99, gli interventi di cui al precedente comma dovranno osservare opportune modalità di realizzazione in riferimento alle esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale di tali zone. I progetti dovranno dimostrare gli accorgimenti adottati per ridurre gli impatti ambientali a breve ed a lungo termine.
3. Le concessioni per la realizzazione di tali reti non possono riguardare abitazioni anche a servizio dei suddetti impianti.
4. Il nullaosta o l'autorizzazione per le linee elettriche, rilasciati dagli Organi competenti relativi, riporteranno le opportune prescrizioni e modalità esecutive, al fine di assicurare la massima compatibilità delle opere alle diverse destinazioni di zona.
5. Le reti e le opere relative agli impianti di irrigazione per usi agricoli di competenza degli Enti specifici sono consentite anche nelle fasce inserite in zona E4.

**Art.32 Stazioni radio base per telefonia mobile e/o radiotrasmissione**

1. L'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici ed, in specie, l'installazione di torri, tralicci, impianti radiotrasmittenti, ripetitori di servizi di telecomunicazione, stazioni radio base per telefonia mobile, per reti di diffusione e distribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie e alla protezione civile è consentita, fatte salve le disposizioni dettate dalle specifiche norme di zona, nel rispetto dei seguenti criteri generali, atti a minimizzarne l'impatto paesaggistico:
  - privilegio dei siti più idonei, quali, ad esempio, le aree per impianti tecnologici, le aree residuali del sistema stradale e non utilizzate a tal scopo, le aree a destinazione produttiva e terziaria esterne agli ambiti residenziali, le aree a verde non attrezzato;
  - esclusione delle localizzazioni che, nella presente Variante al PRGC, hanno destinazione A, A7, B1, B2, B2.1, Bo, C, E/B, G, S1 (attrezzature, servizi di culto, vita associativa, istruzione), e S2 relativamente a cimiteri;
  - ricerca della massima snellezza dei sostegni, unitamente alla minima altezza indispensabile;
  - mantenimento delle antenne il più possibile aderenti al sostegno;

<sup>24</sup> Modifica introdotta con la variante 7 al PRGC

- alloggiamento delle apparecchiature in manufatti realizzati in sintonia con tipologie e materiali locali, con un esito formale rigoroso e semplice;
  - previsione, a seconda delle situazioni, di mascherature vegetali, ricorrendo a specie autoctone.
  - distanza minima dalle abitazioni di 300 ml.
2. Ogni intervento, configurandosi come "caso specifico", necessiterà comunque di un'appropriate soluzione da individuarsi alla luce di una dettagliata analisi del sito interessato ed un'attenta progettazione. Il Comune potrà impartire particolari prescrizioni affinché gli impianti non pregiudichino la qualità ambientale del contesto e trovino adeguato inserimento nel contesto morfologico e territoriale; a tal fine potrà indicare, o richiedere, accorgimenti o opere atte a ridurre l'impatto visivo delle installazioni.
  3. L'installazione di stazioni radio base per telefonia mobile dovranno interessare esclusivamente aree di proprietà comunale (dove potranno essere realizzati anche in deroga alle disposizioni dettate dagli strumenti urbanistici); a tal fine, e qualora necessario, l'Amministrazione comunale potrà acquisire le aree su richiesta ed indicazione dei gestori, concedendone successivamente l'uso in locazione. Per l'installazione di tali impianti, soggetti a concessione o autorizzazione edilizia, i pareri dell'ARPA e dell'ASS sono vincolanti.
  4. L'installazione di nuovi impianti e l'ampliamento e/o la modifica di quelli esistenti, è soggetta alle procedure autorizzative, ai valori di attenzione, agli obiettivi di qualità ed ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalla specifica normativa in materia.
  5. Restano ferme le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii.

### **Art.33 Disciplina degli allevamenti zootecnici**

1. Saranno considerati allevamenti zootecnici a carattere industriale e, pertanto, equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, tutti gli allevamenti di bestiame strutturati per ospitare un numero di capi superiore a quello rappresentato dalla sottostante tabella.

tab./Allevamenti zootecnici industriali:

<b>50</b>	<b>capi</b>	<b>bovini</b>
<b>1000</b>	<b>fattrici</b>	<b>cunicoli</b>
<b>5000</b>	<b>capi</b>	<b>avicoli</b>
<b>50</b>	<b>capi</b>	<b>equini, ovini</b>
<b>50</b>	<b>capi</b>	<b>suini</b>

(Per categorie zootecniche diverse da quelle sopraindicate si procederà per analogia).

