

## INDICE

### **TITOLO I° - GENERALITA'**

Art. 1 - Oggetto del P.O.C.	pag 6
Art. 2 - Terminologia urbanistica	pag 7
Art. 3 - Utilizzazione degli indici	pag 12
Art. 4 - Superfici per opere di urbanizzazione	pag 14

### **TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.O.C.**

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.O.C.	pag 15
--	--------

### **TITOLO III° - NORME PER LE ZONE**

Art. 6 - Norme urbanistiche	pag 16
Art. 7 - <b>Zone residenziali - A -</b>	pag 17
Zona A.0	pag 18
Zona A.1	pag 20
Zona A.3	pag 21
ZonaA.4.1	pag 23
Art. 8 - <b>Zone residenziali - B – Z.T</b>	pag 24
Zona B.0	pag 25
Zona B.1	pag 28
Zona B.1.A	pag 30
Zona B.2	pag 31
Zona B.T.0	pag 33
ZonaZ.T.0	pag 33
Z.T.1	pag 34
Z.T.2	pag 35
Z.T.3	pag 36
Z.T.4	pag 38
Z.T.5	pag 39

Z.T.6	pag 41
Z.T.8	pag 42
Z.T.9	pag 43
Z.T.10	pag 44
Z.T. 11	pag 46
Z.T.12	pag 47
Z.T.15	pag 49
Z.T.16	pag 50
Z.T.17	pag 51
Z.T.18	pag 52
Z.T.20	pag 53
Z.T.21	pag 54
Z.T.22	pag 56
<b>Art. 9 - Zone residenziali - C -</b>	pag 57
Zona C0	pag 58
Zona C.1	pag 59
Zona C.1."A"	pag 61
Zona C.1."B"	pag 62
Zona C.1."C"	pag 63
<b>NORME PER LE ZONE OMOGENEE A-B-C-Z.T</b>	pag 64
<b>Art. 10 - Zone industriali e artigianali -D -</b>	pag 66
Zona D.2.0	pag 66
Zona D.2.1	pag 67
Zona D.2.2	pag 69
Zona D.2.S.0	pag 72
Zona D.2.S.	pag 73
Zona D.3.0	pag 75
Zona D.3.1	pag 78
Zona D.3.2	pag 80
Zona D.5	pag 82
Zona D.6	pag 83
Prescrizioni particolari per le Zone D	pag 85

<b>Art. 11 - Zone agricole - E -</b>	pag 87
Definizioni generali	pag 87
Prescrizioni generali	pag 89
Zona E.4	pag 91
Zona E.4.1	pag 92
Zona E.4.2	pag 93
Zona E.5	pag 96
Zona E.6	pag 99
Zona E.6.1	pag 99
Zona E.6.2	pag 103
Fattorie didattiche – impianti sperimentali	pag 106
Edifici non destinati all’imprenditore agricolo	
- residenziali	pag 107
- superfici accessorie, depositi, piccoli allevamenti	pag 107
- depositi attrezzi agricoli	pag 108
Trasporto di cubatura	pag 109
Impianti ittici esistenti	pag 110
<b>Art. 12 - Zone per attrezzature commerciali - H -</b>	pag 112
Zona H.2.0	pag 113
Zona H.2.2	pag 114
Zona H.2.2*	pag 116
Zona H.2.R	pag 119
Zona H.3	pag 120
Zona H.3*	pag 122
Zona H.3.R	pag 123
<b>Art. 13 - Zone pubbliche e/o di uso pubblico e di interesse generale</b>	
Viabilità e trasporti	pag 124
Culto, vita associativa e cultura	pag 125
Istruzione	pag 126
Assistenza e sanità	pag 127
Verde, sport e spettacoli all’aperto e al chiuso	pag 128
Varie (Telecom-Enel-Magazzino comunale-Acquedotto Depuratore – Discarica controllata)	pag 130
Zona R.S.A. Centro di Fontanafredda	pag 132

Zona R.S.A. Villadolt	pag 133
<b>Art. 14 - Zone soggette a vincolo speciale</b>	pag 134
- Rispetto stradale	pag 135
- Rispetto cimiteriale	pag 137
- Rispetto all'elettrificazione	pag 137
- Rispetto al metanodotto e/o oleodotto d'importazione	pag 137
- Rispetto ai corsi d'acqua pubblici e alle sorgenti	pag 137
- Rispetto ferroviario	pag 137
- Rispetto all'argine del Fiume Livenza	pag 137
- Aree verdi private	pag 138
- Aree verdi di rispetto	pag 138
- Edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e/o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole	pag 139
- Edifici adibiti alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ed impianti per la produzione di energie da biomasse	pag 140
- Edifici adibiti alla commercializzazione ed al deposito dei prodotti vari connessi all'agricoltura ed edifici per l'assistenza ed il ricovero delle macchine agricole ed attività agrituristiche	pag 141
- Edifici industriali a libera localizzazione per allevamenti zootecnici a carattere industriale:	
edifici per allevamenti equini	pag 143
edifici per allevamenti bovini	pag 143
edifici per allevamenti suini	pag 143
edifici per allevamenti di conigli, polli, tacchini, ecc.	pag 144
allevamento-custodia-addestramento di razze canine e/o similari, canili e fattorie didattiche	pag 144
- Aziende con terreni a colture specializzate, viticole, frutticole e floristiche	pag 145
serre	pag 146
- rispetto dei pozzi dell'acquedotto	pag 147
- rispetto del depuratore	pag 147
- Edicole votive e cippi commemorativi	pag 147

#### **TITOLO IV° - NORME PARTICOLARI**

Art. 15 - Decoro e controllo dell'ambiente urbano	pag 148
Art. 16 - Norme antinquinamento	pag 149
Art. 17 - Regolamentazione del sottosuolo	pag 151
Art. 18 - Poteri di deroga	pag 152
Art. 19 - Controllo degli accessi	pag 153
Art. 20 - Interventi in ambiti di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004	pag 155
Art. 21 – Norme di sicurezza antisismica	pag 156

#### **ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.O.C.**

Allegato n. 1 - Normativa geologica – tecnica	pag 157
---	---------

## **TITOLO I° - GENERALITA'**

### **ART. 1 - OGGETTO DEL P.O.C.**

La disciplina urbanistico-edilizia così come prevista dall'art. 1 della Legge n° 10/77 e L.R. n° 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni è regolata su tutto il territorio comunale dalle presenti Norme di Attuazione le quali, assieme agli elaborati grafici del P.O.C. e alle norme che regolano le costruzioni in zona sismica, prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento di Igiene e di altri Regolamenti Comunali.

Per quanto non compreso nelle presenti Norme, si fa riferimento alla L.R. 5/07 e successive modificazioni ed integrazioni e alle altre leggi attinenti alla materia urbanistico - edilizia qui trattata.

In caso di contrasto tra le indicazioni riportate sulle tavole grafiche di scala diversa, prevalgono quelle riportate nelle tavole di scala più dettagliata (1:2000).

## **ART. 2 - TERMINOLOGIA URBANISTICA**

Al fine di individuare le caratteristiche quantitative delle opere da realizzare sul territorio comunale, si usano nel presente P.O.C. i seguenti termini urbanistici:

### **PARAMETRI URBANISTICI E INDICI EDILIZI**

#### **a) Superficie territoriale - St -**

E' costituita dalla superficie fondiaria e dalle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, necessarie agli insediamenti.

Tale superficie è quella ricompresa all'interno della perimetrazione di un Piano Attuativo.

Sono escluse ai fini del computo della Superficie Territoriale le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni, la viabilità comprensoriale e primaria indicata dal P.O.C. e le aree già di proprietà e di uso pubblico.

#### **b) Superficie fondiaria - Sf -**

E' costituita dalla parte di Superficie Territoriale di necessaria pertinenza degli edifici.

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

Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

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

Esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale.

#### **d) Indice di fabbricabilità fondiario - If -**

Esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria.

#### **e) Indice di utilizzazione fondiaria - Uf -**

Rappresenta la massima Superficie Utile, espressa in mq, costruibile per ogni mq. di Superficie Fondiaria.

#### **f) Superficie utile - Su -**

E' la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei

pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie.

**g) Superficie accessoria - Sa -**

E' la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse , lavanderie, ripostigli, androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre.

**h) Superficie coperta - Sc -**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o strutture perimetrali.

**i) Superficie di Vendita – Sv -**

E' la superficie di vendita dei locali commerciali al dettaglio è costituita dalla superficie netta calpestabile dell'area di vendita ed esposizione delle merci, con esclusione, nel settore alimentare, dell'area deposito carrelli. La Superficie di Vendita nelle attività commerciali all'ingrosso è definita dalla superficie netta calpestabile utilizzata per il deposito e la vendita delle merci. Nelle attività con grandi spazi espositivi od autosaloni per la vendita di autovetture, la superficie di vendita è definita quale vendita al dettaglio ed è rappresentata dalla superficie netta calpestabile degli spazi riservati ai venditori/clienti, ove si concretizza l'acquisto/vendita.

**l) Superficie per parcheggi - Sp -**

E' l'area destinata alla sosta e stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

Nel caso di parcheggi realizzati non in sede propria, cioè realizzati in fregio alle strade, sia in linea che a pettine o a spina di pesce, si considera ai fini del calcolo della superficie di parcheggio solo la superficie relativa agli stalli degli automezzi. La superficie dei parcheggi privati, ai fini della verifica di quanto richiesto dalla L. 122/89 (10% del volume utile), è quella compresa nei box o posti auto coperti e scoperti e relativo spazio di manovra al lordo delle murature, dei pilastri insistenti sull'intera area, inclusa l'area di accesso e manovra, dei cavedi di ventilazione, delle rampe, delle scale, ascensori, delle aiuole spartitraffico o divisorie, qualora destinate a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi. Non costituisce superficie di parcheggio

ai fini del rispetto di quanto precede, l'arretramento del passo carraio rispetto al ciglio stradale in osservanza ai disposti del Nuovo Codice della Strada. Le dimensioni degli stalli per le autovetture, in linea, non devono essere inferiori a ml. 5,00 di lunghezza e ml. 2,30 di larghezza; gli stalli per autovetture, realizzati a pettine o a spina di pesce, devono avere dimensioni non inferiori a ml. 5,00 di lunghezza e ml. 2,50 di larghezza. I parcheggi riservati ai disabili devono avere dimensioni conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia.

**m) Rapporto di copertura - Q -**

E' rappresentato dal rapporto in valore percentuale tra la Superficie Coperta riferita a tutte le opere edificate e/o da edificare, rispetto alla Superficie Fondiaria.

**n) Volume edificabile - V -**

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile calcolato in base agli indici di fabbricabilità previsti dalle presenti Norme di Attuazione per ogni zona omogenea individuata.

E' pari al Volume utile (Vu) come volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle Superfici utili (Su), per le relative altezze utili (Hu), dove questa è la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici. Nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale.

La demolizione di pareti interne non costituisce aumento di volume.

**o) Volume tecnico - Vt -**

E' il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge.

**p) Altezza massima degli edifici - H -**

E' la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede esistente, in corrispondenza del sedime dell'edificio e sino all'intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata.

**q) altezza utile dell'unità immobiliare Hu**

la distanza verticale fra il piano di calpestio ed il soffitto escluse le eventuali intercapedini

costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi la  $H_u$  viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30% dell'area del locale; nel caso di travatura a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o del tavolato; locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, la misura si effettua applicando la compensazione delle altezze previste dalla L.R. 44/1985.

**r) Sagoma dell'edificio**

E' la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici.

**s) Distanza dal confine**

E' lo spazio interposto tra il confine ed il muro di facciata che vi prospetta misurato perpendicolarmente al secondo, o il distacco che si deve rispettare dal confine di una zona pubblica, e/o di uso pubblico, anche se questa fa parte della proprietà ad esclusione dei cornicioni, degli sporti di linea a sbalzo, dei balconi aperti e delle scale a sbalzo nel caso non superino i ml 1,60.

Oltre questo limite, tali elementi sono considerati ai fini del calcolo della distanza.

**t) Distanza dal ciglio stradale**

E' lo spazio interposto tra il ciglio di una strada e il muro di facciata che vi prospetta misurato perpendicolarmente al secondo.

Per ciglio di una strada deve intendersi lo spazio adiacente alla sede stradale comprensivo di tutte le infrastrutture pertinenti alla viabilità, come gli eventuali marciapiedi, le banchine, le piste ciclabili, i fossi, ecc..

Nel caso in cui queste infrastrutture non preesistano, si dovrà computare ml. 1,50 dal filo asfalto o in mancanza di questo dal limite destro o sinistro della corsia di larghezza pari almeno a ml. 3,00 per ogni senso di marcia.

Per le recinzioni, la distanza dal ciglio stradale va considerata tenendo conto, se mancanti, degli spazi necessari per la realizzazione di piste ciclo pedonali per una larghezza di ml. 2,50 misurata dal filo asfalto, con carreggiate veicolari non inferiori a ml. 3,50 di larghezza.

**u) Distanza tra pareti finestrate**

E' lo spazio interposto tra due pareti delle quali almeno una risulti finestrata, per la parte in cui gli edifici si fronteggino, valutata per ogni singolo piano. Due pareti si fronteggiano quando la perpendicolare condotta da una o dall'altra parete incontra la parete opposta. La distanza tra

pareti finestrate si applica anche tra distinti e separati edifici appartenenti allo stesso lotto di pertinenza.

**v) Dimensioni della viabilità**

Le sedi stradali indicate nelle planimetrie di P.O.C. con la lettera "R", dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- in ambito urbano, min. 3,00 ml. x 2 corsie + 1,50 ml. + 1,50 ml. per marciapiedi;
- fuori dall'ambito urbano, min. 3,50 ml. x 2 corsie + 1,50 ml. + 1,50 ml. per marciapiedi o banchine.

Le sedi stradali indicate nelle planimetrie di P.O.C. con la lettera "P", dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- in ambito urbano, min. 3,50 ml. x 2 corsie + 1,50 ml. + 1,50 ml. per marciapiedi;
- fuori dell'ambito urbano, min. ml. 12,50 di piattaforma.

Le piste ciclabili indicate nelle tavole di P.O.C. dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 2,50.

Per ambito urbano si intende quello perimetrato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285/1992.

**w) adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti**

Sono tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.

**z) abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti:**

Sono tutti gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici di cui al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche ed integrazioni e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

### ART. 3 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione degli indici edilizi previsti dalle presenti Norme di Attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nelle zone ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo mediante P.A.C.. L'ambito così come definito nelle tavole grafiche del P.O.C., nel caso di lievi scostamenti del perimetro con i contorni del mappale catastale, si intende coincidente.

In tal caso, per ogni ambito unitario, deve essere indicato l'indice di fabbricabilità fondiario (riferito ai singoli lotti) in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o gruppi di lotti, non risulti superare la cubatura risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale alla superficie totale dell'intero ambito unitario soggetto a P.A.C..

b) Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano nelle Zone in cui non è richiesto l'intervento preventivo.

c) L'utilizzazione totale degli indici esclude ogni richiesta successiva di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici di Zona nei limiti consentiti per tali interventi entro ciascuna Zona.

d) Il calcolo degli abitanti insediabili si effettua nel modo seguente:

abitanti insediabili = volume costruibile/100

e) Le aree di pertinenza ricadenti in Zona Omogenea E sono quelle fondiariae che vengono utilizzate in base alle prescrizioni della Zona e dei suoi strumenti attuativi ai fini del calcolo degli indici edilizi e dei parametri urbanistici.

Alla richiesta di Permesso di Costruire dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza con l'elenco dei relativi estratti di mappa ed atti catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo dei parametri urbanistici e degli indici edilizi distinguendo le aree sature, nonché quelle già assoggettate a specifico vincolo di asservimento alla data di adozione della presente normativa.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento quali servitù di diritto pubblico da costituirsi a mezzo di atto soggetto a registrazione e trascrizione a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo, in relazione agli indici edilizi ed ai parametri urbanistici stabiliti dalle presenti norme.

Il vincolo di asservimento connesso agli indici edilizi ed ai parametri urbanistici relativi alla zona E, permane col permanere degli edifici.

I fondi e gli appezzamenti anche non edificati, ma la cui superficie è stata computata nel

complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari l'atto di vincolo di asservimento alle prescrizioni della zona E di cui sopra, dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

E' consentito ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi previsti per la Zona E, computare le aree di pertinenza anche non fisicamente contigue purché a destinazione d'uso agricola, incluse nella zona di tipo E.4, E.5, E.6 e localizzate in un intorno del territorio comunale o di comune limitrofo che possa ragionevolmente ritenersi d'ambito per l'attività imprenditoriale considerata.

L'atto di vincolo di asservimento alle prescrizioni di piano di cui sopra, non è richiesto per gli interventi edilizi ricadenti in zona E assoggettati alla esecutività di un P.A.C..

Ai fini dell'applicazione del presente comma, si considerano come aree di pertinenza comprese nella Zona E anche le aree destinate dal presente P.O.C. a Verde di Rispetto.

Qualsiasi nuova edificazione di edifici per la residenza o per le strutture produttive aziendali, in Zona Agricola, presuppone l'utilizzo di un lotto avente la dimensione minima di 5.000 mq., ridotto a mq. 2000 qualora l'ambito sia prossimo od interno al centro abitato.

## **ART. 4 - SUPERFICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **1. Le opere di urbanizzazione primaria sono:**

- a) Strade locali ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali
- b) Rete idrica
- c) Rete di fognatura
- d) Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- e) Illuminazione pubblica
- f) Rete di distribuzione del gas
- g) Cavedi multiservizi, cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e relative infrastrutture e impianti
- h) Nuclei elementari di verde
- i) Spazi di sosta e parcheggi pubblici esclusi i parcheggi di interscambio.

### **2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:**

- a) Strade di quartiere e scorrimento
- b) Asili nido e scuole materne e dell'obbligo
- c) Istituti di istruzione superiore
- d) Chiese ed altri edifici religiosi
- e) Impianti sportivi di quartiere
- f) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere
- g) Aree verdi di quartiere
- h) opere,costruzioni e impianti destinati allo smaltimento,al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi , di interesse pubblico.

### **3. Le opere di allacciamento ai pubblici servizi sono:**

- a) Le condotte fognarie e di adduzione idrica e del gas
- b) Le linee elettriche e telefoniche.

## **TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.O.C.**

### **ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.O.C.**

Il P.O.C. si attua attraverso Piani Attuativi Comunali di iniziativa pubblica e/o privata e/o interventi diretti.

Ogni intervento dovrà avvenire in conformità al disposto della L.R. 05/2007 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle Leggi Regionali e Nazionali in materia urbanistica ed alle Norme di Zona esposte nei successivi articoli.

### **INTERVENTI PREVENTIVI**

Le Norme di Attuazione e la cartografia di P.O.C. definiscono gli ambiti territoriali nei quali il Permesso di Costruire è subordinato alla esecutività del P.A.C..

L'esecutività del P.A.C. è condizionata dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, che dovrà avvenire entro e non oltre 6 mesi dalla approvazione del P.A.C. stesso su iniziativa del proponente, pena la decadenza del P.A.C. In caso di inerzia della parte proponente, il Comune notificherà l'intimazione ad adempiere alla convenzione entro 15 giorni da tale data; in carenza di adempimento, provvederà a revocare la delibera di approvazione del P.A.C.

### **INTERVENTI DIRETTI**

In tutte le Zone del territorio comunale in cui secondo le Norme di Attuazione e la cartografia del P.O.C. non è richiesta la formazione di P.A.C., per la loro attuazione si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di apposito Permesso di Costruire, o presentazione di Denuncia Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Autorizzazione in Precario, ai sensi della L.R. n.19/2009, art. 20. In particolare, per il rilascio dell'Autorizzazione in precario, si deve produrre fideiussione a favore del Comune dell'importo pari al costo del ripristino dei luoghi, ad esatta garanzia dell'esecuzione di detto adempimento.

Inoltre, su tutto il territorio Comunale è soggetto al rilascio del Permesso di Costruire il cambio di destinazione d'uso, con opere, in diversa categoria, secondo l'elencazione contenuta nell'art. 5 della L.R. n.19/2009.