2. Saranno, altresì, considerati allevamenti a carattere industriale gli impianti specializzati finalizzati alla custodia, all'ospitalità, all'educazione alla selezione dei cani e degli altri animali domestici, da caccia, da compagnia, e le iniziative assimilabili dotati di strutture che consentano la permanenza di più di 20 capi.

3. Gli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale di nuova realizzazione dovranno osservare le distanze di cui alla seguente tabella:

tab./distanze degli allevamenti zootecnici industriali:

dist. zone A, B e C	dist. zone D e H	dist. edif.res. altra propr.	
allev.suini	1000,00	1000,00	300,00
altri allev.	600,00	600,00	300,00

4. Gli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale di nuova realizzazione, che non costituiscano ampliamento di insediamenti esistenti o rilocalizzazione di insediamenti zootecnici ubicati all'interno dell'insediamento urbano, dovranno disporre di un **lotto minimo accorpato** non inferiore a 15.000 mq. Tale limite viene elevato a 25.000 mq per gli allevamenti suini.
5. In relazione alla tipologia dell'allevamento, alle tecnologie impiegate, alle condizioni ambientali e meteorologiche, e alla effettiva localizzazione proposta, indipendentemente dalla dimensione dell'allevamento stesso, l'ASS potrà imporre, di volta in volta, prescrizioni particolari in ordine alla compatibilità ambientale e sanitaria, elevando, qualora ne sia riscontrata l'opportunità, i parametri di sicurezza e le distanze indicate dalle Norme di zona.
6. Negli allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo e dimensione il cambio di tipologia zootecnica o di tipologia nella gestione dell'allevamento, anche senza opere edilizie, è soggetto ad autorizzazione per la verifica della compatibilità ambientale e sanitaria.
7. Gli allevamenti zootecnici di nuovo insediamento dovranno essere verificati ai sensi della LR 43/90 e del DPGR 245/Pres del 08.07.1996, così come aggiornati con le successive modifiche ed integrazioni (progetti e interventi da sottoporre a procedure di VIA e loro soglie).

#### **Art.34 Vincoli ambientali**

1. Per i complessi soggetti a vincolo monumentale di cui al D.lgs. 42/2004 sono vietati tutti gli interventi, incluse le modifiche di destinazione d'uso, non preventivamente autorizzati dalla Sopr.BAAAAS.
2. I beni costituenti monumento naturale di cui alla LR 35/1993, così come aggiornata con le successive modifiche ed integrazioni, e gli alberi di interesse paesaggistico non possono essere demoliti, rimossi o alterati. Sono consentiti i soli interventi di conservazione e manutenzione.
3. Per gli edifici di particolare interesse storico-artistico e documentale è consentito il restauro e l'eventuale demolizione delle superfetazioni poste nello stesso contesto e vicinore all'immobile di riconosciuto valore.
4. Le prescrizioni previste per il filo fisso sono le seguenti:
- a) gli edifici esistenti devono mantenere l'allineamento originario;
  - b) le nuove costruzioni, e le eventuali integrazioni prospicienti, dovranno allinearsi, o arretrare (la dimensione dell'arretramento

verrà stabilita di volta in volta dall'UTC in base alle necessità ed alle problematiche specifiche legate sia alla viabilità, sia allo stato di degrado o meno del manufatto);

c) gli edifici avranno altezza minima di 6 ml, o manterranno la stessa altezza se superiore;

d) la copertura dovrà mantenere la pendenza esistente in caso di ristrutturazione e ampliamento, compresa tra il 30% e il 45% in caso di nuova costruzione e ricostruzione;

e) le facciate tipiche storiche esistenti andranno mantenute o ripristinate, salvo modifiche per eventuali mutamenti d'uso dei vani o per esigenze igienico-sanitarie;

f) la demolizione è consentita soltanto per dimostrati motivi statici.

Le prescrizioni di cui alle lettere a), b), c) del presente comma prevalgono sui parametri di zona di cui al Titolo II° delle presenti NdiA.