## **TITOLO III° NORME PER LE ZONE**

### **ART. 6 – NORME URBANISTICHE**

Al fine di perseguire un razionale uso del suolo, il territorio comunale è stato suddiviso in Zone Urbanistiche.

Esse sono così classificate :

- ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI:
- ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI ZONA D
- ZONE AGRICOLE ZONA E
- ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI ZONA H
- ZONE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE
- ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE

## **ART. 7 – ZONE RESIDENZIALI A DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DI PREGIO AMBIENTALE**

Esse riguardano le seguenti sottozone:

Zona A.0 : zona di conservazione ambientale soggette a conservazione tipologica.

Zona A.1 : zona interessata dagli immobili soggetti a restauro conservativo.

Zona A.3 : zona interessata dagli immobili soggetti a ristrutturazione.

Zona A.4.1 : zona costituita dagli immobili soggetti a demolizione con ricostruzione o completamento, già assoggettata o da assoggettare a un P.A.C..

Nella sottozona A.1 il P.O.C. si attua mediante intervento diretto, mentre nella sottozona A.3. e A.4.1 necessita per la sua attuazione di un P.A.C. ove non sia previsto un intervento diretto.

Nel rispetto della tipologia e morfologia degli ambiti, con l'obiettivo della ricostituzione delle cortine edilizie e delle corti, gli edifici esistenti possono essere comunque oggetto di interventi edificatori, sino ad un massimo di 150 mc. nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal presente articolo, purché volti alla realizzazione, entro l'area di pertinenza urbanistica, di ampliamenti igienico-funzionali degli edifici esistenti stessi e/o alla realizzazione di fabbricati accessori quali centrali termiche e volumi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

Le autorimesse qualora mancanti possono essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla L. 122/89, in deroga agli indici e parametri.

## **ZONA OMOGENEA A.0**

E' costituita dagli immobili e loro pertinenze a prevalenza residenziale, caratterizzata dalla presenza degli elementi tipologici e morfologici dei nuclei di antica formazione della media pianura Friulana, ove si riconosce un valore che si deve preservare e recuperare.

Corrisponde agli ambiti edilizi caratterizzati da edifici ove sia riconoscibile l'impianto originario della "casa friulana di pianura" e della "casa veneta" e corrisponde agli interventi previsti dall'art.3, 1° comma , lett. c) DPR 380/01

### **Usi consentiti**

- residenza;
- servizi; artigianato non nocivo ed inquinante
- direzionale;
- commerciale al dettaglio con la superficie massima di vendita per ciascun esercizio non superiore a 400 mq;
- alberghiero

### **Indici e parametri**

- Altezza massima: ml 9,50 / 3 piani
  - Distanze dalla strada: ml 6,00
- o come previsto dalle tavole di zonizzazione di P.O.C. o con il rispetto dell'allineamento precostituito.
- Distanza tra fabbricati : ml 10,00 o in aderenza
  - Distanze dai confini : ml 3,00

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti.

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

- Parcheggi:

per le residenze secondo quanto previsto dalla L.122/89,

per le destinazioni commerciali pari al 100% della superficie di vendita,

per le destinazioni d'uso alberghiero pari ad 1 posto auto ogni 3 utenti.

Tali aree di parcheggio potranno essere reperite anche nell'intorno dell'ambito da servire, purché vi sia un collegamento funzionale con lo stesso.

## **Prescrizioni edilizie**

- Dovranno essere mantenuti gli elementi murari dell'impianto originario (muri di facciata e muri di spina), nella loro distribuzione planimetrica;
- Dovranno essere salvaguardati ed eventualmente reintegrati gli elementi architettonici e decorativi, quali: androni, archi, portali, forature e l'allineamento delle stesse, fasce marcapiano, comignoli, privilegiando l'uso di materiali tradizionali quali il sasso, la pietra, il mattone, il coppo ecc.

I fori delle finestre e delle porte dovranno essere dimensionati in modo tale da riprodurre i rapporti originali tra larghezza e altezza ed essere dotati di cornici in malta o pietra.

I serramenti ed oscuri dovranno essere in legno o similare e i davanzali in marmo o in pietra.

I paramenti murari in sasso, mattoni faccia a vista o listati, ove testimonianza dell'antico magistero, non potranno essere intonacati.

Unico materiale ammesso quale rivestimento esterno delle facciate è l'intonaco di malta.

Le coperture non potranno essere piane o a falde sfalsate ed avere pendenza inferiore al 25% e superiore al 35%, con sporti non inferiori a cm 80 e non superiori a cm 120 misurati dal filo di facciata comprensivo di grondaia.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi o similare.

- Non sono ammesse pensiline o poggioli salvo il caso che questi siano elemento originario di distribuzione orizzontale, sono esclusi aggetti sulla pubblica via di qualsiasi tipo, in particolare poggioli.

- Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la morfologia originaria dell'edificio.

- Potranno, nel rispetto della tipologia dell'edificio, essere introdotte tutte quelle modificazioni che si rendessero necessarie per il rispetto della legislazione sanitaria in materia edilizia, nonché di sicurezza antisismica e antincendio, nonché di adeguamento ai correnti standards abitativi, in special modo per le altezze interne.

Qualora, con la documentazione a corredo del progetto, si dimostri che l'edificio non ha le caratteristiche tipologiche tipiche della casa friulana, od ha subito nel corso del tempo trasformazioni, che ne hanno irrimediabilmente alterato i caratteri originali in modo tale da rendere questi irriconoscibili o residualmente di scarso peso nel complesso dell'edificio, questo, potrà essere anche oggetto di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei valori formali ed architettonici dell'intorno o degli edifici contigui che dimostrino possedere caratteri di originalità.

Per tale intervento sarà possibile operare anche sopraelevazioni in allineamento con le gronde contermini delle schiere e modifiche di sagoma che recuperino volumi fatiscenti demoliti.

## **ZONA OMOGENEA A.1.**

E' costituita dagli immobili e le loro pertinenze soggetti a restauro ivi compresi quelli classificati ai sensi della L. n° 1089/39 e successive modifiche ed integrazioni di cui al DPR 42/04.

In questa Zona sono ammesse solo operazioni di ripristino delle condizioni architettoniche necessarie all'identità dei manufatti, su conforme parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Gli spazi alberati e a verde devono essere conservati nella loro integrità.

### **ZONA OMOGENEA A.3.**

S'identifica con gli edifici e le relative aree di pertinenza che costituiscono un preciso e qualificato interesse storico, artistico e di pregio ambientale che va mantenuto e salvaguardato mediante idonei interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia, tramite intervento diretto o di P.A.C. di iniziativa pubblica o privata.

#### **Usi consentiti**

- Residenza

e nella misura del 40% della Superficie Utile:

- Commerciale al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq, per ciascun esercizio
- Alberghiera
- Servizi artigianato non nocivo ed inquinante

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq 2,50

2. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 40%

E' consentita la costruzione in aderenza tra gli edifici situati in lotti distinti ed inoltre la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti.

3. Distanza tra fabbricati:

Le distanze tra fabbricati compresi nello stesso lotto non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico, storico e di pregio ambientale.

- distanze minime assolute tra fabbricati situati in lotti distinti ml. 10,00 o in aderenza

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

4. Distanza dai confini: ml. 3,00

E' consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti.

5. Altezza dei fabbricati:

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni dovranno essere rispettate le altezze preesistenti nell'ambito interessato e, in caso di P.A.C., l'altezza massima non dovrà superare i ml. 9,50, per tre piani e, non essere inferiore a due piani.

Per i casi in cui, invece, sia necessario adeguare le altezze dei vari piani alle norme regionali e

statali per consentire le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e consentite dal presente articolo, si potranno regolamentare altezze diverse dalle attuali in sede di P.A.C. o di rilascio del Permesso di Costruire.

6. Distanza dal ciglio stradale: ml. 5,00

In sede di P.A.C., con previsioni planivolumetriche, potranno essere previste, se giustificate, distanze inferiori a quella sopra prevista.

### **Prescrizioni edilizie**

Entro questa Zona Omogenea gli elaborati progettuali individueranno i criteri urbanistico-edilizi per gli interventi di ristrutturazione al fine di garantire il permanere della struttura urbanistica originaria ed in particolare il permanere dell'attuale sistema delle fronti degli edifici e delle corti interne.

Gli elaborati progettuali dovranno inoltre definire accuratamente tecniche costruttive e materiali edilizi di possibile utilizzo negli interventi di ristrutturazione ai fini della salvaguardia e dell'omogeneità dell'edificio.

Si dovranno preservare e recuperare, ove presenti, gli elementi caratteristici della architettura spontanea, quali i paramenti murari in pietra a vista o in pietrame listato e tutti gli elementi di finitura in pietra, quali davanzali, conci di archi, pilastri, ecc..

In particolare i P.A.C. oltre agli elaborati previsti dalle vigenti leggi in materia, dovranno contenere:

- a) una precisa analisi socio-economica relativa agli abitanti presenti nella zona omogenea interessata, nonché delle attività produttive in essa esercitate;
- b) una documentazione storica-cartografica in scala non inferiore a 1:2.000;
- c) documentazione grafica e/o fotografica relativa all'assetto urbano con particolare riguardo alle fronti degli edifici ed alle corti interne.

In assenza di P.A.C. esecutivo sono consentiti unicamente gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività.

#### **ZONA OMOGENEA A.4.1.**

In questa Zona omogenea l'attuazione deve avvenire conformemente al P.A.C. approvato; o, in carenza di questo, con l'applicazione per la sua formazione e per la successiva progettazione dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle prescrizioni edilizie previste per la Zona Omogenea A.3. In queste zone, le Norme Tecniche dei P.A.C. possono prevedere la realizzazione di pensiline a protezione delle facciate e/o degli ingressi agli edifici, dettandone le caratteristiche costruttive che le armonizzino con l'edificio, il contesto nel rispetto del Codice della Strada se prospicienti la pubblica via.

## **ART. 8 – ZONA RESIDENZIALE B DI COMPLETAMENTO**

**Essa riguarda le seguenti sottozone:**

**Zona B. 0.:** zona interessata dagli ambiti centrali di valore ambientale, recuperati o privi di caratteri specifici dell'architettura spontanea, ad attuazione diretta, o con P.A.C.

**Zona B. 1.:** zona interessata dagli ambiti centrali da ristrutturare con attuazione mediante intervento diretto o P.A.C. ove questo sia indicato.

**Zona B.1.A:** zona corrispondente all'intervento dell'ex PEEP di Villadolt, da consolidare e completare.

**Zona B. 2.:** zona interessata dagli ambiti da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto.

**Zona B.T.0. di trasferimento o di trasformazione:** zona interessata da aree, edifici, funzioni, in contrasto con le norme di zona, con piani attuativi già approvati

**Zona Z.T. di trasferimento o di trasformazione:** zona interessata da aree, edifici, funzioni, in contrasto con le norme di zona, che si vogliono recuperare a funzioni e tipologie proprie del contesto o da volumetrie che si vogliono trasferire o trasformare. Tale zona si attua mediante P.A.C.. Il P.A.C. non potrà comunque prevedere strutture di vendita al dettaglio con superficie coperta complessiva superiore a mq. 5.000.

**Zona Z.T. 0 di trasferimento o di trasformazione attuata:** zona interessata da aree, edifici, funzioni in contrasto con le norme di zona che sono state oggetto di attuazione.

## **ZONA OMOGENEA B. 0.**

Zona interessata dagli ambiti centrali di valore ambientale, recuperati o privi di caratteri specifici dell'architettura spontanea.

L'attuazione avviene mediante intervento diretto anche nel caso di ampliamenti inferiori al 20% della volumetria esistente o, ove si prevedano altezze superiori ai 3 piani, nuove costruzioni e/o ricostruzione non fedele, mediante P.A.C. da presentarsi in via preventiva.

### **Usi consentiti**

1. Residenza ;  
e, nella misura non superiore al 40% della S.U.:
2. Depositi
3. Trasporto di persone
4. Attività commerciali al dettaglio di superficie di vendita non superiore a 400 mq., per ciascun esercizio, se non già esistenti.
5. Direzionale;
6. Alberghiera,
7. Servizi. Artigianato non nocivo ed inquinante.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo: | mc/mq 2,50         |
| 2. Altezza massima:                            | ml 12,50 / 4 Piani |
| 3. Altezza minima:                             | ml 2,50            |
| 4. Rapporto di copertura massimo:              | mq/mq 50%          |
| 5. Distanza dal ciglio stradale:               | ml 5,00            |

nel caso di allineamenti precostituiti, l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore dalla strada di quella prevista dalle presenti norme e non ricadenti nella fattispecie di cui sopra, questo, è consentito previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

Sono fatte salve le prescrizioni della vigente Normativa sismica, circa il rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza dello spazio pubblico antistante.

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 6. Distanza dal ciglio delle strade extraurbane provinciali: | ml 10,00              |
| 7. Distanza dai confini:                                     | ml 3,00 o in aderenza |

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti.

- |                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| 8. Distanza tra fabbricati: | ml. 10,00 |
|-----------------------------|-----------|

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

Limitatamente al caso di sopraelevazioni con pareti non finestrate, la distanza minima dal confine e dai fabbricati è regolata dalle norme prescritte dal Codice Civile, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.

9. Distanza minima dal verde privato di proprietà: ml. 0,00

10. Allineamento precostituito:

i nuovi edifici o ampliamenti, possono allinearsi con gli edifici esistenti, quando si trovino tra due intersezioni stradali di strade comunque aperte al pubblico transito, o tra una intersezione stradale ed il limite della zona edificabile, nel caso che le preesistenze si trovino ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per una lunghezza delle fronti dei rispettivi lotti non inferiore al 60% della lunghezza dell'intervallo considerato.

In ogni caso dovrà rispettarsi quanto stabilito dalla vigente normativa sismica circa l'altezza degli edifici in funzione della larghezza degli spazi pubblici.

Gli edifici esistenti possono essere adeguati igienicamente e funzionalmente anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario massimo prescritto dal presente articolo, fino ad un massimo di mc.150,00 per alloggio esistente una sola volta.

### **Prescrizioni edilizie**

- Dovranno essere mantenuti gli elementi murari dell'impianto originario (muri di facciata e muri di spina), nella loro distribuzione planimetrica;
- Dovranno essere salvaguardati ed eventualmente reintegrati gli elementi architettonici e decorativi, quali: androni, archi, portali, forature e l'allineamento delle stesse, fasce marcapiano, comignoli, privilegiando l'uso di materiali tradizionali quali il sasso, la pietra, il mattone, il coppo ecc.

I fori delle finestre e delle porte dovranno essere dimensionati in modo tale da riprodurre i rapporti originali tra larghezza e altezza ed essere dotati di cornici in malta o pietra.

I serramenti ed oscuri dovranno essere in legno o similare e i davanzali in marmo o in pietra.

I paramenti murari in sasso, mattoni faccia a vista o listati, ove testimonianza dell'antico magistero, non potranno essere intonacati.

Unico materiale ammesso quale rivestimento esterno delle facciate è l'intonaco di malta.

Le coperture non potranno essere piane o a falde sfalsate ed avere pendenza inferiore al 25% e superiore al 35%, con sporti non inferiori a cm 80 e non superiori a cm 120 misurati dal filo di facciata comprensivo di grondaia.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi o simile.

- Non sono ammesse pensiline o poggioli salvo il caso che questi siano elemento originario di distribuzione orizzontale, sono esclusi aggetti sulla pubblica via di qualsiasi tipo, in particolare poggioli.

- Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la morfologia originaria dell'edificio.

- Potranno, nel rispetto della tipologia dell'edificio, essere introdotte tutte quelle modificazioni che si rendessero necessarie per il rispetto della legislazione sanitaria in materia edilizia, nonché di sicurezza antisismica e antincendio, nonché di adeguamento ai correnti standards abitativi, in special modo per le altezze interne.

Qualora, con la documentazione a corredo del progetto, si dimostri che l'edificio non ha le caratteristiche tipologiche tipiche della casa friulana, od ha subito nel corso del tempo trasformazioni, che ne hanno irrimediabilmente alterato i caratteri originali in modo tale da rendere questi irriconoscibili o residualmente di scarso peso nel complesso dell'edificio, questo, potrà essere anche oggetto di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei valori formali ed architettonici dell'intorno o degli edifici contigui che dimostrino possedere caratteri di originalità.

Per tale intervento sarà possibile operare anche sopraelevazioni in allineamento con le gronde contermini delle schiere e modifiche di sagoma che recuperino volumi fatiscenti.

## **ZONA OMOGENEA B. 1.**

Zona corrispondente agli ambiti centrali da ristrutturare mediante il consolidamento a livello di qualità residenziale di alcune funzioni centrali degli aggregati urbani.

### **Usi consentiti**

- Residenza;  
e, nella misura non superiore al 40% della S.U.:
- Depositi
- Trasporto di persone,
- Commerciale al dettaglio, di superficie di vendita non superiore a 400 mq. per ciascun punto vendita, se non già esistenti.
- Direzionale;
- Alberghiera
- Servizi alla residenza ed artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e non compatibili con la residenza.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo:               | mc/mq 0,90 |
| 2. Altezza massima:  | ml 9,00    |
| per le zone soggette alla preventiva formazione di un P.A.C. | m 12,00    |
| 3. Altezza minima:   | ml 2,50    |
| 4. Rapporto di copertura massimo:                            | mq/mq 40%  |
| 5. Distanza dal ciglio stradale:                             | ml 5,00    |

nel caso di allineamenti precostituiti, l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore dalla strada di quella prevista dalle presenti norme e non ricadenti nella fattispecie di cui sopra, questo, è consentito previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

Sono fatte salve le prescrizioni della vigente Normativa sismica, circa il rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza dello spazio pubblico antistante.

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 6. Distanza dal ciglio delle strade extraurbane provinciali:  | ml 10,00              |
| 7. Distanza dai confini:  | ml 5,00 o in aderenza |
| è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti. |                       |
| 8. Distanza tra fabbricati:   | ml 10,00              |
- Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà,

nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

Limitatamente al caso di sopraelevazioni con pareti non finestrate, la distanza minima dal confine e dai fabbricati è regolata dalle norme prescritte dal Codice Civile, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.

9. Distanza minima dal verde privato di proprietà: ml. 0,00

11. Allineamento precostituito:

i nuovi edifici o ampliamenti, possono allinearsi con gli edifici esistenti, quando si trovino tra due intersezioni stradali di strade comunque aperte al pubblico transito, o tra una intersezione stradale ed il limite della zona edificabile, nel caso che le preesistenze si trovino ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per una lunghezza delle fronti dei rispettivi lotti non inferiore al 60% della lunghezza dell'intervallo considerato.

In ogni caso dovrà rispettarsi quanto stabilito dalla vigente normativa sismica circa l'altezza degli edifici in funzione della larghezza degli spazi pubblici.

Gli edifici esistenti possono essere adeguati igienicamente e funzionalmente anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario massimo prescritto dal presente articolo, fino ad un massimo di mc.150,00 per alloggio esistente una sola volta.

#### **SUPERFICI PER PARCHEGGI**

Nelle Zone Omogenee B.1 e B.2 possono essere reperite superfici di parcheggio necessarie alle attività insediate nei lotti o, in lotti limitrofi, anche senza la realizzazione di edifici residenziali.

Dette superfici debbono essere realizzate con opportune mascherature vegetali e con dispositivi antinquinamento per le acque meteoriche (vasche di prima pioggia, disoleatori), prima del loro recapito per lo smaltimento; nonché di opportune barriere acustiche.

## **ZONA OMOGENEA B.1.A**

S'identifica con l'insediamento dell'ex PEEP di Villadolt da consolidare mediante il completamento delle dotazioni degli alloggi.

### **Usi consentiti:**

Come per la Zona Omogenea B.1

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi:**

I parametri urbanistici ed indici edilizi sono quelli riscontrabili nella attuale edificazione che si vuole mantenere.

E' consentito un incremento di volumetria pari a 150 mc. per ciascun alloggio al fine di recuperare sottotetti a scopi abitativi, realizzare chiusure di porticati per autorimesse, od altri adeguamenti igienico-funzionali che dovessero essere necessari; tali interventi sono assimilabili alla realizzazione di serre solari ed altre realizzazioni per l'installazione di sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o per il risparmio energetico, considerando queste ultime tipologie d'intervento ininfluenti ai fini delle volumetrie realizzabili anche in deroga dagli indici edilizi.

La presenza di eventuali opere riconducibili alla fattispecie sopradescritta, già esistenti alla data di adozione della presente norma, sono soggette a DIA o PdC in sanatoria ed alla loro regolarizzazione catastale se mancante.

La tinteggiatura esterna degli edifici dovrà mantenere l'attuale colorazione.

## **ZONA OMOGENEA B. 2.**

S'identifica con gli ambiti da ristrutturare e completare di recente formazione.

### **Usi consentiti**

- Residenza ;

e, nella misura non superiore al 40% della S.U.:

- Depositi

- Trasporto di persone;

- Commerciale al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a 400 mq. per ciascun esercizio, se non già esistenti.

- Direzionale

- Alberghiera

- Servizi alla residenza ed artigianato

con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e non compatibili con la residenza.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq 0,50

2. Altezza massima: ml 7,50

3. Altezza minima: ml 2,50

4. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 30%

5. Distanza dal ciglio stradale: ml 5,00

nel caso di allineamenti precostituiti, l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore dalla strada di quella prevista dalle presenti norme e non ricadenti nella fattispecie di cui sopra, questo, è consentito previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

Sono fatte salve le prescrizioni della vigente Normativa sismica, circa il rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza dello spazio pubblico antistante.

6. Distanza dal ciglio delle strade extraurbane provinciali: ml 10,00

7. Distanza dai confini: ml 5,00 o in aderenza

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti

8. Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

Limitatamente al caso di sopraelevazioni con pareti non finestrate, la distanza minima dal confine e dai fabbricati è regolata dalle norme prescritte dal Codice Civile, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.

9. Distanza minima dal verde privato di proprietà: ml. 0,00

11. Allineamento precostituito:

i nuovi edifici o ampliamenti, possono allinearsi con gli edifici esistenti, quando si trovino tra due intersezioni stradali di strade comunque aperte al pubblico transito, o tra una intersezione stradale ed il limite della zona edificabile, nel caso che le preesistenze si trovino ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per una lunghezza delle fronti dei rispettivi lotti non inferiore al 60% della lunghezza dell'intervallo considerato.

In ogni caso dovrà rispettarsi quanto stabilito dalla vigente normativa sismica circa l'altezza degli edifici in funzione della larghezza degli spazi pubblici.

Gli edifici esistenti possono essere adeguati igienicamente e funzionalmente anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario massimo prescritto dal presente articolo, fino ad un massimo di mc.150,00 per alloggio esistente una sola volta.

#### **SUPERFICI PER PARCHEGGI**

Nelle Zone Omogenee B.1 e B.2 possono essere reperite superfici di parcheggio necessarie alle attività insediate nei lotti o, in lotti limitrofi, anche senza la realizzazione di edifici residenziali.

Dette superfici debbono essere realizzate con opportune mascherature vegetali e con dispositivi antinquinamento per le acque meteoriche (vasche di prima pioggia, disoleatori), prima del loro recapito per lo smaltimento; nonché di opportune barriere acustiche.

### **ZONA OMOGENEA B.T.0.**

Per questa zona omogenea si applicano i parametri urbanistici e gli indici edilizi indicati nei rispettivi P.A.C..

### **ZONA OMOGENEA Z.T. DI TRASFERIMENTO O DI TRASFORMAZIONE**

Si identifica con aree centrali alle frazioni, ove sono collocate volumetrie o funzioni non compatibili con l'intorno che necessitano di una riprogettazione complessiva per il recupero urbanistico dell'area stessa.

In tali zone l'attuazione avviene tramite P.A.C. che definisce planivolumetricamente il nuovo assetto dell'area e ne identifica le funzioni nelle varie parti.

Ciascuna zona presente sul territorio comunale, identificata da numerazione, si attua con un proprio P.A.C. con riferimento agli indici, parametri, destinazioni d'uso e tempi d'attuazione sottoriportati:

### **Z.T.0 ZONA DI TRASFORMAZIONE O TRASFERIMENTO ATTUATA**

In queste Zone si applicano gli indici e parametri previsti per le Zone Z.T n., sino all'eventuale completamento delle previsioni. I tempi per il completamento sono definiti nei termini di validità delle singole convenzioni.

#### **Z.T.0 7:**

Parametri,destinazioni d'uso, indici urbanistici ed edilizi, come da P.A.C. approvato

#### **Z.T.013:**

Parametri, destinazioni d'uso, indici urbanistici ed edilizi come da P.A.C. approvato.

#### **Z.T.014:**

Parametri, destinazioni d'uso, indici urbanistici ed edilizi come da P.A.C. approvato.

## **Z.T.1:**

### **Usi consentiti**

- commerciale al dettaglio: non superiore al 15% della superficie utile;
- alberghiera: non superiore al 25% della superficie utile;
- residenziale: non superiore al 60% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Volume massimo: mc 2.000  
Le relative volumetrie di destinazione d'uso potranno essere trasferite in altre aree del territorio Comunale. In tal caso, il sedime liberato dalle attuali costruzioni avrà destinazione di viabilità/piazza.
2. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 40%
3. Altezza massima: ml 9,50 / 3 piani
4. Altezza minima: ml 2,50
5. Distanza dai confini: ml 5,00 o in aderenza  
è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti da registrarsi.
6. Distanza tra fabbricati: ml 10,00  
Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.
7. Distanza dal ciglio stradale: ml 7,50
8. Parcheggi:
  - commerciale al dettaglio 200% della superficie di vendita;
  - alberghiera 1 posto auto ogni 2 utenti;
9. Tempi d'attuazione:  
Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione mesi 36

## Z.T.2:

### Usi consentiti

- residenziale non inferiore al 80% della superficie utile;
- commercio al dettaglio e direzionale non superiore al 20% della superficie utile.

### Parametri urbanistici ed indici edilizi

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 4.000              |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 40%             |
| 3. Altezza massima:               | ml. 9,50 / 3 piani    |
| 4. Altezza minima:                | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |
- è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.
- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|
- Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.
- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 7. Distanza dal ciglio stradale: | ml 7,50 |
|----------------------------------|---------|
8. Parcheggi:
- residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
  - commerciale al dettaglio 200% della superficie di vendita;
  - direzionale 1 posto auto ogni 2 utenti.
9. Verde elementare:
- nella misura minima del 15% della superficie del lotto.
- |   |         |
|---|---------|
| 10. Tempi d'attuazione:   |         |
| Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione | mesi 36 |

### **Z.T.3:**

#### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 20% della sup. utile;
- commerciale al dettaglio: non superiore al 40% della sup. utile;
- commerciale all'ingrosso: non superiore al 50% della sup. utile;
- servizi ed attività artigianali non nocive ed inquinanti non superiore al 10% della sup. utile;
- esposizioni, mostre non superiori al 60% della sup. utile;
- alberghiera non superiori al 30% della sup. utile;
- direzionale non superiore al 20% della sup. utile.

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 30.000             |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 50%             |
| 3. Altezza massima:               | ml 12,50 / 4 piani    |
| 4. Altezza minima:                | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

- |                                  |
|----------------------------------|
| 7. Distanza dal ciglio stradale: |
|----------------------------------|

da strade comunali ml 7,50

dalla strada statale S.S. 13 ml 10,00

- |               |
|---------------|
| 8. Parcheggi: |
|---------------|

- residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
- commerciale all'ingrosso 80% della superficie di vendita;
- servizi ed artigianato 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
- esposizioni e mostre il 40% della superficie espositiva;
- alberghiero 1 posto auto ogni 2 utenti;
- direzionale:
  - a) parcheggi stanziali pari ad 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;

b) parcheggi di relazione pari al 80% della superficie utile.

#### 9. Tempi d'attuazione

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione

mesi 36

#### **Z.T.4:**

##### **Usi consentiti**

- residenziale non superiore al 30% della superficie utile;
- commerciale al dettaglio: non inferiore al 70% della superficie utile;
- direzionale non inferiore al 70% della superficie utile.

##### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 4.500              |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 50%             |
| 3. Altezza massima:               | ml 12,50 / 4 piani    |
| 4. Altezza minima:                | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

##### 7. Parcheggi:

- residenziale 10 mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
- direzionale:
  - a) parcheggi stanziali pari ad 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
  - b) parcheggi di relazione pari al 80% della superficie utile.

##### 8. Tempi d'attuazione:

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione	mesi 48
---	---------

## **Z.T.5:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 20% della superficie utile;
- commerciale al dettaglio: non superiore al 30% della superficie utile;
- commerciale all'ingrosso: non superiore al 50% della superficie utile;
- servizi ed artigianato non nocivo ed inquinante: non superiore al 20% della superficie utile;
- esposizioni, mostre non superiori al 50% della superficie utile;
- direzionale non superiore al 20% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Volume massimo: mc. 20.000
2. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 50%
3. Altezza massima: ml 12,50 / 4 piani
4. Altezza minima: ml 2,50
5. Distanza dai confini: ml 5,00 o in aderenza  
è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.
6. Distanza tra fabbricati: ml 10,00  
Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.
7. Distanza dal ciglio stradale:
  - da strade comunali ml 7,50
  - dalla strada statale S.S. 13 ml 10,00
8. Parcheggi:
  - residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
  - commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
  - commerciale all'ingrosso 80% della superficie di vendita;
  - servizi ed artigianato 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
  - esposizioni e mostre il 40% della superficie espositiva;
  - direzionale:
    - a) parcheggi stanziali pari ad 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;

b) parcheggi di relazione pari al 80% della superficie utile.

9. Tempi d'attuazione:

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche

d'attuazione

mesi 48

## **Z.T. 6:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 70% della superficie utile;
- commercio al dettaglio e direzionale non superiore al 30% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 5.000              |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 40%             |
| 3. Altezza massima:               | ml 9,50 / 3 piani     |
| 4. Altezza minima:                | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 7. Distanza dal ciglio stradale: | ml 7,50 |
|----------------------------------|---------|

#### 8. Parcheggi:

- residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- commerciale al dettaglio 200% della superficie di vendita;
- direzionale 1 posto auto ogni 2 addetti.

#### 9. Verde elementare:

nella misura minima del 10% della superficie del lotto.

#### 10. Tempi d'attuazione:

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione	mesi 40
---	---------

## **Z.T. 8:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 80% della superficie utile;
- commercio al dettaglio non superiore al 20% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 8.000              |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 40%             |
| 3. Altezza massima:               | ml 9,50 / 3 piani     |
| 4. Altezza minima:                | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 7. Distanza dal ciglio stradale: | ml 7,50 |
|----------------------------------|---------|

#### 8. Parcheggi:

- residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- commerciale al dettaglio 200% della superficie di vendita;

#### 9. Tempi d'attuazione:

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione	mesi 36
---	---------

## **Z.T. 9:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 80% della superficie utile;
- commercio al dettaglio non superiore al 20% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. Volume massimo:  | mc 4,500              |
| 2. Rapporto di copertura massimo:   | mq/mq 40%             |
| 3. Altezza massima:   | ml 9,50 / 3 piani     |
| 4. Altezza minima:  | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:  | ml 5,00 o in aderenza |
| è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.  |                       |
| 6. Distanza tra fabbricati:   | ml 10,00              |
| Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009. |                       |
| 7. Distanza dal ciglio stradale:  | ml 7,50               |
| 8. Parcheggi:   |                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;</li><li>• commerciale al dettaglio 200% della superficie di vendita;</li></ul>                 |                       |
| 9. Tempi d'attuazione:  |                       |
| Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione   | mesi 30               |

## **Z.T. 10:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 20% della superficie utile;
- commerciale al dettaglio: non superiore al 30% della superficie utile;
- commerciale all'ingrosso: non superiore al 50% della superficie utile;
- servizi ed artigianato non nocivo ed inquinante non superiore al 20% della superficie utile;
- esposizioni, mostre non superiori al 50% della superficie utile;
- direzionale non superiore al 20% della superficie utile;
- alberghiera non superiore al 30% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 22.000             |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 50%             |
| 3. Altezza massima:               | ml 12,50 / 4 piani    |
| 4. Altezza minima:                | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |
- è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.
- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|
- Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.
- |                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| 7. Distanza dal ciglio stradale: |          |
| da strade comunali               | ml 7,50  |
| dalla strada statale S.S. 13     | ml 10,00 |
8. Parcheggi:
- residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
  - commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
  - commerciale all'ingrosso 80% della superficie di vendita;
  - servizi ed artigianato 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
  - esposizioni e mostre il 40% della superficie espositiva;
  - direzionale:
    - a) parcheggi stanziali pari ad 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
    - b) parcheggi di relazione pari al 80% della superficie utile;

- alberghiera 1 posto auto ogni 2 utenti.

9. Tempi d'attuazione:

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche  
d'attuazione mesi 48

## **Z.T. 11:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 20% della superficie utile;
- commerciale al dettaglio: non superiore al 30% della superficie utile;
- commerciale all'ingrosso: non superiore al 50% della superficie utile;
- servizi ed artigianato non nocivo ed inquinante non superiore al 20% della superficie utile;
- esposizioni, mostre non superiori al 50% della superficie utile;
- direzionale non superiore al 20% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 10.000             |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 50%             |
| 3. Altezza massima:               | ml. 12,50 / 4 piani   |
| 4. Altezza minima:                | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 7. Distanza dal ciglio stradale: |         |
| - da strade comunali             | ml 7,50 |

#### 8. Parcheggi:

- residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
- commerciale all'ingrosso 80% della superficie di vendita;
- servizi ed artigianato 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
- esposizioni e mostre il 40% della superficie espositiva;
- direzionale:
  - a) parcheggi stanziali pari ad 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
  - b) parcheggi di relazione pari al 80% della superficie utile.

#### 9. Tempi d'attuazione:

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione	mesi 48
---	---------

## **Z.T. 12:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 20% della superficie utile;
- commercio al dettaglio non superiore al 80% della superficie utile;
- alberghiero non superiore al 80% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 3.100              |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | come l'esistente      |
| 3. Altezza massima:               | ml 6,50 / 2 piani     |
| 4. Altezza minima:                | ml 2,50               |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

- |                                  |
|----------------------------------|
| 7. Distanza dal ciglio stradale: |
|----------------------------------|

in allineamento precostituito e comunque nel rispetto della vigente normativa sismica, circa il rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza dello spazio pubblico.

- |               |
|---------------|
| 8. Parcheggi: |
|---------------|

- residenziale 10mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita con la possibilità di reperirli anche nelle vicinanze;
- alberghiera 1 posto auto ogni 2 visitatori

- |                        |
|------------------------|
| 9. Tempi d'attuazione: |
|------------------------|

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione	mesi 48
---	---------

### **Prescrizioni edilizie particolari e puntuali:**

- Dovranno essere mantenuti gli elementi murari dell'impianto originario (muri di facciata e muri di spina), nella loro distribuzione planimetrica;
- Dovranno essere salvaguardati ed eventualmente reintegrati gli elementi architettonici e decorativi, quali: androni, archi, portali, forature e l'allineamento delle stesse, fasce marcapiano,

comignoli, privilegiando l'uso di materiali tradizionali quali il sasso, la pietra, il mattone, il coppo ecc.

I fori delle finestre e delle porte dovranno essere dimensionati in modo tale da riprodurre i rapporti originali tra larghezza e altezza ed essere dotati di cornici in malta o pietra.

I serramenti ed oscuri dovranno essere in legno e i davanzali in marmo o in pietra.

I paramenti murari in sasso, mattoni faccia a vista o listati, ove testimonianza dell'antico magistero, non potranno essere intonacati.

Unico materiale ammesso quale rivestimento esterno delle facciate è l'intonaco di malta.

Le coperture non potranno essere piane o a falde sfalsate ed avere pendenza inferiore al 25% e superiore al 35%, con sporti non inferiori a cm 80 e non superiori a cm 120 misurati dal filo di facciata comprensivo di grondaia.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi laterizi.

- Non sono ammesse pensiline o poggioli salvo il caso che questi siano elemento originario di distribuzione orizzontale, sono esclusi aggetti sulla pubblica via di qualsiasi tipo, in particolare di poggioli e pensiline .

- Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la morfologia originaria dell'edificio.

- Potranno, nel rispetto della tipologia dell'edificio, essere introdotte tutte quelle modificazioni che si rendessero necessarie per il rispetto della legislazione sanitaria in materia edilizia, nonché di sicurezza antisismica e antincendio, nonché di adeguamento ai correnti standards abitativi, in special modo per le altezze interne.

Qualora, con la documentazione a corredo del progetto, si dimostri che l'edificio non ha le caratteristiche tipologiche tipiche della casa friulana, od ha subito nel corso del tempo trasformazioni, che ne hanno irrimediabilmente alterato i caratteri originali in modo tale da rendere questi irriconoscibili o residualmente di scarso peso nel complesso dell'edificio, questo, potrà essere anche oggetto di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei valori formali ed architettonici dell'intorno o degli edifici contigui che dimostrino possedere caratteri di originalità.

Per tale intervento sarà possibile operare anche sopraelevazioni in allineamento con le gronde contermini delle schiere e modifiche di sagoma che recuperino volumi fatiscenti demoliti.

## **Z.T. 15:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore al 50% della superficie utile;
- commerciale al dettaglio non superiore al 50% della superficie utile;
- commerciale all'ingrosso non superiore al 40% della superficie utile;
- servizi ed artigianato non nocivo ed inquinante non superiore al 20% della superficie utile;

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Volume massimo: mc 5.000
2. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 50%
3. Altezza massima: ml. 9,00 / 3 piani
4. Altezza minima: ml 2,50
5. Distanza dai confini: ml 5,00 o in aderenza  
è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.
6. Distanza tra fabbricati: ml 10,00  
Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.
7. Distanza dal ciglio stradale:  
in allineamento precostituito e comunque nel rispetto della vigente normativa sismica, circa il rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza dello spazio pubblico.
8. Parcheggi:
  - residenziale 10 mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
  - servizi ed artigianato 1 posto auto ogni 2 addetti e/o visitatori;
  - commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
  - commerciale all'ingrosso 80% della superficie di vendita.
9. Tempi d'attuazione:  
Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione mesi 24

## **Z.T. 16:**

### **Usi consentiti**

- residenziale non inferiore all'80% della superficie utile.
- commerciale al dettaglio e direzionale non superiore al 20% della superficie utile.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Volume massimo: mc. 5.000
2. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 50%
3. Altezza massima: ml 9,50/3 piani
4. Altezza minima : ml 2,50
5. Distanza dai confini: ml 5,00 o in aderenza  
è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.
6. Distanza tra fabbricati: ml 10,00  
Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.
7. Distanza dal ciglio stradale:  
in allineamento precostituito nel caso di ricomposizione delle cortine edilizie storiche o, definita dal piano attuativo in caso di viabilità di progetto, comunque deve essere osservato il rapporto di 1/1 tra spazio pubblico od aperto ed altezza della fronte dell'edificio.
8. Parcheggi:
  - residenza, 10 mq ogni 100 mc. Lordi di costruzione con un minimo di un posto auto ogni alloggio;
  - commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
  - direzionale 1 posto auto ogni 2 addetti.
9. tempi di attuazione: limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche 48 mesi.

## **Z.T. 17**

### **Usi consentiti**

- residenza non inferiore al 70% della superficie utile
- commerciale al dettaglio e direzionale non superiore al 30% della superficie utile

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. volume massimo: mc 1.200
2. rapporto di copertura massimo: mq/mq 40%
3. altezza massima: ml 9,50/3 piani
4. altezza minima: ml 2,50
5. Distanza dai confini: ml 5,00 o in aderenza  
è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.
6. Distanza tra fabbricati: ml 10,00  
Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.
7. distanza dal ciglio stradale:  
in allineamento precostituito, o a ml. 7,50, comunque con un rapporto tra larghezza dello spazio pubblico od aperto e la fronte dell'edificio non inferiore ad 1/1.
8. parcheggi:
  - residenza 10 mq. ogni 100 mc. lordi di costruzione con un minimo di 1 posto auto per alloggio;
  - commercio al dettaglio: 100% della superficie di vendita;
  - direzionale 1 posto auto ogni 2 addetti.
9. tempi di attuazione:  
limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche, 36 mesi.