5. Le cortine murarie o vegetali esistenti ed individuate nell'azzonamento della presente Variante dovranno essere conservate e salvaguardate.
6. I pozzi indicati nelle tavole di azzonamento vanno salvaguardati e tutelati, senza alterazioni; per essi sono consentiti i soli interventi di conservazione e manutenzione.
7. Negli ambiti di interesse archeologico rinvenuti, o presunti, nel territorio comunale, al fine di salvaguardare la memoria e l'interesse storico-scientifico dei siti è da ritenersi generalmente vietata ogni attività che produca alterazioni della morfologia esistente. In tale zona sono consentiti unicamente gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza BAAAAS, finalizzati alla manutenzione dei siti o degli edifici esistenti, alla ricerca storico-scientifica ed allo studio dei reperti archeologici.

### **Art.35 Contiguità fra aree residenziali e aree a destinazione agricola**

1. Nei casi in cui lotti a destinazione residenziale compresi nelle zone B2, si trovino a diretto contatto con le zone agricole od ortive (E5, E6, E/B, Bo) è consentito l'accorpamento delle aree retrostanti, o laterali, al lotto residenziale ed il libero posizionamento sul lotto unitario così ottenuto della cubatura consentita dal fondo ricadente in zona residenziale.
2. L'area impegnata da tale intervento non potrà superare la dimensione equivalente al raddoppio speculare del lotto residenziale di riferimento. La sua capacità edificatoria, derivata dal lotto residenziale originario, dovrà risultare vincolata alla nuova pertinenza per effetto di un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dall'avente titolo all'edificazione.
3. All'intero lotto si applicheranno i parametri edificatori della zona residenziale di riferimento, fatta eccezione per le prescrizioni sulle distanze e sulle recinzioni. Per il calcolo dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura sarà utilizzata la superficie originaria del lotto residenziale.

**Art.36 Recinzioni e accessi carrai**

1. In tutto il territorio comunale le recinzioni dei fondi dovranno essere realizzate con interventi orientati al massimo rispetto dell'ambiente urbano e del paesaggio in generale. Pertanto, dovrà essere rispettato il criterio di minima cementificazione del territorio. Ai muri di recinzione in calcestruzzo dovranno essere sempre preferiti i muri in pietrame o in materiali naturali a vista, o intonacati, ricercando il minimo impatto.
2. Sono da considerarsi tutelati, su tutto il territorio comunale, i muri in pietrame che costituiscono memoria delle antiche recinzioni delle braide e dei fondi rustici. Murature, di recinzione o di sostegno, portuali arcuati esistenti e quelli architravati di pregio, compresi quelli architravati con struttura lignea posti sul muro di cinta, andranno generalmente conservate al massimo livello di integrità. Qualora ragioni di sicurezza o importanti necessità logistiche richiedessero l'apertura di brecce, le modalità di intervento dovranno tendere all'utilizzo di metodologie operative e di ripristino coerenti con la tipologia costruttiva di detti muri. Qualora, per le medesime ragioni, fosse necessario ricorrere alla demolizione di taluni tratti di detti muri, l'UTC potrà indicare l'opportunità di una loro ricostruzione traslata al fine di mantenere la continuità degli stessi.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di modificazione e di sostituzione di cancelli o portoni degli accessi carrai, questi devono essere realizzati, per ragioni di sicurezza e funzionalità, a una distanza non inferiore a ml 4,50 dal ciglio stradale. Nei casi in cui risulti impossibile e evidentemente irrazionale la realizzazione di detto arretramento, motivatamente potrà essere concessa una deroga alle prescrizioni del presente comma, purché si dia atto dei miglioramenti di sicurezza ottenuti.
4. In tutto il territorio comunale, tranne che nelle zone A, B e C, le recinzioni prospicienti strade aperte al pubblico transito dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a 1,50 ml dal confine stradale. Il Sindaco, sentito l'UTC, potrà ammettere distanze inferiori, unicamente per opportunità di allineamento con edifici o recinzioni esistenti.
5. di quelle esistenti, é soggetta a verifica di allineamento da parte dell'UTC per gli opportuni miglioramenti di visibilità e sicurezza. In tutti i casi si dovrà operare per garantire almeno 9,00 ml di area stradale.
6. Nelle zone E ed E/B, le recinzioni ammesse anche in pietrame, laterizio o calcestruzzo intonacati, saranno consentite unicamente con riferimento ad un rapporto di pertinenza dell'edificio con il proprio lotto di 2 mq/mc (un edificio di 1000 mc avrà una pertinenza di 2000 mq).
7. Nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e al fine del raggiungimento degli obiettivi di tutela, salvaguardia e omogeneità del tessuto urbano esistente, le nuove recinzioni dovranno avere la stessa altezza massima pari a 1,80 ml.