## **Z.T. 18**

### **Usi consentiti**

- commerciale al dettaglio non superiore al 20% della superficie utile;
- alberghiera non inferiore al 60% della superficie utile;
- direzionale non superiore al 30% della superficie utile

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. volume massimo:   | mc.10.000         |
| 2. rapporto di copertura massimo   | mq./mq. 40%       |
| 3. altezza massima   | ml 12,50 /4 piani |
| 4. altezza minima:   | ml 2,50           |
| 5. distanza dai confini:   | ml 8,00           |
| 6. distanza tra fabbricati:  | ml 10,00          |
| 7. distanza dal ciglio stradale  | ml 10,00          |
| 8. parcheggi:  |                   |
| commercio al dettaglio 200% della superficie di vendita  |                   |
| alberghiera, 1 posto auto ogni 2 utenti  |                   |
| direzionale 1 posto auto ogni 2 utenti od addetti  |                   |
| 9. tempi di attuazione:  |                   |
| limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche, 48 mesi. |                   |

## **Z.T.20:**

### **Usi consentiti**

- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 400 per ogni singolo esercizio;
- direzionale non superiore al 30% della superficie utile;
- sanitaria ed assistenziale;
- servizi ed artigianato non nocivo ed inquinante

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Volume massimo: mc 2.500
2. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 45%
3. Altezza massima: ml 9,50 / 3 piani
4. Altezza minima: ml 2,50
5. Distanza dai confini: ml 5,00 o in aderenza  
è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.
6. Distanza tra fabbricati: ml 10,00  
Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.
7. Distanza dal ciglio stradale: ml 7,50
8. Parcheggi:
  - commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
  - per attività direzionali, sanitari e di servizio ed artigianato: 1 posto auto ogni 2 utenti.La superficie di parcheggio potrà essere reperita anche in aree distanti non più di 500 ml. dall'insediamento, in caso di carenza di questa sul lotto di pertinenza.
9. Tempi d'attuazione:  
Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione mesi 60

## **Z.T.21:**

### **Usi consentiti**

- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 400 per ogni singolo esercizio; per un massimo del 20% della s.u. totale
- direzionale; per un massimo del 15% della s.u. totale
- servizi ed artigianato non nocivo ed inquinante per un massimo del 10% della s.u. totale
- residenziale, per un minimo del 70% della s.u. totale

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. Volume massimo:                | mc 12.000             |
| 2. Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 45%             |
| 3. Altezza massima:               | ml 9,50 / 3 piani     |
| 4. Altezza minima:                | ml 3,00/1piano        |
| 5. Distanza dai confini:          | ml 5,00 o in aderenza |

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 6. Distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |
|-----------------------------|----------|

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 7. Distanza dal ciglio stradale: | ml 7,50 |
|----------------------------------|---------|

#### 8. Parcheggi:

- commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
- per attività direzionali, di servizio ed artigianato 1 posto auto ogni 2 utenti.

La superficie di parcheggio potrà essere reperita anche in aree distanti non più di 500 ml. dall'insediamento, in caso di carenza di questa sul lotto di pertinenza.

#### 9. Tempi d'attuazione:

Limite massimo per l'attuazione dalla data di approvazione delle presenti norme tecniche d'attuazione	mesi 60
---	---------

L'attuazione della Z.T. è subordinata all'approvazione di un P.A.C. esteso alle limitrofe aree a destinazione R.S.A. e Parcheggio.

### **Prescrizioni edilizie**

Entro questa Zona Omogenea gli elaborati progettuali individueranno i criteri urbanistico-edilizi

per gli interventi di ristrutturazione al fine di garantire il permanere della struttura urbanistica originaria ed in particolare il permanere dell'attuale sistema delle fronti degli edifici e delle corti interne, nonché degli edifici esistenti aventi caratteristiche di pregio ambientale da mantenere.

Gli elaborati progettuali dovranno inoltre definire accuratamente tecniche costruttive e materiali edilizi di possibile utilizzo negli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione, ai fini della salvaguardia e dell'omogeneità degli edifici di preciso e qualificato interesse storico, artistico e di pregio ambientale e del loro rapporto morfologico ed architettonico con le nuove costruzioni.

## **Z.T.22:**

### **Usi consentiti**

Commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 m<sup>2</sup> per ogni singolo esercizio, per un massimo del 15% della s.u. totale.

Residenziale per un minimo del 20% della s.u. totale:

Servizi e depositi per l'artigianato non nocivo ed inquinante per un massimo dell'80% della s.u. totale.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Volume massimo: come esistente
2. Rapporto di copertura massimo: come esistente
3. Altezza massima: come esistente
4. Distanza dai confini: ml. 5,00 o in aderenza o come esistente in caso di ristrutturazione

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

5. Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

6. Distanza dal ciglio stradale:  
in caso di ristrutturazione come esistente, o m. 7,50.

7. Parcheggi:
  - . commercio al dettaglio 100% della superficie di vendita;
  - . per attività di servizio, artigianali 1 posto auto ogni 2 utenti.
  - . residenza, come da L.122/89 con un minimo di 1 posto auto/ alloggio.

In caso di carenza sulla superficie del lotto di pertinenza, la superficie di parcheggio potrà essere reperita anche in aree , non agricole, distanti non più di 500 m dall'insediamento.

8. Tempi di attuazione: limite massimo per l'attuazione dall'approvazione delle presenti norme mesi 48.

## **ART. 9 – ZONA RESIDENZIALE C DI ESPANSIONE**

Essa comprende le seguenti sottozone:

**Zona C.0.** : zone residenziali con piani attuativi approvati.

**Zona C.1.**: zone residenziali di nuovo impianto.

**Zona C.1.”A”** : zona residenziale di nuovo impianto in completamento.

**Zona C.1.”B”**: zona residenziale di nuovo impianto di riqualificazione

Nella sottozona C.0. il P.O.C. si attua mediante intervento diretto, mentre la sottozona C.1 e le zone C.1.A e C.1.B necessitano per la loro attuazione di un P.A.C.

Le indicazioni della viabilità riportate nella cartografia di Piano sono elemento prescrittivi del piano attuativo.

Le sagome degli edifici determinate secondo quanto precedentemente previsto, devono essere contenute entro le sagome massime previste dal P.A.C. originario.

Dovrà altresì essere riverificato il rispetto degli standards urbanistici di verde elementare e parcheggi per la residenza e, per gli eventuali altri usi.

## **ZONA OMOGENEA C. 0.**

Per questa zona omogenea si applicano i parametri urbanistici e gli indici edilizi indicati nei rispettivi P.A.C..

In carenza di specifiche previsioni, si attuano i parametri urbanistici e gli indici edilizi previsti per la Zona omogenea C.1. .

Tali parametri saranno utilizzati anche nel caso di varianti a P.A.C. già approvati.

Gli aventi titolo nei P.A.C. che hanno già trovato una loro conclusione per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione dagli stessi previste, opere e relative aree non ancora cedute al Comune, spirato il termine di validità della convenzione, devono, entro sei mesi dalla approvazione della presente variante, provvedere alla eventuale richiesta di collaudo e cessione delle aree ed opere d'urbanizzazione previste dal P.A.C.; in carenza di ciò il Comune provvederà alla richiesta di riconoscimento giudiziale della proprietà con l'addebito delle relative spese in capo ai lottizzanti, loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo.

La modalità di calcolo della volumetria urbanistica realizzabile su ciascun lotto inedificato sarà comunque quella stabilita dalle Norme vigenti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, possono essere adeguati igienicamente e funzionalmente anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario previsto, fino ad un massimo di mc. 150 per ciascun alloggio, una sola volta.

Gli interventi di cui all'art. 37, comma 3 lettere c) e d) della L.R. 19/2009 non rientrano nella verifica del rapporto di copertura e della volumetria. Tale tipologia di interventi non necessita di variante al P.A.C.

## **ZONA OMOGENEA C. 1.**

S'identifica con le Zone residenziali di nuovo impianto soggette ad intervento preventivo.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- Aree per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.
- Residenza e, nella misura massima del 40% della S. U. :
- Servizi ed attrezzature collettive;
- Commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq. per ciascun esercizio.
- Direzionale
- Attività commerciali, all'ingrosso e alberghiera;
- Servizi ed artigianale non nocivo ed inquinante

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Indice di fabbricabilità territoriale massimo: | mc/mq 0,60 |
| 2. Rapporto di copertura massimo:                 | mq/mq 35%  |
| 3. Altezza massima:                               | ml 9,50    |

4. Distanza dalle strade:

ml. 5,00 per sedi stradali inferiori a ml.7,00.

ml. 7,50 per sedi stradali comprese tra ml.7,00 e ml.15,00

In sede di P.A.C., con previsioni planivolumetriche, potranno essere previste, se giustificate, distanze inferiori a quelle sopra previste.

5. Distanza dai confini:	ml 5,00
--------------------------	---------

6. distanza tra fabbricati:	ml 10,00
-----------------------------	----------

o pari all'altezza del fabbricato più alto se maggiore.

Per tipologie abbinata o a schiera è ammessa la costruzione in aderenza.

Gli interventi di cui all'art. 37, comma 3 lettere c) e d) della L.R. 19/2009 non rientrano nella verifica del rapporto di copertura e della volumetria.

### **Prescrizioni edilizie**

In sede di P.A.C. si dovranno mantenere gli accessi principali di interconnessione tra l'ambito (Zona di espansione) e l'intorno edificato, che sono definiti dal P.O.C. come prescrittivi od invariati.

Si demanda ai P.A.C. l'obbligo di stabilire Norme di carattere più particolare di quelle di seguito riportate, quali:

tipo di recinzioni, uso dei materiali, sistemazione delle aree verdi, essenze arboree, ecc..In tali norme, le modalità di calcolo del volume urbanistico realizzabile su ciascun lotto sarà quella vigente al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

I P.A.C. potranno consentire costruzioni accessorie soltanto nel caso in cui risultino accorpate ed armonizzate all'edificio principale.

Le strade principali previste per questa Zona Omogenea dal P.A.C., dovranno avere una larghezza della carreggiata non inferiore a ml.7,00 con pista ciclo pedonale su entrambi i lati di larghezza non inferiore a ml.2,00.

I P.A.C. potranno, inoltre, prevedere una viabilità secondaria, funzionale alla distribuzione dell'ambito d'intervento, della larghezza di ml. 4,00, se ad unico senso di marcia e di ml. 6,00 se a due corsie di marcia, con marciapiede su un solo lato di larghezza non inferiore a ml. 1,50.

In corrispondenza ad ogni passo carraio in sede di progettazione edilizia si dovrà individuare un'area per il parcheggio degli autoveicoli con un arretramento conforme a quanto previsto dall'art. 46 del Nuovo Codice della Strada.

I P.A.C. dovranno prevedere all'interno delle superfici minime d'intervento una parte di area (escluse le sedi stradali) da destinare a verde elementare a servizio delle abitazioni ed a parcheggio per la residenza, in funzione del numero degli abitanti insediabili così ripartite:

- verde elementare: mq/ab 3,50 e comunque non inferiore a mq 400,00
- parcheggi per la residenza : mq/ab 5,00
- parcheggi di pertinenza alle abitazioni conformi a quanto previsto dalla L.122/89 e , comunque mai inferiori a due posti auto per alloggio.

I P.A.C. saranno soggetti, prima della loro approvazione, a parere preventivo vincolante dell'Ente gestore del servizio idrico.

Si dovranno, inoltre, prevedere in sede di P.A.C. le opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 4 di questa stessa normativa ed idonee alberature per strade e parcheggi pubblici.

## **ZONA OMOGENEA C.1."A"**

E' un'area di completamento la cui volumetria massima edificabile è di 17.000 mc.; in tale area l'intervento sarà indiretto con piano attuativo che ne specifichi l'assetto viario, gli spazi di parcheggio, il verde e la distribuzione dei volumi, con particolare attenzione alle relazioni con l'intorno. In particolare, si dovrà anche prevedere la realizzazione di un'area di parcheggio di relazione tale da soddisfare allo standard relativo all'edificio denominato "Condominio Roja" e, alla realizzazione di un marciapiede lungo la via Europa Unita sino al limite del lotto di pertinenza del sopracitato condominio Roja. La previsione di realizzazione di impianti tecnologici e servizi a rete dovrà anche contemplare quanto necessario per allacciare detto edificio.

### **Usi consentiti**

- residenza e, nella misura non superiore al 40% della S.U.:
- direzionale
- trasporto di persone,
- alberghiera,
- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. volume massimo realizzabile:	mc 17.000
2. altezza massima:	come quella del Condominio Roja
3. altezza minima :	ml 2,50
4. rapporto di copertura massimo:	mq/mq 40%
5. distanza dal ciglio stradale:	definita dal piano attuativo
6. distanza da via Europa Unita:	ml 7,50
7. distanza dai confini:	ml 5,00
8. distanza tra fabbricati:	ml 10,00

Per tipologie abbinata o a schiera è ammessa la costruzione in aderenza.

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 9. parcheggi di relazione:     | mq 5,00/abitante per la residenza,<br>per le altre destinazioni d'uso quanto previsto dalle specifiche norme. |
| 10. parcheggi per la residenza | mq 10,00 ogni 100 mc. di volume<br>residenziale e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio.             |
| 11. verde elementare:          | 3,5 mq/abitante con un minimo di<br>400 mq.   |

## **ZONA OMOGENEA C.1."B"**

E' un'area collocata in posizione centrale alla quale si demanda il rafforzamento della qualità urbana dell'intorno di recente formazione ove sono presenti tipologie a blocchi multipiani.

### **Usi consentiti**

- residenza e, nella misura non superiore al 40% della S.U.:
- commercio all'ingrosso
- trasporto di persone
- alberghiera
- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq.
- servizi ed artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti comunque non compatibili con la residenza
- attività direzionali.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. indice di edificabilità territoriale	1,20 mc./mq.
2. altezza massima	12,5 ml/6 piani
3. altezza minima	2,50 ml.
4. rapporto di copertura massimo	mq/mq 40%
5. distanza dal ciglio stradale	definita dal P.A.C.
6. distanza da viale Europa Unita	ml 7,50
7. distanza tra fabbricati	ml 10,00
Per tipologie abbinata o a schiera è ammessa la costruzione in aderenza.	
8. distanza dai confini	ml 5,00
9. parcheggi di relazione	mq 5,00/abitante per la
residenza, per le altre destinazioni d'uso ammesse secondo quanto previsto dalla relativa norma	
10. parcheggi per la residenza	mq 10/100 mc di
costruzione con un minimo di 1 posto auto per alloggio.	
11. verde elementare	3,5 mq/abitante con un
minimo di 1.000 mq.	

### **Prescrizioni particolari:**

Il verde elementare dovrà essere collocato in aderenza all'area limitrofa destinata ad AN dalla cartografia di P.A.C. lungo tutto lo sviluppo del confine.

## **ZONA OMOGENEA C. 1. “C”**

E' un'area collocata in posizione centrale da recuperare con la sostituzione dell'attuale volume della centrale termica con edifici che si sviluppino in verticale, lasciando quanta più superficie scoperta da sistemare a spazi di relazione che si integrino con il contesto.

### **Usi consentiti**

- residenza e, nella misura non superiore al 40% della S.U.:
- direzionale
- trasporto di persone,
- alberghiera,
- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |   |   |
|---|---|
| 1. Indice di fabbricabilità territoriale massimo: | mc/mq 1,50  |
| 2. Rapporto di copertura massimo:                 | mq/mq 35%   |
| 3. Altezza massima:                               | 9 piani   |
| 4. Distanza dalle strade:<br>inferiori a ml.7,00. | ml 5,00 per sedi stradali<br><br>ml 7,50 per sedi stradali<br><br>comprese tra ml 7,00 e ml 15,00 |

In sede di P.A.C., con previsioni planivolumetriche, potranno essere previste, se giustificate, distanze inferiori a quelle sopra previste.

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 5. Distanza dai confini:    | ml 5,00  |
| 6. distanza tra fabbricati: | ml 10,00 |

Per tipologie abbinata o a schiera è ammessa la costruzione in aderenza.

Gli interventi di cui all'art. 37, comma 3 lettere c) e d) della L.R. 19/2009 non rientrano nella verifica del rapporto di copertura e della volumetria.

## **NORME PER LE ZONE OMOGENEE A – B – C – Z.T.**

### **Recinzioni**

Nelle Zone Omogenee B.0, B.1., B.1.A, B.2. e Z.T. le recinzioni in muratura a parete piena (cieche) dovranno avere di fronte alle strade un'altezza massima di ml. 1,40, mentre sui rimanenti lati potranno avere un'altezza di ml. 2,00.

Nelle Zone Omogenee A le recinzioni saranno o come le esistenti o come per le Zone B.0, B.1,B.1.A, B.2 e Z.T.

In corrispondenza di Zone per parcheggi pubblici, in attesa della realizzazione degli stessi, potranno eseguirsi recinzioni con paline e rete metallica.

Una volta realizzati questi, la recinzione che li fronteggerà sarà analoga a quella prevista per il frontestrada.

La distanza dalle strade è stabilita di volta in volta dall'amministrazione Comunale nel rispetto degli allineamenti esistenti, della Normativa antisismica e da quanto previsto dal Codice della Strada.

Gli accessi carrai nonché i relativi arretramenti devono essere conformi a quanto previsto dall'art. 46 del Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Costruzioni accessorie**

Nelle Zone Omogenee A.0., B.0., B.1., B.1.A, B.2., C0 e ZT0 nel caso che la capacità edificatoria del lotto o il rapporto di copertura siano già stati saturati sono ammessi fabbricati accessori alla residenza, quali. ripostigli, lavanderie, centrali termiche, autorimesse, porticati ecc., i quali, di norma, devono risultare tra loro accorpate e vanno ubicati a ridosso dell'edificio principale. E' altresì ammesso realizzare tali edifici accessori in deroga alle distanze dal ciglio della strada così come definito dalle presenti N.T.A., in presenza di edifici principali già posti ad una distanza inferiore a quella prevista, qualora sia possibile mantenere gli esistenti accessi carrai e, questi siano adeguati.

### **Indici edilizi**

1. Altezza massima: ml. 2,50

2. Distanza dalle strade:

le costruzioni accessorie di fronte alle strade destinate al traffico dei veicoli, sono ammesse esclusivamente nel caso in cui risultino accorpate ed armonizzate all'edificio principale esistente, mantenendo gli allineamenti dello stesso e, con le limitazioni precedentemente previste.

3. Distanza dai confini: ml 5,00

è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti.

4. Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009.

5. Superficie utile massima: mq 35,00.

6. Nel caso di edifici esistenti alla data del 07.04.1989, mancanti di autorimesse, queste possono essere realizzate in deroga dal volume massimo consentito, nella misura di 1mq ogni 10 mc di volume residenziale esistente.

Nella fattispecie si dovrà comunque rispettare le distanze dai confini previste dal Codice Civile e quella minima di ml. 10 dalle pareti finestrate.

#### **Norme particolari per le zone omogenee A – B – C – Z.T.**

Piccoli recinti per animali da cortile e cucce per cani, delle dimensioni massime di 10,00 mq, possono essere realizzate in ciascuna delle zone di cui al presente titolo, in deroga agli indici ed alle distanze previste per le costruzioni in ciascuna di queste. Tali strutture non devono essere fonte di molestie causa emissioni od odori o rumori e devono prevedere adeguato sistema di raccolta e smaltimento dei reflui.

#### **Trasporto di cubatura**

Il trasporto di cubatura per le zone A, B, C, può essere effettuato solo tra lotti tra di loro confinanti appartenenti alla stessa Zona Omogenea ed alla stessa proprietà. In caso di proprietà diversa, la cessione di cubatura dovrà risultare da atto registrato e trascritto.

#### **Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo esistente**

Ai fini del recupero e riqualificazione del patrimonio residenziale esistente alla data del 30.09.2009, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 57, 58 della L.R. n.19 del 11.11.2009. Tali interventi, sono disciplinati, rispetto alle deroghe per adeguamenti funzionali ed igienico sanitari già previste dalle specifiche Norme di zona delle presenti NTA, dall'art. 62 della L.R. n. 19/2009.

## **ART. 10 –ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI D**

Le zone industriali ed artigianali sono classificate nelle seguenti sottozone:

**Zona D2.0:** corrispondente alla zona industriale ed artigianale già assoggettata all'esecutività di un P.A.C.

**Zona D2.1:** corrispondente alla zona artigianale ed industriale esistente.

**Zona D2.2:** corrispondente alla zona industriale e artigianale di nuovo impianto.

**Zona D2.S.0:** corrispondente alla zona per servizi al produttivo già assoggettata all'esecutività di un P.A.C.

**Zona D2.S:** corrispondente alla zona per servizi al produttivo di nuovo impianto.

**Zona D3.0:** corrispondente agli insediamenti industriali ed artigianali singoli esistenti di notevoli dimensioni.

**Zona D3.1:** corrispondente agli insediamenti produttivi singoli esistenti sparsi sul territorio agricolo.

**Zona D3.2:** corrispondente agli insediamenti produttivi singoli esistenti compresi in Zona residenziale.

**Zona D5:** corrispondente a deposito inerti.

**Zona D6:** corrispondente agli insediamenti prevalentemente produttivi misti.

### **ZONA OMOGENEA D2.0**

Per questa zona omogenea si applicano i parametri urbanistici e gli indici edilizi indicati nei rispettivi P.A.C. approvati.

In carenza di specifiche previsioni, si attuano i parametri urbanistici e gli indici edilizi previsti per la Zona Omogenea D2.2, anche nel caso di varianti di P.A.C. già approvati.

## **ZONA OMOGENEA D2.1**

S'identifica con le parti del territorio comunale già occupate da insediamenti industriali e artigianali con P.A.C. già attuati.

In questa sottozona omogenea l'edificazione avviene per intervento diretto previa convenzione.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

1. Attività industriali e/o artigianali;
2. Magazzini e depositi per le attività insediate;
3. Ricerca tecnico-scientifica;
4. Residenza per il custode e/o proprietario nella misura massima di una per ogni attività produttiva, inserita nel fabbricato principale e con dimensione massima di mq. 150,00 di superficie utile abitabile;
5. Commercio all'ingrosso ed al dettaglio dei propri prodotti
6. Commercio di generi non alimentari a basso impatto, come definiti dal punto e) dell'art.2 della L.R. 05.12.2005 n.29, della superficie di vendita non superiore a 400 mq.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Rapporto di copertura massimo:

mq/mq 60% di cui il 50% max per la parte produttiva

2. Altezza massima degli edifici, esclusi gli impianti tecnologici:

per attività industriale ml 15,00

per attività artigianale ml 10,00

3. Distanza dai confini:

per attività industriale ml 8,00

per attività artigianale ml 6,00

E' consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrarsi.

4. Distanza tra fabbricati:

nel caso di parti di fabbricati destinati a residenza permanente, ml 10,00.

5. Distanze dall'asse

delle strade principali per attività industriali ml 30,00

delle strade principali per attività artigianali ml 20,00

delle strade laterali per attività industriali ml 20,00

delle strade laterali per attività artigianali	ml 18,00
delle recinzioni per attività industriali	ml 10,00
delle recinzioni per attività artigianali	ml 6,00

6. Verde attrezzato:

nell'ambito dei singoli lotti una quota non inferiore al 10% dovrà essere interessata da piantumazioni con alberi di alto e/o medio fusto caratteristici della zona, in ragione di una pianta ogni 30 mq di superficie a verde.

7. Parcheggi:

a) parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

b) Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale e/o artigianale in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

c) parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale e/o artigianale in misura non inferiore al 100% della superficie di vendita.

8. Gli accessi carrai devono essere arretrati dal ciglio stradale di ml. 18,00.

Sono confermate comunque le norme tecniche di attuazione che reggono il P.A.C. sino alla sua saturazione.

## **ZONA OMOGENEA D2. 2**

Corrispondente con le parti di territorio comunale destinate a nuovi edifici ed impianti industriali e/o artigianali, soggette a P.A.C..

Queste zone sono anche utilizzate come accentramento di un possibile trasferimento delle attività industriali e artigianali sparse sul territorio comunale.

Nella predisposizione del P.A.C. dovrà essere posta particolare attenzione ai provvedimenti di attenuazione dell'impatto ambientale.

In particolare, quale intervento minimo e preliminare a tale scopo, dovranno essere previste, sul perimetro del P.A.C., fasce verdi alberate a più filari con interposizioni di siepi, di larghezza idonea in funzione delle attività presenti o previste nell'intorno.

Si demanda al P.A.C. l'obbligo di stabilire norme di carattere più particolare di quelle di seguito riportate, quali: recinzioni, sistemazioni delle aree verdi, essenze arboree, ecc..

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Attività industriali e/o artigianali;
- Depositi e magazzini per le attività insediate;
- Ricerca tecnico-scientifica;
- Residenza per il custode e/o proprietario nella misura massima di una per ogni attività produttiva, inserita nel fabbricato principale e con dimensione massima di mq.120 di superficie utile abitabile;
- Esposizioni e mostre in genere
- Servizi e Attrezzature collettive quali:
  - Infermeria,
  - Mensa,
  - Uffici consorziali,
- Verde pubblico e/o di uso pubblico,
- Parcheggi.
- Commercio all'ingrosso ed al dettaglio dei propri prodotti.
- Commercio di generi non alimentari a basso impatto, come definiti dal punto e) dell'art.2 della L.R. 05.12.2005 n.29, della superficie di vendita non superiore a 400 mq..

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

Entro il P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti standards e criteri progettuali:

Nella predisposizione del P.A.C. si dovrà dimensionare l'area tenendo conto di uno standard di 35 addetti per ettaro.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attrezzature collettive non potrà essere inferiore a 10mq/addetto di cui almeno il 50% destinata a verde pubblico e/o di uso pubblico.

Possono essere comprese nell'ambito del verde pubblico e/o di uso pubblico tutte quelle aree quali fasce verdi alberate a più filari con interposizioni di siepi, e altri spazi a verde con la finalità di attenuare l'impatto ambientale.

Altre attrezzature collettive dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

Rapporto di copertura non superiore al:	35%
Altezza massima dei fabbricati:	ml 10,00

Parcheggi:

- a) parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.
- b) Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale e/o artigianale in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.
- c) parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in 100% della superficie di vendita.

Nell'ambito dei lotti artigianali e/o industriali una quota non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere interessata da aree verdi con piantumazioni di alberi ad alto e/o medio fusto di essenze locali.

Nell'ambito dei lotti industriali il rapporto di copertura non potrà superare il 60% di cui il 50% di produttivo.

Gli edifici dovranno osservare una distanza dal confine di proprietà e dagli spazi pubblici non inferiore a ml. 5,00 mentre dalla viabilità di comparto ml 10,00.

Le norme tecniche del P.A.C. potranno consentire costruzioni in aderenza solo nel caso di progettazioni unitarie tra i proprietari confinanti, o convenzione, registrata, tra i confinanti.

La viabilità principale avrà una larghezza della carreggiata non inferiore a ml. 8,50 con marciapiedi su entrambi i lati non inferiori a ml. 1.50.

Il P.A.C. potrà inoltre prevedere una viabilità secondaria funzionale alla distribuzione nell'ambito dell'intervento con carreggiata non inferiore a ml. 7,00 e marciapiede su almeno un

lato non inferiore a ml. 1,50.

Altezza massima degli edifici

ml 15,00.

Distanza tra fabbricati:

nel caso di parti di fabbricati destinati a residenza permanente ml 10,00.

La superficie minima dei lotti, nonché la distinzione tra insediamenti “artigianali” e/o “industriali” con definizione delle condizioni di ammissibilità, saranno definite in sede di P.A.C. in relazione alle tipologie ammesse;

10 bis E' consentita la realizzazione di volumi per silos, torri evaporative, ciminiere, impianti tecnologici, magazzini automatici non presidiati, purché strettamente connessi con l'insediamento produttivo da realizzare.

Le altezze massime consentite per tali strutture in considerazione della collocazione dell'area sono pari a:

ml. 20,00 per la Zona “Casagrande”;

ml. 33,00 per la Zona “Forcate”;

mentre ml. 15,00 per tutte le altre zone.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVAMENTE AL P.A.C. ZONA D2.2 IN LOCALITA' CASUT**

Il P.A.C. della zona D2.2 in località Casut, posto a ridosso della Zona D.2.0, utilizzando di fatto le opere d'urbanizzazione esistenti, avrà applicati per intero gli oneri di cui agli artt.5-6 della L.10/77. Dovrà inoltre prevedere una fascia di verde di protezione verso l'esistente casa d'abitazione della larghezza minima di ml.10,00, che dovrà essere convenientemente piantumata con essenze arboree locali in ragione di 1 esemplare ogni 50 mq. e siepi semprevive di mascheramento. Il progetto di tale verde sarà parte integrale e sostanziale del piano attuativo.

## **ZONA OMOGENEA D2.S.0**

Per questa zona omogenea si applicano i parametri urbanistici e gli indici edilizi indicati nei rispettivi P.A.C. approvati.

In carenza di specifiche previsioni, si attuano i parametri urbanistici e gli indici edilizi previsti per la Zona Omogenea D2.S, anche nel caso di varianti di P.A.C. già approvati.

## **ZONA D2.S SERVIZI AL PRODUTTIVO**

Corrisponde alle parti del territorio, presso aree per insediamenti produttivi esistenti, destinate ad accogliere servizi complementari e pertinenti alla produzione nei pressi ubicata, o di nuovi insediamenti per la ricerca e la sperimentazione nel campo dell'innovazione tecnologica, soggette a P.A.C..

In tali zone potranno trasferirsi, per la parte non produttiva, aziende artigianali e/o industriali già presenti con la propria sede sociale sul territorio Comunale alla data di adozione delle presenti N.T.A..

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Attività di deposito di manufatti e materie prime sia al coperto che allo scoperto;
- Direzionale;
- Servizi e attrezzature collettive per le aziende;
- Commercio di generi non alimentari a basso impatto , come definiti dal punto e) dell'art.2 della L.R. 05.12.2005 n.29, della superficie di vendita non superiore a mq.400.
- trasporto di persone e merci;
- Ricerca tecnico-scientifica

Sono tassativamente escluse tutte le lavorazioni.

- Prima trasformazione dei prodotti agricoli che non comportano attività insalubri di 1° e 2° categoria o qualsiasi tipo di emissione.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

Entro il P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti standard e criteri progettuali:

Nella predisposizione del P.A.C. si dovrà dimensionare l'area tenendo conto di uno standard di 30 addetti / ettaro.

La superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, (con esclusione delle sedi viarie), non dovrà essere inferiore a 20 mq / addetto.

In quest'area non potranno essere realizzati edifici, se non piccole costruzioni ad uso servizi igienici e deposito attrezzature con una superficie coperta massima di mq. 50 ed un'altezza massima di ml. 3,00.

La distanza dai confini di tali costruzioni dovrà essere di ml 5.00;

La distanza dalle strade di tali costruzioni dovrà essere di ml. 10.00;

La superficie non altrimenti utilizzata dovrà essere piantumata con alberature di essenza locale in ragione di 1 esemplare / 20 mq di superficie.

3. Nell'ambito dei lotti per Servizi, una quota non inferiore al 20% dovrà essere interessata da piantumazioni di alberi di alto / medio fusto.

4. Il rapporto di copertura massimo ammesso è del 30% della superficie del lotto.

5. L'altezza massima degli edifici è di ml. 5,00, con esclusione di silos o depositi verticali ed altri impianti tecnologici non destinati alla produzione: m. 25.00.

6. La distanza dai confini è stabilita in ml. 5,00, o a confine, con convenzione, registrata, tra i confinanti.

7. La distanza tra fabbricati non può essere inferiore a ml. 10,00

8. L'eventuale viabilità dovrà avere dimensioni di carreggiata non inferiori a ml.8,00 oltre a marciapiede, su almeno un lato, della larghezza non inferiore a ml.1,50

9. I parcheggi interni ai lotti dovranno essere dimensionati nella misura non inferiore a 1 posto auto ogni 2 addetti, con il minimo di un posto auto. I parcheggi relativi alla destinazione d'uso commerciale, se presente, devono avere una superficie non inferiore al 100% della superficie di vendita.

10. La pavimentazione degli stalli destinati a parcheggio deve risultare costituita da terreno naturale opportunamente compattato con semina di tappeto erboso e posa in opera di elementi grigliati atti ad assicurare la funzione drenante del terreno e l'inerbimento fra gli interspazi.

11. Gli interventi edilizi devono essere improntati, pur nel rispetto della concezione individuale del progettista, ai criteri della coerenza architettonica, della semplicità volumetrica, della essenzialità formale, dell'integrazione nel contesto ambientale, con l'utilizzazione, per quanto possibile, di tipi, di forme e materiali costruttivi tradizionali o compatibili con essi.

I parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità del lotto saranno in misura non inferiore al 10% della superficie utile dei fabbricati.

## **ZONA OMOGENEA D3.0**

In questa Zona l'edificazione si attua per intervento diretto.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- Industriali e/o artigianali;
- Magazzini e depositi per le attività insediate;
- Direzionale;
- Mostra e commercializzazione di prodotti dell'azienda;
- Servizi e attrezzature collettive,
- Residenza per il custode e/o proprietario nella misura massima di una per ogni attività produttiva, inserita nel fabbricato principale e con dimensione massima di mq.120 di superficie utile abitabile; limitatamente agli insediamenti produttivi caratterizzati da una superficie coperta superiore a mq. 2.000.
- Commercio di generi non alimentari a basso impatto, come definiti dal punto e) dell'art.2 della L.R. 05.12.2005 n.29, e attività commerciali al dettaglio come definita dall'art.5 comma 1 lettera f) della L.R. 19/2009, della superficie di vendita non superiore a mq.400.
- Sport e spettacolo

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Rapporto di copertura massimo, comprensivo dell'esistente: mq/mq 60% di cui non più del 50% per il produttivo.
2. Altezza massima dei fabbricati: ml 15,00  
per silos, magazzini verticali ed impianti tecnologici ml 25.00
3. Distanza dai confini:
  - insediamenti produttivi (compresi magazzini ed depositi) ml 10,00
  - insediamenti non produttivi (uffici e servizi per i lavoratori), alloggio per il custode e/o proprietario ml 5,00;E' consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti.
4. Distanza dal ciglio della strada:
  - insediamenti produttivi, compresi i magazzini ed i depositi localizzati all'interno del perimetro delle zone residenziali e per servizi: ml 20,00
  - insediamenti ad uso improduttivo ( uffici e servizi per i lavoratori ), alloggio per il custode e/o

proprietario: ml 6,50  
distanza dalla viabilità intercomunale: ml 30,00.

- per tutti i tipi di insediamenti localizzati fuori dal perimetro delle zone residenziali e per servizi, compreso l'alloggio per il custode e/o proprietario, secondo la classificazione stabilita dal presente P.O.C. per la zona omogenea E, salvo l'esistenza di allineamenti precostituiti che sarà considerata in analogia a quanto previsto per le Zone "B";

per tutti i tipi di insediamento nel caso di sopraelevazioni che rispettino la sagoma attuale dell'edificio, possono essere autorizzate in deroga alle distanze minime di protezione del nastro stradale come precedentemente definite, previo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.

5. Distanza tra fabbricati produttivi: ml 5,00 o in aderenza.  
Distanza dai fabbricati residenziali: ml 10,00

6. Parcheggi:

a) Parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

b) Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale e/o artigianale in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici. I parcheggi relativi alla destinazione d'uso commerciale, se presente, devono avere una superficie non inferiore al 100% della superficie di vendita.

c) Gli accessi carrai dovranno essere realizzati in conformità a quanto disposto dal nuovo codice della strada.

7. Verde:

nell'ambito dei lotti, una quantità non inferiore al 10% della superficie del lotto, dovrà essere interessata da piantumazione di alberature ad alto e/o medio fusto di essenza locale, tale superficie dovrà preferibilmente essere localizzata lungo il perimetro del lotto, al fine di costituire una schermatura verde.

Tale superficie potrà essere anche utilizzata come parcheggio stanziale alberato.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA ZONA D.3 “ARRITAL”**

L'utilizzo della zona D.3 “ARRITAL”, per la parte in ampliamento, ove è indicato il verde a filtro e protezione dell'abitato, identificato con la sigla VR nelle tavole della Zonizzazione, di proprietà dell'insediamento, deve prevedere la piantumazione di essenze arboree locali, in ragione di 1 esemplare ogni 50 mq. di superficie. Tale verde si integra con il verde di perimetro, pari al 10% della superficie del lotto produttivo. Non sono consentiti accessi veicolari se non per i mezzi di soccorso ed emergenza sulla via Casut. Inoltre, ogni intervento di ampliamento dell'esistente alla data di adozione delle presenti N.T.A., dovrà prevedere la sistemazione ed adeguamento della via Chiaradia. Quanto sopra dovrà essere oggetto di stipula di convenzione.

## **ZONA OMOGENEA D3.1**

In tale zona l'edificazione si ottiene per intervento diretto.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- Attività artigianali - industriali;
- Magazzini e depositi per le attività insediate;
- Direzionale;
- Mostra e commercializzazione di beni prodotti dall'azienda;
- Alloggio per il proprietario/custode della superficie massima utile di 120 mq.
- Commercio di generi non alimentari a basso impatto, come definiti dal punto e) dell'art.2 L.R. 05.12.2005 n.29 e attività commerciali al dettaglio come definite dall'art.5 comma 1 lettera f) della L.R. 19/2009, della superficie di vendita non superiore a mq.400.
- Sport e spettacolo.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Rapporto di copertura massimo :

non si può superare un Q massimo, comprensivo dell'esistente superficie coperta del 60% del lotto di proprietà, con un massimo del 50% per il produttivo.

Sono consentiti ampliamenti della superficie coperta esistente secondo il parametro suddetto, qualora l'area di pertinenza dell'edificio sia utilizzata sino ad un massimo di mq 3.000, comprensivi dell'esistente, e la realizzazione di pensiline fino a ml 3,00, che non costituiranno superficie coperta.

2. Altezza massima: ml 10,00

3. Distanza dai confini: ml 10,00

Qualora il mantenimento degli allineamenti esistenti non soddisfi la distanza suddetta, gli ampliamenti sono consentiti ad una distanza inferiore, in tal caso si applicano le Norme del Codice Civile.

E' consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di una convenzione, registrata, con il confinante.

4. Distanza dal ciglio delle strade:

si applicano le distanze previste per le zone D.3.0

5. Distanza tra fabbricati produttivi: ml 10,00

6. Parcheggi:

a) Parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

b) Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale e/o artigianale in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici. I parcheggi relativi alla destinazione d'uso commerciale, se presente, devono avere una superficie non inferiore al 100% della superficie di vendita.

c) Gli accessi carrai dovranno essere realizzati in conformità a quanto disposto dal nuovo codice della strada.

#### 7. Verde:

nell'ambito dei lotti, una quantità non inferiore al 10% della superficie del lotto, dovrà essere interessata da piantumazione di alberature ad alto e/o medio fusto di essenza locale, tale superficie dovrà preferibilmente essere localizzata lungo il perimetro del lotto, al fine di costituire una schermatura verde.

Tale superficie potrà essere anche utilizzata come parcheggio stanziale alberato.

## **ZONA OMOGENEA D3.2**

In questa zona l'edificazione si attua per intervento diretto.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- artigianali e/o industriali;
- Magazzini e depositi per le attività insediate;
- Mostra e commercializzazione di beni prodotti dall'azienda;
- Commercio di generi non alimentari a basso impatto, come definiti dal punto e) dell'art.2 della L.R. 05.12.2005 n.29 e di superficie di vendita non superiore a 400 mq..
- Sport e spettacolo.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Rapporto di copertura massimo:

non può superare un Q massimo comprensivo dell'esistente superficie coperta, del 50 % del lotto di proprietà.