### **Art.37 Piani attuativi vigenti alla data di adozione della presente Variante**

1. I piani attuativi vigenti alla data di entrata in vigore della presente Variante mantengono la loro efficacia fino al termine della loro validità<sup>25</sup>.
2. Decorso il termine di validità dei PRPC, permane a tempo indeterminato l'obbligo del rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite<sup>26</sup>, salvo revoca motivata o l'inefficacia prevista dalle norme di zona. I PRPC possono essere modificati<sup>27</sup>, senza che vengano ridotti gli spazi per i servizi e le attrezzature collettive, né variandone sostanzialmente l'assetto di zona, se non in adeguamento a eventuali diverse previsioni grafiche di una variante al PRGC.
3. Qualora per avvenuta decadenza dei PRPC adottati e/o per mancato adempimento degli obblighi assunti con la convenzione si intenda ricorrere all'approvazione di nuovi PRPC, tali nuovi piani dovranno osservare i parametri e le norme indicati dalle presenti NdiA.
4. In assenza di PRPC sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto stabilito dalle specifiche norme di zona.
5. I PRPC adottati prima della presente Variante al PRGC possono portare a termine la procedura avviata nel rispetto di quanto previsto dal PRGC vigente al momento della loro adozione.

### **Art.38 Aree soggette a prescrizioni edificatorie derivanti dallo Studio Geologico del territorio comunale<sup>28</sup>**

1. Sulla base dello studio geologico predisposto per la presente Variante al PRGC si applicheranno le cautele, le prescrizioni ed i vincoli indicati nella relazione specifica, riguardante la zonizzazione geologico-tecnica:
  - per le aree individuate in zona  $Z_{2+3}$  le soluzioni e le scelte di fondazione sono condizionate dal riconoscimento geognostico e dalla caratterizzazione geotecnica del terreno; andrà verificata la posizione della falda e la sua influenza nella determinazione di carico ammissibile;
  - per le aree individuate in zona  $Z_{3+4}$  andrà predisposta preventivamente all'ubicazione delle opere una relazione geologica di superficie, seguita da una indagine geotecnica puntuale; andrà verificata la posizione della falda e la sua influenza nella determinazione di carico ammissibile;

art.46 della LR 52/91 - 1. Il PRPC di cui all'art.48 entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BUR della Regione della deliberazione di cui al comma 5 dell'art.45 ed ha validità di dieci anni dalla predetta data. Il PRPC di cui all'art.49 entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione della deliberazione di approvazione, divenuta esecutiva, all'albo comunale ed ha validità di dieci anni dalla predetta data.

<sup>26</sup> LR 52 - art.46

1bis. Alla scadenza del termine previsto al comma 1 restano in vigore, per il rilascio delle concessioni edilizie, tutte le norme tecniche di attuazione specifiche del PRPC.

<sup>27</sup> LR 52 - art.46

2. Il PRPC può essere variato in ogni tempo con il rispetto delle procedure seguite per la sua formazione.

<sup>28</sup> Il parere, previsto dall'art.13 della legge 2 febbraio 1974, n°64 relativo alla compatibilità fra le previsioni dello strumento urbanistico generale e le condizioni geologiche del territorio è stato rilasciato, ai sensi degli artt.10 e 11 della LR 09.05.1988 n°27 con n° .... del ....

- per le aree soggette a pericolosità naturali, relativamente alla realizzazione di eventuali nuovi insediamenti è opportuno osservare le seguenti indicazioni:
  - a) il piano abitabile dovrà essere elevato di almeno 60 cm rispetto al piano di campagna;
  - b) è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati.
- 2. Le prescrizioni di cui al precedente comma prevalgono sulle Norme di zona di cui al Titolo II° delle presenti NdiA. Esse potranno venire superate (con variante al PRGC) solo in conseguenza di modifiche delle situazioni fisiche che le hanno determinate.