Sono consentiti ampliamenti della superficie coperta esistente secondo il parametro suddetto, sino ad un massimo di 2.500 mq comprensivi dell'esistente.

Sono ammessi altresì, qualora la superficie massima utilizzabile fosse già stata del tutto utilizzata, interventi di ampliamento per la realizzazione di locali per il personale (es. spogliatoi, mensa ecc.) o locali necessari per l'installazione o la realizzazione di dispositivi od apparecchiature anti inquinamento.

2. Altezza massima: ml 10,00

3. Distanza dai confini: ml 10,00

E' consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di una convenzione, registrata, con il confinante.

4. Distanza dal ciglio stradale: ml 5,00

nel caso di allineamenti precostituiti, l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini.

Sono fatte salve le prescrizioni della vigente Normativa sismica, circa il rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza dello spazio pubblico antistante.

5. Distanza tra fabbricati produttivi: ml 10,00

6. Distanza dal ciglio delle strade extraurbane provinciali : ml 10,00

7. Parcheggi:

a) Parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

b) Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale e/o artigianale in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici. I parcheggi relativi alla destinazione d'uso commerciale, se presente, devono avere una superficie non inferiore al 50% della superficie di vendita.

8. Verde:

una percentuale non inferiore al 10% della superficie del lotto deve essere realizzata, possibilmente lungo il perimetro dell'insediamento, con funzioni di schermatura e filtro. Tale superficie dovrà essere convenientemente piantumata con alberature di essenza locale nella misura non inferiore ad 1 esemplare ogni 30 mq.

## **ZONA OMOGENEA D5**

In questa zona l'edificazione si attua per intervento diretto.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- Attività di deposito inerti;
- Attrezzature per il lavaggio, selezione, vagliatura e frantumazione degli inerti esclusi inquinanti, materie plastiche organiche e metalli;
- Locali per il personale addetto nonché uffici aziendali.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 10%
2. Altezza massima: ml 5,00
3. Distanza dai confini: ml 10,00
4. Distanza dal ciglio stradale:

secondo la classificazione della viabilità prevista nelle tavole di P.O.C.

#### 5. Parcheggi:

a) Parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

b) Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile in misura non inferiore al 50% della superficie lorda degli edifici.

#### 6. Verde:

nell'ambito dei lotti, una quantità non inferiore al 10% della superficie del lotto, dovrà essere interessata da piantumazione di alberature ad alto e/o medio fusto di essenza locale, tale superficie dovrà preferibilmente essere localizzata lungo il perimetro del lotto, al fine di costituire una schermatura verde, con piantumazione nella misura non inferiore ad 1 esemplare di essenza locale ogni 30 mq.

Tale superficie potrà essere anche utilizzata come parcheggio stanziale alberato.

## **ZONA OMOGENEA D6**

In tale zona l'edificazione si attua mediante intervento indiretto soggetto a P.A.C..

Si identifica con le parti del territorio comunale vocate ad insediamenti produttivi, artigianali ed industriali che occupino con tali attività la prevalenza delle superfici degli edifici esistenti o da realizzare.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- Artigianali e/o industriali;
- Magazzini , depositi e mostre per le attività insediate;
- Commercio al dettaglio, non alimentare, con superficie di vendita non superiore a mq. 400 per ciascun esercizio, o all'ingrosso;
- Direzionale;
- Residenza del custode e/o proprietario avente superficie utile abitabile massima pari a mq. 120,00 da accorparsi all'edificio principale;
- Ricerca tecnico- scientifica.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

Rapporto di copertura massimo :

non si può superare un Q massimo, comprensivo dell'esistente superficie coperta del 50% del lotto di proprietà.

2. Altezza massima degli edifici esclusi gli impianti tecnologici: ml 10,00

3. Distanza dai confini: ml 10,00

per il direzionale e ricerca tecnico-scientifica: ml 5,00

4. Distanza dai fabbricati: ml 10,00

5. Distanza dal ciglio delle strade ml 10,00

6. Parcheggi:

- residenziale 10 mq. ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto auto ogni alloggio;
- commerciale al dettaglio 100% della superficie di vendita;
- commerciale all'ingrosso 80% della superficie di vendita;
- direzionale e ricerca tecnico-scientifica 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
- esposizioni e mostre il 40% della superficie espositiva;
- industriale-artigianale:

- a) parcheggi stanziali pari ad 1 posto auto ogni 2 addetti o visitatori;
- b) parcheggi di relazione pari al 80% della superficie utile.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di ml. 18,00.

7. Verde:

nell'ambito dei lotti, una quantità non inferiore al 10% della superficie del lotto, dovrà essere interessata da piantumazione di alberature ad alto e/o medio fusto di essenza locale, tale superficie dovrà preferibilmente essere localizzata lungo il perimetro del lotto, al fine di costituire una schermatura verde.

Tale superficie potrà essere anche utilizzata come parcheggio stanziale alberato.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE D**

### **Sostituzione di attività esistente**

Nelle zone **D.3.0, D.3.1**, è consentito in caso di cessazione, riduzione o trasferimento dell'attività esistente e riconosciuta, la sostituzione di questa con altra già presente nel territorio comunale posta in una zona urbanistica impropria, senza incremento della superficie originariamente occupata e previa dimostrazione della compatibilità ambientale della nuova attività che si intende trasferire o ricollocare.

### **Costruzioni destinate alla protezione di apparecchi**

Tali costruzioni, quali:

- cabine per trasformatori o interruttori elettrici;
- cabine per valvole di intercettazione fluidi;
- cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- silos per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti, nonché le opere a carattere precario e facilmente amovibili destinate esclusivamente alla protezione delle materie prime impiegate nei rispettivi cicli produttivi aziendali, quali le tettoie aperte su tre lati;

non sono computabili ai fini della verifica del rapporto di copertura del lotto di pertinenza dell'insediamento produttivo mentre devono rispettare ~~tutte le norme~~ *tutti i parametri* urbanistici stabiliti dalle presenti norme di attuazione per ogni singola zona omogenea.

Le suddette costruzioni, ad eccezione dei silos che dovranno comunque rispettare le distanze previste dal Codice Civile, potranno essere realizzate a confine o a distanza inferiore, previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrare.

Infine

### **Disposizione per la raccolta delle acque meteoriche**

In tutte le Zone D, qualsiasi intervento sul lotto di pertinenza delle unità produttive, deve prevedere la realizzazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche, capaci di raccogliere i primi cinque minuti di precipitazioni. Tali vasche devono essere dotate di dispositivi atti a raccogliere e trattenere gli oli e, atti allo svuotamento della vasca stessa dopo l'evento meteorico che ne ha determinato il riempimento.

### **Recinzioni**

Le recinzioni degli insediamenti produttivi, salvo che per la parte fronte strada che dovrà essere conforme alle esigenze di visibilità previste da Codice della Strada, potranno raggiungere

l'altezza di ml. 2,99.

**Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio, per il produttivo, esistente**

Nelle Zone omogenee D, per gli edifici produttivi esistenti alla data del 30.09.2009, sono consentiti interventi di cui agli artt. 57,59 della L.R. n. 19 del 11.11.2009.

## **ART. 11 – ZONA AGRICOLA E**

La zona agricola è classificata nelle seguenti zone:

ZONA E.4 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico e di particolare valore ambientale.

La zona omogenea E.4 è stata suddivisa in due sottozone omogenee E.4.1 ed E.4.2.

SOTTOZONA E.4.1 – corrisponde alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo - paesaggistico e coincidenti con siti di particolare valore ambientale.

SOTTOZONA E.4.2 – corrisponde alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico.

ZONA E.5 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo.

ZONA E.6 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo.

La zona omogenea E.6 è stata suddivisa in due sottozone omogenee E.6.1 ed E.6.2 .

SOTTOZONA E.6.1 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo da riservare alla realizzazione delle infrastrutture di servizio e commerciali e a trasformazioni agrarie.

SOTTOZONA E.6.2 – corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di interesse agricolo.

ZONA PER ALLEVAMENTO ITTICO – corrispondente alle attività di piscicoltura esistenti.

## **DEFINIZIONI GENERALI**

Con riferimento all'Art. 5 comma 1) lett. k), l), m), n) della L.R. 19/2009, si individuano le seguenti attività alle predette riferibili, specificandone i requisiti e le soglie dimensionali anche in relazione alla titolarità.

Requisiti soggettivi dei richiedenti il Permesso di Costruire

### **Imprenditore agricolo a titolo principale :**

Si considera a titolo principale il soggetto in possesso della qualifica di imprenditore agricolo ai sensi della L.R. n. 6 del 10.01.1996 e successive modifiche ed integrazioni.

Il requisito del reddito e quello inerente il tempo dedicato all'attività agricola è autocertificato dall'avente diritto.

Sono comprese in questa categoria le Cooperative Agricole, i proprietari con beni affittati e/o con salariati e gli affittuari e mezzadri che hanno il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere a Permesso di Costruire.

### **Imprenditore agricolo a titolo secondario "A" :**

Si considera a titolo secondario "A" l'imprenditore agricolo che pur non soddisfacendo i requisiti soggettivi dell'imprenditore agricolo a titolo principale precedentemente illustrati, ha una superficie agraria in proprietà uguale o superiore ad ha. 2,00.

### **Imprenditore agricolo a titolo secondario di tipo "B" :**

Si considera a titolo secondario di tipo "B" l'imprenditore agricolo che pur non soddisfacendo i requisiti soggettivi dell'imprenditore agricolo a titolo principale precedentemente illustrati, ha una superficie agraria in proprietà superiore ad ha.1,00 ed inferiore ad ha. 2,00.

### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali :**

Sono compresi i fabbricati rustici utili all'azienda agricola, quali:

1. ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici finalizzati all'auto consumo familiare con una base alimentare autonoma pari almeno all'80% ed una volumetria massima ed un numero di capi allevabili non superiore:

mc 50 per i pollai, pari a 50 capi complessivi;

mc 100 per le porcilaie, pari a 10 capi complessivi;

mc 150 per le conigliere, pari a 50 capi riproduttori;

mc 1.500 per le poste occupate dai bovini, pari a 50 capi grossi.

2. magazzini da adibire a deposito di mangimi, concimi, foraggi, nonché edifici relativi alla prima trasformazione dei prodotti agricoli aziendali quali cantine e simili.

3. edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale:

sono complessi produttivi con una volumetria ed un numero di capi allevabili superiore a:

- mc 50 per i pollai, pari a 50 capi complessivi;
- mc 100 per le porcilaie, pari a 10 capi complessivi;
- mc 150 per le conigliere, pari a 50 capi riproduttori;

- mc 1.500 per le poste occupate dai bovini, pari a 50 capi grossi.

Artigianale e commerciale agricola per la conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività agricola e per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole.

Sono compresi i fabbricati relativi alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli quali, ad esempio, caseifici, cantine, celle frigorifere, mattatoi, mangimifici, ecc., nonché edifici adibiti al deposito ed alla commercializzazione dei materiali e dei prodotti vari connessi con l'agricoltura, ed edifici per l'assistenza ed il ricovero delle macchine agricole quali, ad esempio, officine meccaniche ed autorimesse, nonché gli impianti di produzione di energia o combustibili derivati dalla trasformazione di materia vegetale proveniente da colture o, da fonti rinnovabili.

## **PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE E**

### **Recinzioni di fronte alle strade**

Nelle zone agricole E le recinzioni di fronte alle strade saranno costituite con muratura piena di altezza massima pari a cm 140, mentre per i restanti lati, nel caso il lotto confini con altri lotti edificati sono consentite altezze massime di ml 2.00.

Sono consentite inoltre recinzioni in pali e rete metallica, o palizzate in legno, o siepi verdi.

In corrispondenza degli accessi è consentita la realizzazione di tratti di recinzione in muratura per consentire eventuali alloggiamenti tecnologici.

La distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il piano Regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 167/Pres. Del 6/4/1989, riportate nella cartografia di Piano.

### **Accessi carrai**

Gli accessi e i passi carrai nonché i relativi arretramenti devono essere conformi a quanto previsto dall'art.46 del Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Modifica della destinazione d'uso**

Tutte le modifiche di destinazione d'uso, con opere, nella zona omogenea "E", sono soggette al rilascio di Permesso di costruire o S.C.I.A. e comunque nel caso della loro realizzazione senza opere, dovrà darsi comunicazione alla Amministrazione Comunale.

### **Patrimonio edilizio abitativo esistente**

Nel caso di edifici residenziali, in Zona E, non destinati ad imprenditore agricolo a titolo

principale, la cui categoria catastale A risulti agli atti del Catasto Urbano anteriormente alla data del 30.09.2009, si applicano, in alternativa alle deroghe già previste dalle presenti NTA e con queste non cumulabili, le sopramenzionate disposizioni di cui agli artt. 57, 58 della L.R. n.19 dell'11.11.2009.

#### **Costruzioni a confine o a distanza inferiore in zone "e"**

Le costruzioni a confine o a distanza inferiore, se previste dal Codice Civile o per la coordinata e contemporanea progettazione tra proprietà confinanti, sono consentite nelle Zone E nel caso in cui i proprietari confinanti addivengano alla stipula di una convenzione da registrare all'Ufficio del Registro.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni sugli intervalli tra gli edifici di cui alla vigente Normativa sismica

#### **Adeguamento alla L.122/89**

Tutti gli edifici residenziali presenti in Zona E, siano essi destinati alla residenza agricola che alla residenza civile, esistenti alla data di entrata in vigore della L.122/89, potranno adeguare le autorimesse mancanti ai parametri fissati dalla predetta Legge, anche in deroga dagli indici di edificabilità o dai volumi massimi previsti.

## **ZONA OMOGENEA E. 4**

E' costituita dai terreni nell'ambito dei quali l'attività agricola deve essere praticata nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti.

All'interno di questa zona omogenea va rispettata una fascia da ambo i lati dei corsi d'acqua esistenti, pari almeno alla rispettiva larghezza e comunque non inferiore a ml.4,00, salvo maggiori rispetti previsti nelle tavole grafiche, al fine di mantenere ed eventualmente rigenerare le caratteristiche ambientali precedenti.

All'interno di questa zona omogenea **è vietato**:

1. l'alterazione e l'abbattimento dei connotati floristici, nonché degli alberi ad alto fusto se non deperienti e l'indebolimento delle rispettive capacità vegetative, compresa l'estirpazione o il taglio delle ceppaie esistenti ad eccezione degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento presenti.
2. tutti gli interventi in grado di limitare l'uso collettivo dei beni naturali come la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua se non con siepi verdi e simili.
3. discariche di rifiuti solidi, urbani e industriali, compresi i solventi tossici che provochino alterazioni delle acque.
4. lo scavo di vasche, canali, ed ogni modificazione ambientale ed idraulica della zona, comprese le alterazioni morfologiche dei corsi d'acqua presenti.
5. l'autorizzazione di opere connesse con l'apertura di nuove cave.

All'interno di questa zona omogenea **è consentito**:

1. la ceduzione secondo gli usi locali.
2. le attività culturali, ricreative e turistiche di scala comunale.
3. il mantenimento degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento esistenti.
4. il mantenimento dell'attività agricola esistente nell'assoluto rispetto dell'ambiente circostante.

## **SOTTOZONA E.4.1**

Per questa sottozona, è consentito l'uso agricolo del suolo, ma sono vietati tutti gli interventi che possono turbare l'equilibrio idrogeologico e forestale, come pure tutte le modificazioni delle destinazioni d'uso del suolo con particolare riguardo alle trasformazioni di aree naturali boscate e/o a prateria in aree produttive agricole.

In questa sottozona sono consentiti esclusivamente interventi a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico di tali aree, di iniziativa pubblica e comunque autorizzati dai competenti Organi di servizio indicati dalle Leggi vigenti (Forestale).

Per questo ambito territoriale al fine di conservare le caratteristiche ambientali presenti è **vietato**:

1. l'impianto di nuovi pioppeti e qualsiasi altra coltura di proporzioni industriali che alterino l'attuale parcellizzazione fondiaria in ordine alla delimitazione degli appezzamenti con scoline e siepi.
2. Gli spianamenti di terra di qualsiasi natura.
3. La costruzione di nuovi edifici sia per abitazione che per altre funzioni.

In questa sottozona è **comunque consentito**:

1. Il rimboschimento nelle forme più idonee per assicurare la salvaguardia idrogeologica e la valorizzazione del paesaggio esistente.
2. L'ampliamento degli edifici residenziali agricoli come definiti dall'art.5 comma 1 lettera k) della L.R. n. 19/2009 e di quelli relativi alle strutture produttive aziendali nel rispetto dei parametri urbanistici e degli indici edilizi prescritti per gli imprenditori agricoli a titolo principale compresi nella sottozona E.4.2. E' altresì ammessa la ristrutturazione con fedele ricostruzione degli edifici residenziali esistenti come determinato dall'art. 13 del D.P.R. 0296/Pres/2007 per gli imprenditori agricoli a titolo secondario di tipo "A".
3. La manutenzione ordinaria e straordinaria di scoli, fossati nonché le opere di ripristino a seguito di eventi calamitosi.
4. Per gli edifici residenziali esistenti non destinati all'Imprenditore agricolo è consentito l'ampliamento per la realizzazione di modesti volumi tecnologici o di impianti a servizio dell'abitazione.

## **SOTTOZONA E.4.2**

Questa sottozona è caratterizzata da una minore qualificazione ambientale e il paesaggio agrario è rappresentato anche da colture specialistiche e pregiate.

Per questo ambito territoriale **è vietato**:

1. ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni tali da produrre una rilevante modificazione all'attuale aspetto ambientale, morfologico ed idraulico della sottozona.

Per questo ambito territoriale **è consentito**:

1. nell'ambito dell'attività agricola esistente, lo scavo di nuovi fossi, scoline, ritombamento degli stessi, interventi di riordino fondiario o di bonifica idraulica purché modesti e che mantengano complessivamente inalterate le caratteristiche ambientali, morfologiche ed idrauliche della sottozona.
2. il taglio degli alberi ad alto fusto a condizione che siano successivamente ripiantati ai lati degli appezzamenti oggetto delle sistemazioni suddette.
3. gli interventi edilizi di seguito specificati per ogni categoria di imprenditori agricoli considerata, che, di norma, dovranno essere localizzati preferibilmente verso le zone meno qualificate sotto il profilo paesaggistico.

### **1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE :**

**Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale.**

Sono ammesse nuove costruzioni o il ricavo di un secondo alloggio nel rispetto della L.R. n. 19 del 11.11.2009, art. 36 anche mediante il recupero e la trasformazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali esistenti entro la superficie dell'azienda.

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,03
2. Altezza massima degli edifici: ml 7,50.
3. Distanza tra fabbricati.  
- residenziali (se non tra loro congiunti) ml 10,00, mentre devono rispettare una distanza dai fabbricati relativi alle strutture produttive preesistenti di:  
dalle stalle, dai porcili e dalle concimaie ml 25,00  
dagli altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e dai depositi di attrezzi agricoli ml 5,00
4. Distanza dai confini di proprietà : ml 5,00

## **2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE:**

### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali**

Sono ammesse nuove costruzioni.

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,05
2. Altezza massima degli edifici: ml 6,50
3. Rapporto di copertura massimo per tettoie aperte su almeno tre lati:  
mq/mq 0,005
4. distanza tra fabbricati (nel caso in cui non sia possibile il loro accorpamento):  
dagli altri edifici produttivi preesistenti uguale all'altezza del fronte dell'edificio più alto,  
dai fabbricati residenziali preesistenti
  - per le stalle, per i porcili e per le concimaie ml 25,00
  - per gli altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, nonché per i magazzini e per i depositi di  
attrezzi agricoli ml 5,00
5. Distanza dai confini di proprietà:
  - stalle, porcili e concimaie ml 15,00
  - altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e depositi di attrezzi agricoli  
ml 5,00

E' ammessa la costruzione a confine, o a distanza inferiore, esclusivamente di fabbricati ad uso deposito e magazzino, previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrare.

6. Distanza dalle strade :  
conforme al Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. 0167/PRES. Del 6/4/89 .

## **2 . 1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “A”.**

### **Edifici per la residenza agricola**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente ampliamenti di volume comprensivo dell'esistente, fino ad un massimo di mc 700.

Gli ampliamenti devono essere accorpati all'edificio residenziale preesistente e s'intendono concessi per una volta sola.

La richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento degli edifici residenziali, deve soddisfare i parametri urbanistici e gli indici stabiliti per gli edifici residenziali riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

## **2 . 2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “A”**

### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali**

Sono ammesse nuove costruzioni in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

## **3 . 1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “B”:**

### **Edifici per la residenza agricola**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente i lavori prescritti successivamente per gli edifici a carattere residenziale preesistenti ed in contrasto con le norme di zona.

## **3 . 2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “B”:**

### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

Da questa sottozona sono esclusi gli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per la assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, nonché gli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale.

## **ZONA OMOGENEA E.5**

L'ambito di preminente interesse agricolo è costituito dai territori nell'ambito dei quali sono riscontrabili condizioni infrastrutturali ed organizzative, nonché caratteristiche ambientali tali da costituire un presupposto per lo sviluppo di un'agricoltura competitiva.

In questa zona sono consentiti i sottoelencati interventi edilizi, tendenti a riservare le aree in essa ricadenti esclusivamente all'attività produttiva agricola.

### **1.1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE:**

#### **Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale.**

Sono ammesse nuove costruzioni o il ricavo di un secondo alloggio nel rispetto della L.R. n° 19 del 11.11.2009 art.36 anche mediante il recupero e la trasformazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali esistenti entro la superficie dell'azienda.

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,01
2. Altezza massima degli edifici ml 7,50
3. Distanza tra i fabbricati:
  - dai fabbricati ad uso residenziale, se non contigui, ml 10,00
  - dai fabbricati relativi alle strutture produttive aziendali preesistenti:
    - dalle stalle, dai porcili e dalle concimaie ml 25,00
    - dagli altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, dai magazzini e dai depositi attrezzi agricoli ml 5,00
4. Distanza dai confini di proprietà per edifici residenziali: ml 5,00
5. Distanza dalle strade:
  - la distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 0167/Pres. Del 6/4/1989, riportate nella cartografia di Piano.

### **1.2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE:**

#### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali.**

Sono ammesse nuove costruzioni

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,03
2. Altezza massima degli edifici: ml 9,50
3. Rapporto di copertura per le tettoie aperte su almeno tre lati: mq/mq 0,005
4. Distanza tra i fabbricati (nel caso in cui non sia possibile il loro accorpamento):

dagli altri edifici produttivi preesistenti uguale all'altezza del fronte dell'edificio più alto,  
dai fabbricati residenziali preesistenti

- per le stalle, per i porcili e per le concimaie ml 25,00
  - per gli altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, nonché per i magazzini e per i depositi di attrezzi agricoli ml 5,00
5. Distanza dai confini di proprietà:
- stalle, porcili e concimaie ml 15,00
  - altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e depositi di attrezzi agricoli ml 5,00

E' ammessa la costruzione a confine, o a distanza inferiore, esclusivamente di fabbricati ad uso deposito e magazzino, previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrare.

6. Distanza dalle strade :

conforme al Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. 0167/PRES. Del 6/4/89 .

## **2.1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “A” :**

### **Edifici per la residenza**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, fino ad un massimo di mc 700.

Gli ampliamenti devono essere accorpati all'edificio residenziale preesistente e s'intendono concessi per una volta sola.

La richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento degli edifici residenziali, deve soddisfare i parametri urbanistici e gli indici stabiliti per gli edifici residenziali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

## **2.2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “A” :**

### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali.**

Sono ammesse nuove costruzioni in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

## **3.1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “B” :**

### **Edifici per la residenza.**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente i lavori prescritti successivamente per gli edifici a carattere residenziale preesistente ed in contrasto con le norme di zona.

### **3.2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “B” :**

#### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali.**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammessi ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

1. In questa zona omogenea sono consentiti gli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, nonché gli edifici per attività agrituristiche e per allevamenti zootecnici a carattere industriale, secondo quanto previsto dagli art. 11, 11.1, 11.2, 12, 12.1, 12.2, 12.3, 13.

2. Distanza dalla strada di edifici e recinzioni :

La distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano Regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 0167/Pres. Del 6/4/89 , riportate nella cartografia del Piano.

### **ZONA OMOGENEA “E.6”:**

L’ambito di interesse agricolo è costituito dai territori nell’ambito dei quali sono riscontrabili condizioni organizzative, orografiche e pedologiche tali da conferire una generale suscettività allo sviluppo agricolo nel medio periodo.

Per i corsi d’acqua pubblici esistenti all’interno dell’ambito per una fascia da ambo i lati pari almeno alla larghezza degli stessi e comunque non inferiore a ml 5,00 e non inferiore a quanto previsto dalle tavole grafiche, è di norma vietato :

1. L’alterazione morfologica dei corsi d’acqua;
2. La costruzione di argini;
3. Ogni forma di limitazione all’uso collettivo dei corsi d’acqua;
4. Il taglio e la manutenzione di alberi e ceppaie dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa forestale a riguardo;
5. Trasformare in coltivo terreni attualmente ricoperti da vegetazione ripariale.

Al fine di non precludere, in prospettiva, per questa zona la realizzazione delle opere di miglioramento fondiario di cui è deficitaria mediante l’attuazione di idonei Piani di Zona redatti da Enti di Settore, da Associazioni private o da Consorzi di Bonifica operanti sul territorio, l’ambito di interesse agricolo E.6 è stato suddiviso in due sottozone omogenee denominate “E.6.1” ed “E.6.2”.

### **SOTTOZONA “E.6.1”**

E’ costituita dai territori che saranno privilegiati nelle opere di sistemazione agraria per i quali si propone la salvaguardia rispetto agli altri usi del territorio.

In questa sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di seguito specificati che dovranno preferibilmente essere ubicati in modo da arrecare il minimo di compromissione e di alterazione del suolo, orientandoli verso le zone edificate al fine di non ostacolare l’attuazione delle infrastrutture di servizio agricolo necessarie.

#### **1.1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE :**

**Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale.**

Sono ammesse nuove costruzioni o il ricavo di un secondo alloggio nel rispetto della L.R. n° 19 del 11.11.2009 art.36 anche mediante il recupero e la trasformazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali esistenti entro la superficie dell’azienda.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,01
2. Altezza massima degli edifici: ml 7,50
3. Distanza tra i fabbricati:
  - dai fabbricati ad uso residenziale, se non contigui, ml 10,00
  - dai fabbricati relativi alle strutture produttive aziendali preesistenti:
    - dalle stalle, dai porcili e dalle concimaie ml 25,00
    - dagli altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, dai magazzini e dai depositi attrezzi agricoli ml 5,00.
4. distanza dai confini di proprietà per edifici residenziali: ml 5,00
5. Distanza dalle strade:

la distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 0167/Pres. Del 6/4/1989, riportate nella cartografia di Piano.

### **1.2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE :**

#### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali**

Sono ammesse nuove costruzioni

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,05
2. Altezza massima degli edifici: ml 9,50
3. Rapporto di copertura per tettoie aperte su almeno tre lati: mq 0,025
4. Distanza tra i fabbricati (nel caso in cui non sia possibile il loro accorpamento):
  - dagli altri edifici produttivi preesistenti uguale all'altezza del fronte dell'edificio più alto,
  - dai fabbricati residenziali preesistenti
  - per le stalle, per i porcili e per le concimaie ml 25,00
  - per gli altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, nonché per i magazzini e per i depositi di attrezzi agricoli ml 5,00
5. Distanza dai confini di proprietà:
  - stalle, porcili e concimaie ml 15,00
  - altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e depositi di attrezzi agricoli ml 5,00

E' ammessa la costruzione a confine, o a distanza inferiore, esclusivamente di fabbricati ad uso deposito e magazzino, previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrare.

6. Distanza dalle strade :

conforme al Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. 0167/PRES. Del 6/4/89 .

### **2.1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “A”:**

#### **Edifici per la residenza**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, fino ad un massimo di mc 700.

Gli ampliamenti devono essere accorpati all'edificio residenziale preesistente e s'intendono concessi per una volta sola.

La richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento degli edifici residenziali, deve soddisfare i parametri urbanistici e gli indici stabiliti per gli edifici residenziali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

### **2.2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “A” :**

#### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali.**

Sono ammesse nuove costruzioni in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

### **3.1 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “B” :**

#### **Edifici per la residenza.**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente i lavori prescritti successivamente per gli edifici a carattere residenziale preesistente ed in contrasto con le norme di zona.

### **3.2 – IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “B”:**

#### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali.**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammessi ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

In questa zona omogenea sono consentiti gli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, nonché gli edifici per attività agrituristiche e per allevamenti zootecnici a carattere industriale, secondo quanto previsto dagli art. 11, 11.1, 11.2, 12, 12.1, 12.2, 12.3, 13.

1. Distanza dalla strada di edifici e recinzioni :  
sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano Regionale della Viabilità,  
D.P.G.R. n° 167/Pres. Del 6/4/89, riportate nella cartografia del Piano.

## **SOTTOZONA “E.6.2”**

E' costituita dai territori appartenenti alla zona E.6 esclusi dai miglioramenti fondiari di rilevanti dimensioni.

In questa sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi di seguito specificati suddivisi in rapporto ai requisiti soggettivi dei richiedenti il Permesso di Costruire.

Le aree ricadenti in zona di rispetto stradale, se pertinenza di immobili a destinazione non residenziale, possono essere utilizzate come parcheggi di relazione, realizzati con superfici drenanti ed opportunamente piantumate, e relativa viabilità di manovra. Tali parcheggi saranno in aggiunta a quelli dello standard previsto per gli immobili di cui sono pertinenza, comunque realizzati, questi, in zona propria.

### **1.1- IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE:**

**Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale.**

Sono ammesse nuove costruzioni o il ricavo di un secondo alloggio nel rispetto della L.R. n° 19 del 11.11.2009 art.36 anche mediante il recupero e la trasformazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali esistenti entro la superficie dell'azienda.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF):   | mc/mq 0,03 |
| 2. Altezza massima degli edifici:   | ml 7,50    |
| 3. Distanza tra i fabbricati:   |            |
| - dai fabbricati ad uso residenziale, se non contigui,  | ml 10,00   |
| - dai fabbricati relativi alle strutture produttive aziendali preesistenti:<br>dalle stalle, dai porcili e dalle concimaie  | ml 25,00   |
| dagli altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, dai magazzini e dai depositi attrezzi agricoli   | ml 5,00    |
| 4. Distanza dai confini di proprietà per edifici residenziali:  | ml 5,00    |
| 5. Distanza dalle strade:   |            |
| la distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 0167/Pres. Del 6/4/1989, riportate nella cartografia di Piano. |            |

### **1.2- IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE:**

**Edifici relativi alle strutture produttive aziendali.**

Sono ammesse nuove costruzioni

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF): mc/mq 0,07
2. Altezza massima degli edifici: ml 7,50
3. Rapporto di copertura per tettoie aperte su almeno tre lati: mq 0,025
4. Distanza tra i fabbricati (nel caso in cui non sia possibile il loro accorpamento):
  - dagli altri edifici produttivi preesistenti uguale all'altezza del fronte dell'edificio più alto,
  - dai fabbricati residenziali preesistentiper le stalle, per i porcili e per le concimaie ml 25,00  
per gli altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, nonché per i magazzini e per i depositi di attrezzi agricoli ml 5,00
5. Distanza dai confini di proprietà:
  - stalle, porcili e concimaie ml 15,00
  - altri ricoveri di piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e depositi di attrezzi agricoli ml 5,00

E' ammessa la costruzione a confine, o a distanza inferiore, esclusivamente di fabbricati ad uso deposito e magazzino, previa stipula di convenzione tra confinanti, da registrare.

6. Distanza dalle strade :  
conforme al Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. 0167/PRES. Del 6/4/89 .

### **2.1- IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO "A":**

#### **Edifici per la residenza**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, fino ad un massimo di mc 700.

Gli ampliamenti devono essere accorpati all'edificio residenziale preesistente e s'intendono concessi per una volta sola.

La richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento degli edifici residenziali, deve soddisfare i parametri urbanistici e gli indici stabiliti per gli edifici residenziali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

### **2.2- IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO "A":**

#### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali.**

Sono ammesse nuove costruzioni in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

### **3.1- IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “B”:**

#### **Edifici per la residenza.**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente i lavori prescritti successivamente per gli edifici a carattere residenziale preesistente ed in contrasto con le norme di zona.

### **3.2- IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO SECONDARIO DI TIPO “B”:**

#### **Edifici relativi alle strutture produttive aziendali.**

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammessi ampliamenti di volume, comprensivo dell'esistente, in ottemperanza ai parametri urbanistici ed agli indici edilizi stabiliti per gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali e riferiti agli imprenditori agricoli a titolo principale precedentemente considerati.

In questa zona omogenea sono consentiti gli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, nonché gli edifici per attività agrituristiche e per allevamenti zootecnici a carattere industriale, secondo quanto previsto dagli art. 11, 11.1, 11.2, 12, 12.1, 12.2, 12.3, 13.

Distanza dalla strada di edifici :

La distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano Regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 167/Pres. Del 6/4/89 , riportate nella cartografia del Piano.

## **FATTORIA DIDATTICA – IMPIANTI SPERIMENTALI**

Al fine di promuovere le attività di ricerca agricola e di educazione ambientale nelle zone agricole E.4.2 - E.5 - E.6.1 - E.6.2, è consentita la realizzazione di **fattorie sperimentali e fattorie didattiche**.

L'intervento è subordinata alla preventiva formazione di un P.A.C.

Soggetti operatori: **Imprenditori agricoli a titolo principale**

Superficie minima: **unico ambito di almeno 5 Ha.**

Gli edifici, ove non esistenti, dovranno ricadere in zona E.5 o E.6.1 o E.6.2

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

a) Indice di fabbricabilità territoriale: quello previsto per la sottozona omogenea in cui si colloca l'intervento.

Qualora nel perimetro dell'ambito siano ricomprese diverse sottozone E, il volume massimo edificabile è dato dalla sommatoria dei prodotti delle superfici ricadenti in ciascuna delle sottozone per i relativi indici.

I progetti potranno prevedere aumenti degli indici volumetrici sino ad un massimo del 20%, corredandoli con adeguate relazioni e/o documentazioni tecnico – scientifiche che ne motivino la necessità.

b) Altezza massima degli edifici: ml 9,50

c) Distanza dai fabbricati:

- ad uso residenziale (se non accorpati) ml 10,00

- da stalle, porcili e concimaie ml 25,00;

- da altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici: ml 10,00

d) Distanza dai confini:

- fabbricati residenziali ml 5,00;

- fabbricati per allevamenti, stalle, porcilaie, concimaie: ml 15,00

- fabbricati ad uso deposito macchine ed attrezzi, fienili, serre, laboratori: ml 10,00

e) Distanza dalle strade: interne al P.A.C., fissata dal P.A.C. stesso dalla viabilità esterna al P.A.C. e dalla classificazione delle strade secondo il Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. n° 167/Pres. del 6/4/'89.

f) Superficie a Parcheggi::

- Residenza: 2 posti auto

e comunque non inferiore a quanto previsto dalla L. 122/'89;

- Parcheggi per gli addetti: 1 posto auto ogni 2 addetti;

- Parcheggi per i visitatori: 1 posto auto ogni 2 visitatori.

## **FABBRICATI IN ZONA “E” NON DESTINATI ALL’IMPRENDITORE AGRICOLO**

### **Fabbricati residenziali**

E' ammesso altresì il rilascio di permesso di costruire per interventi di ristrutturazione ed ampliamento fino ad un massimo di mc 700 comprensivo della singola unità esistente, a destinazione residenziale, anche per la possibilità di realizzare due unità immobiliari per soddisfare le esigenze alloggiative di soggetti parenti fino al I° grado di uno stesso nucleo familiare, i quali si obbligano a non vendere o cedere a terzi diritti reali di godimento prima di 20(VENTI) anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità, tramite atto registrato.

In tale atto può essere inserita una specifica clausola con la quale si prevede la possibilità della vendita o donazione a parenti di I° grado di uno stesso nucleo familiare dove i nuovi proprietari si impegnano a non donare ne a vendere entro i termini previsti decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità - 20 anni- purché le opere risultino regolarmente iniziate.

Tale ampliamento è limitato a 700 mc di costruzione comprensiva della singola unità esistente residenziale. Nel caso di volumetrie residenziali esistenti superiori a 700 mc, il secondo alloggio da riservare a parenti di primo grado, può esclusivamente essere realizzato all'interno delle volumetrie esistenti. Qualora non vi siano volumi esistenti da recuperare o sia dimostrata l'impossibilità del recupero, la seconda unità abitativa, ed i relativi fabbricati accessori, potrà essere realizzata anche fisicamente disgiunta dalla prima ma, nel lotto di pertinenza o contiguo all'edificio esistente.

Qualora gli ampliamenti suddetti non soddisfino le distanze minime prescritte per ogni zona considerata, sono consentiti ad una distanza inferiore; in tal caso si applicano le norme del Codice Civile mantenendo gli allineamenti esistenti, qualora gli stessi, lungo gli spazi pubblici, non siano pregiudizievoli all'attuazione del P.O.C..

### **Superfici accessorie, depositi attrezzi agricoli piccoli allevamenti o ricoveri di animali**

In presenza di fabbricati residenziali, è consentito realizzare superfici accessorie, depositi attrezzi agricoli, strutture per piccoli allevamenti o ricoveri di animali, per un totale di mq 500 comprensivi dell'esistente, secondo i seguenti parametri:

- |   |          |
|---|----------|
| 2. Altezza massima degli edifici:                         | ml 3,50  |
| 3. Distanza dai fabbricati non di proprietà:              |          |
| - superfici accessorie e depositi                         | ml 10,00 |
| - strutture per piccoli allevamenti o ricoveri di animali | ml 25,00 |
| 4. Distanza dai confini di proprietà:                     |          |
| - superfici accessorie e depositi                         | ml 5,00  |

- strutture per piccoli allevamenti o ricoveri di animali ml 15,00

6. Distanza dalle strade:

la distanza dalle strade sarà stabilita dalla classificazione delle strade secondo il Piano regionale della Viabilità, D.P.G.R. n° 0167/Pres. Del 6/4/1989, riportate nella cartografia di Piano.

#### **Fabbricati ricadenti in fascia di rispetto stradale (parzialmente o totalmente)**

Qualora l'ampliamento richiesto sia relativo ad edifici posti su pubbliche vie si dovrà realizzare tale ampliamento in sopraelevazione, nella parte laterale o nella parte retrostante il fronte che si affaccia sulla pubblica via, qualora l'edificio sia realizzato entro la fascia di rispetto stradale, previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada e nel limite massimo complessivo di 200 mc di volume utile, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale. In caso di edifici ricadenti solo parzialmente entro la fascia di rispetto stradale, è consentita la ristrutturazione.

#### **Accessori per il ricovero di attrezzi per la coltivazione di orti e piccoli appezzamenti**

Con esclusione della Zona E.4.1 ed E.4.2 è consentito realizzare in Zona Agricola, edifici accessori per il ricovero degli attrezzi necessari per la coltivazione di orti o piccoli appezzamenti, anche da parte di soggetti non coltivatori, aventi struttura fissa, nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: mq. 1.000

- superficie massima coperta: mq. 30,00

l'edificazione deve essere su un unico piano interamente fuori terra

- altezza massima: ml 3,50

- distanza dai confini: ml 5,00

- distanza dalle strade: come previsto dalle tavole di P.O.C.

Tale costruzione potrà essere realizzata in contemporanea, o con convenzione da registrarsi, a confine.

I materiali da impiegarsi per tali costruzioni dovranno essere di tipo tradizionale, (muratura, legno, con il divieto di coperture piane e di installazione di box in lamiera.

Tali costruzioni sono consentite su lotto minimo ove non siano presenti fabbricati residenziali.

## **TRASPORTO DI CUBATURA**

Nel caso in cui i richiedenti il Permesso di Costruire per edifici di carattere residenziale o relativi alle strutture produttive aziendali debbano computare l'area di pertinenza, come sommatoria di aree aziendali non fisicamente contigue, site anche in Comuni limitrofi, purché a destinazione agricola, queste verranno computate con gli indici relativi a ciascuna area come previsto dalle presenti N.T.A., purché l'edificio sia costruito in Zona E.4.2, E.5 od E.6.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, questo è ammesso anche in zona E.4.1.

L'asservimento delle aree dovrà essere trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari a cura del richiedente il Permesso di Costruire, che dovrà fornirne copia al Comune o ai Comuni interessati.

L'intervento si attiva tramite P.U.A. Piano di utilizzazione aziendale il quale dovrà specificare:

1. l'ubicazione e la quantificazione di tutte le superfici agricole produttive dell'azienda, sia di proprietà che con altro titolo, comunali ed extracomunali;
2. la localizzazione e quantificazione degli edifici abitativi, accessori e delle attrezzature produttive;
3. documentazione comprovante l'appartenenza al settore agricolo, secondo le vigenti disposizioni legislative (certificazione da parte dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura);
4. denuncia dei redditi dell'anno precedente;
5. stato famiglia e/o societario;
6. numero di addetti, fissi o part-time, familiari o extra familiari;
7. coltivazioni ed attività agricole in atto e in programma;
8. programmi di sviluppo;
9. attrezzatura agricola dell'azienda;
10. bozza di convenzione ove sia evidenziato e garantito l'impegno per il conseguimento degli obiettivi di sviluppo programmato.

Lotto minimo mq. 5.000 ridotto a mq. 2.000 qualora l'ambito sia prossimo od interno al centro abitato

## **IMPIANTI ITTICI ESISTENTI**

Gli interventi di ristrutturazione degli impianti esistenti sono subordinati all'esecutività di un Piano Attuativo Comunale.

In assenza di tale piano sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione edilizia.

La domanda per l'esecuzione degli interventi previsti dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

Planimetria su mappa catastale estesa alla zona adiacente e luogo di derivazione.

Planimetria quotata in scala 1/500 per evidenziare l'eventuale necessità di opere di modifica e di presidio a monte della derivazione.

Profilo longitudinale e sezione trasversale in scala opportuna, nonché i dati conoscitivi della portata massima e minima del corso d'acqua oggetto del prelievo per una lunghezza complessiva pari almeno alla lunghezza dell'impianto.

Planimetria generale con evidenziate le funzioni, l'organizzazione e le attrezzature, compresa la viabilità di servizio.

Sezioni longitudinali e trasversali dell'impianto ittico.

Particolari delle opere di presa e restituzione.

Documentazione topografica.

Relazione tecnico-illustrativa sul funzionamento dell'impianto e sulle quantità massime e specie allevate nonché del sistema di depurazione.

Relazione tecnica sulla quantità oraria massima d'acqua prelevata da corsi d'acqua e/o da pozzi.

### **Parametri urbanistici**

1. Individuazione di fascia di rispetto, inedificabile, di larghezza non inferiore a ml 10,00, a lato del fiume oggetto del prelievo e dello scarico, ove siano previste opere atte a ricostruire l'habitat preesistente che caratterizza il corso d'acqua a monte, con piantumazione di essenze arboree locali, con funzione di schermo.
2. Rapporto di copertura delle vasche : esistente

### **Indici edilizi**

Per ogni impianto ittico esistente sono consentiti esclusivamente interventi edilizi riguardanti :

- Depositi e magazzini
- Strutture per la conservazione, lavorazione e vendita in loco del prodotto.
- Edificio per la residenza, nell'area di pertinenza dell'impianto per un massimo di mc 500,

eventualmente adeguabile ai fini igienico-sanitari con un aumento di mc 150 per gli edifici esistenti.

- Vasche e opere di derivazione e regolazione idraulica.
- Impianti di depurazione in adeguamento alle norme di cui all'art. 12 L. 319/76 , a cui dovranno obbligatoriamente uniformarsi gli allevamenti .

1) indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 0,1
2) altezza massima degli edifici, ad eccezione dei silos	ml 6,00
3) distanza dai fabbricati residenziali degli interventi edilizi	ml 20,00
4) distanza dai confini di proprietà	ml 10,00
5) distanza dai corsi d'acqua	ml 10,00
6) distanza dalle strade	

sarà conforme a quanto previsto dalla classificazione del D.P.G.R. 167/Pres. del 06/04/1989 riportata nelle tavole di P.O.C..

7) Spazi per parcheggi: 1 posto auto ogni addetto e 5 posti auto per visitatori

#### **Prescrizioni particolari :**

Gli impianti esistenti ai fini della tutela ambientale ed alla conservazione dei corpi idrici ricettori, si dovranno dotare di idonee vasche di sedimentazione dei fanghi prodotti dall'allevamento in ragione del 20% dell'intera area produttiva (vasche di allevamento ) o comunque secondo le prescrizioni impartite dalla competente Azienda Sanitaria.

Dovranno inoltre essere previste, a tutela delle specie autoctone dell'ittifauna, in corrispondenza dei corsi d'acqua intercettati dagli impianti ittici esistenti, opportune scale di rimonta per consentire la migrazione delle stesse specie, nel corso d'acqua interessato.

## **ART. 12 – ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI “H”**

Le zone commerciali sono classificate nelle seguenti categorie:

**ZONA H.2.0:** corrispondente alla zona commerciale di interesse comunale già assoggettata alla esecutività di un P.A.C..

**ZONA H.2.2:** corrispondente alla zona commerciale di interesse comunale di nuovo impianto.

**ZONA H.2.2\*:** corrispondente all'area dell'ex cava Zilli.

**ZONA H.2.R:** corrispondente alla zona per insediamenti ricettivi di nuovo impianto.

**ZONA H.3:** corrispondente agli insediamenti commerciali singoli esistenti .

**ZONA H.3\*:** corrispondente all'insediamento commerciale dell'edicola di Villadolt.

**ZONA H.3.R:** corrispondente agli insediamenti ricettivi singoli esistenti.

Negli ambiti H.2.0; H.2.2; H.3 sono ammesse strutture di vendita sino ad una superficie coperta massima di mq. 5.000 e, comunque secondo quanto previsto dal Piano di settore del Commercio per ciascuna zona.

### **ALLINEAMENTO PRECOSTITUITO**

I nuovi edifici o ampliamenti, possono allinearsi con gli edifici esistenti quando si trovino tra due intersezioni stradali di strade comunque aperte al pubblico transito, o tra una intersezione stradale ed il limite della zona edificabile, nel caso che le preesistenze si trovino ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per una lunghezza delle fronti dei rispettivi lotti, non inferiore al 60% della lunghezza dell'intervallo considerato.

In ogni caso si dovrà rispettare quanto stabilito dalla vigente normativa sismica circa l'altezza degli edifici in funzione della larghezza degli spazi pubblici.

### **IMPATTO SULLA VIABILITA'**

Tutti i progetti che riguardano la realizzazione di interventi, anche preventivi, in ZONE H, devono essere accompagnati da uno studio sui flussi di traffico in rapporto all'attività da insediare, che verifichino la sostenibilità di questi da parte della rete stradale esistente od in progetto.

## **ZONA OMOGENEA “H.2.0”**

S’identifica con le parti del territorio comunale destinate a servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all’ingrosso, al dettaglio e per il commercio con l’estero già assoggettate all’esecutività di un P.A.C..

### **Usi consentiti**

- Depositi commerciali
- Attività commerciali
- Attività di servizio
- Alloggio per il custode e/o proprietario

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

Per questa zona si applicano i parametri urbanistici ed indici edilizi previsti nei relativi P.A.C. approvati , in carenza di queste, si applicano le norme della Zona H.2.2

## **ZONA OMOGENEA “H.2.2”**

S’identifica con le parti del territorio comunale destinate a servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all’ingrosso, per il commercio con l’estero ed il dettaglio, nonché per i servizi, da assoggettare a P.A.C..

Ai fini del contenimento dell’inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell’articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

### **Usi consentiti**

- Depositi commerciali
- Attività commerciali al dettaglio e all’ingrosso
- Attività di servizio
- Alberghiera
- Alloggio per il custode e/o proprietario
- Mostre-esposizioni
- Attrezzature ed impianti per la ricerca tecnico-scientifica
- Istituti di credito e finanziari
- Attività ricreativa.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Rapporto di copertura massimo mq/mq 50%
2. Altezza massima ml 9,50
3. Superficie massima di vendita: mq 1.500,00  
o come prevista dal Piano di Settore del Commercio per ciascuna zona.
4. Distanza dai confini ml 10,00
5. Distanza dalla viabilità di P.A.C. ml 10,00
- 6) Distanza dalla viabilità esistente ml 10,00  
e/o secondo quanto previsto dalla classificazione del Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. 167/Pres, del 06/04/1989, riportate nelle tavole di Piano.
7. Distanza dai corsi d’acqua ml 20,00
8. Alloggio per il custode e/o proprietario nella misura massima di uno per ogni attività commerciale, inserito nel fabbricato principale di superficie massima di mq 150,00.
9. Parcheggi:
  - esercizi commerciali inferiori a mq 400,00 di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale: 60% della superficie di vendita;
  - esercizi commerciali inferiori a mq. 400,00 di superficie di vendita: 100% della superficie

di vendita;

- esercizi commerciali singoli, centri commerciali al dettaglio e complessi commerciali compresi tra mq. 400,00 di superficie di vendita e mq. 5.000,00 di superficie coperta complessiva: 200% della superficie di vendita;
- gli esercizi commerciali di grande struttura, centri commerciali al dettaglio e complessi commerciali con superficie coperta complessiva superiore a mq. 5.000,00: 200% della superficie di vendita;
- esercizi destinati al commercio all'ingrosso: 40% della superficie utile dell'edificio, dove per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici;
  - edifici ricettivi 1 posto auto ogni 2 camere.
  - edifici di ristorazione 1 posto auto ogni 3 utenti.
  - edifici per lo svago 1 posto auto ogni 3 utenti.
  - edifici per servizi 1 posto auto ogni 2 utenti.

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di cui ai punti sopradescritti, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti.

Le superfici di parcheggio a servizio di insediamenti commerciali potranno essere individuate su aree limitrofe a questi e per la loro realizzazione non necessitano di un P.A.C.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità al regolamento di attuazione del codice della strada.

Il P.A.C. potrà prevedere, all'interno di una progettazione unitaria, l'attuazione per stralci funzionali

### **Prescrizioni particolari**

I lotti dovranno essere circondati da barriere alberate di profondità non inferiore a ml 5,00 con superficie non inferiore al 15% del lotto, piantumate con essenze locali in ragione di un esemplare ogni 30 mq .

Tali fasce a verde, realizzate con superficie drenante e semina, possono essere utilizzate anche come parcheggio nei lotti fino a mq 5.000 di superficie.

Per la Zona "H.2.2 Alpea" in frazione di Ronche la viabilità di servizio dovrà prevedere l'accesso sulla via Ariosto con assoluto divieto di realizzare accessi fronte Pontebbana.

Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% della superficie territoriale.

## **ZONA OMOGENEA H.2.2\***

Si identifica con l'area dell'"ex Cava Zilli" in località Forcate, ed è destinata ad impianti e servizi connessi con le attività commerciali al dettaglio, d'interesse sovracomunale, nonché con le attività a queste complementari ed i relativi servizi, da assoggettare a P.A.C..

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

#### la superficie commerciale dovrà risultare prevalente sulle superfici complessive

1. superficie massima di vendita : mq 36.000,00
2. superficie massima utile
  - per attività ricettive e ristorazione: mq 5.000,00
  - per sale cinematografiche-teatrali, svago, tempo libero mq 16.000,00
  - per attività direzionali, istituti di credito e finanziari, attrezzature ed impianti per la ricerca: mq 6.000,00
  - per mostre ed esposizioni mq 5.000,00
3. distanza dai confini : ml 5,00
4. altezza massima degli edifici
  - dalla quota di riferimento 0,00 : ml 12,00
  - e limitatamente al 15% della superficie di P.A.C. ml 23,00
5. altezza massima dei volumi tecnici e/o insegne dalla quota 0,00 ml 50,00
6. quota di riferimento 0,00: quota di via Carducci, in corrispondenza della uscita Sud.
7. distanza dalla viabilità di P.A.C.: definita dal P.A.C.
8. distanza dalla viabilità esistente o di progetto esterna al P.A.C.:  
secondo quanto previsto dalla classificazione del Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. 167/Pres., 6.4.1989 riportata nelle Tavole di Piano.
9. superficie coperta massima: per edifici emergenti dal piano di riferimento 0,00, non può eccedere il 60% della superficie dell'ambito.
10. alloggio per il custode: nella misura massima di 2, inseriti nel fabbricato principale e di superficie non superiore a mq 120,00 cadauno.
11. parcheggi:
  - a) per esercizi commerciali al dettaglio superiori ai 1500 mq: 250% della superficie di vendita.
  - b) per gli esercizi ricettivi, di ristorazione, per lo svago e tempo libero, per lo spettacolo, per il direzionale, credito, ricerca, esposizione: 100% della superficie utile.c) per gli esercizi commerciali singoli "compresi tra mq 400 e 1500 mq" di vendita: 150% della superficie di vendita

d) “Per esercizi singoli con superficie di vendita superiore a mq. 1500:

200% della superficie di vendita

e) “Per esercizi destinati al commercio all’ingrosso:

25% della superficie utile dell’edificio

dove per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell’edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici.

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di relazione di cui ai punti a) e b), devono essere individuate aree per parcheggi stanziali da riservare al personale addetto, effettivamente presente durante ciascun turno di lavoro, nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti. In caso di orario di funzionamento non contemporaneo delle attività previste, il rispetto dello standard di parcheggio deve essere verificato tenuto conto di ciò.

15. verde:

il P.A.C. . definisce la sistemazione del verde come elemento di attenuazione dell’impatto della struttura verso l’intorno, nonché quale elemento, per le parti residue dell’ex cava, di rinaturalizzazione ed arredo. Le aree verdi devono essere piantumate, con essenze locali, nella misura di 1 ogni 50 mq. La copertura degli edifici che non emergono dalla quota 0,00 di riferimento, come definita al precedente punto *n. 6*, deve essere realizzata con il “tetto a verde”. Il piano più elevato dei parcheggi deve essere dotato, tra gli stalli per le autovetture, di vasi per collocare alberature nella misura di 1 ogni 8.

### **Prescrizioni particolari**

- il P.A.C. attiene anche alla realizzazione della viabilità come prevista nella cartografia di P.O.C., immediatamente prossima alla zona e, necessaria al collegamento con le restanti infrastrutture.

- le opere di viabilità possono subire, in sede di progettazione esecutiva, aggiustamenti dimensionali o di tracciato, che se contenuti nelle relative fasce di rispetto o all’interno delle aree agricole limitrofe alla Zona H.2.2\*, purché di proprietà dei proponenti il P.A.C., non costituiscono variante al P.O.C..

- il P.A.C. è sottoposto al parere vincolante della Regione di cui al co. 2 dell’art.17 della L.R. n.29/2005.

- l’apertura delle attività consentite nella Zona H.2.2\* è subordinata alla concreta realizzazione dello svincolo di Ronche, della Gronda ovest, della via Maestra Vecchia fino alla rotatoria ovest, della SP n.64 e di tutte le opere pertinenziali riferite agli accessi ed alle uscite così come previsto nella Tav. 3 – Zonizzazione – della Variante n.21.

- gli edifici costituenti l’intervento edilizio da realizzarsi all’interno della Zona H.2.2\* devono

appartenere ad un'unica tipologia costruttiva a "blocco", per la parte relativa agli spazi commerciali ed alle altre funzioni principali previste; deve essere, per quanto possibile, privilegiata la soluzione progettuale che interessi l'ex cava per tutta la sua profondità, riducendo l'impatto dovuto alle elevazioni al di sopra della quota di riferimento 0,00; devono essere previsti spazi coperti di relazione quali gallerie e piazze, onde favorire nel complesso la creazione di un "luogo urbano"; i materiali da impiegarsi nella finitura esterna dei fabbricati dovranno, possibilmente, mutuare il vicino insediamento industriale con l'impiego di calcestruzzo a vista, pennellatura metallica, vetro.

## **ZONA OMOGENEA “H.2.R”**

S’identifica con le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ricettive e di ristorazione soggette ad intervento indiretto.

Ai fini del contenimento dell’inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività previste, di cui ai commi 2-3-4-5-6 dell’art.8 della L.447 del 26.10.1995, sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2-3-4-5-6.

### **Usi consentiti**

- Ristoranti, bar;
- Alberghi/Residence;
- Servizi connessi con le attività quali impianti sportivi-ricreativi (sport, spettacolo, tempo libero);
- Alloggio per il custode/proprietario di s.u. max 120 mq.
- Commercio al dettaglio con superficie massima di mq. 40.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Rapporto di copertura massimo: mq/mq 40%
2. Altezza massima: ml 12,50
3. Distanza dai confini
  - nuove edificazioni ml 10,00
  - ampliamenti di edifici esistenti: ml 5,00
4. Distanza dalla viabilità di P.A.C.: ml 10,00
5. Distanza dalla viabilità esistente: secondo quanto previsto dalla classificazione del Piano Regionale della Viabilità – D.P.G.R. 167/Pres. Del 06.04.1989, riportata nelle tavole di Piano.
6. alloggio del custode/proprietario:  
nella misura di uno per ogni attività, inserito nel fabbricato principale e di superficie massima pari a 120 mq.
7. verde:  
nella misura non inferiore al 15% della superficie dell’ambito, sistemato con alberature di essenza locale in ragione di 1 esemplare ogni 50 mq.
8. parcheggi: nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti ed addetti.

### **ZONA OMOGENEA “ H.3 “**

E' un'area caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione commerciale esistenti prima dell'adozione del presente Piano, sparsi sul territorio comunale.

Per questa zona omogenea l'attuazione avviene per intervento diretto.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

#### **Usi consentiti**

- Depositi commerciali
- Attività commerciali all'ingrosso.
- Attività commerciali al dettaglio con superficie massima di vendita, se attualmente inferiore, fino a mq. 400.

Nel caso di edifici esistenti abbiano una superficie di vendita al dettaglio superiore ai 400 mq, gli stessi possono aumentare la stessa entro i limiti consentiti dal Piano di Settore del Commercio, vigente.

- Attività ricettive, quando non siano prevalenti sulle attività complessivamente insediate, e di servizio
- Attrezzature di carattere collettivo.
- Attività direzionale.
- Residenza per il custode e/o il proprietario nella misura massima di una per ogni attività produttiva limitatamente agli insediamenti commerciali caratterizzati da una superficie coperta superiore a mq 200 .

La dimensione dell'alloggio non potrà comunque superare mq 120 di superficie utile abitabile e dovrà inserirsi nel fabbricato principale.

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Rapporto di copertura massimo:

è consentito un incremento del rapporto di copertura esistente del 10% per adeguamenti igienico-funzionali; tale incremento, sommato alla superficie coperta esistente, non può comunque superare il 50% della superficie del lotto.

2. Altezza massima degli edifici ml 10,00

3. Distanza dai confini di proprietà ml 5,00

o a confine previa stipula di una convenzione da registrarsi con il confinante

4. Distanza da ciglio delle strade:

- per gli edifici compresi all'interno delle zone residenziali e per i servizi ml 6,50
- per gli edifici compresi all'esterno delle zone residenziali e per i servizi secondo quanto previsto dalla classificazione del Piano Regionale della Viabilità.

#### 5. Spazi a verde attrezzato:

nell'ambito dei singoli lotti una quota non inferiore al 15% dell'area dovrà essere interessata da piantumazioni con alberi di alto e/o medio fusto caratteristici della zona, posti sul perimetro del lotto a formare schermatura.

#### Parcheggi :

- a) Per gli esercizi commerciali inferiori a mq 400,00 di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale: 60% della superficie di vendita;
- b) Per gli esercizi commerciali inferiori a mq. 400,00 di superficie di vendita: 100% della superficie di vendita;
- c) Per gli esercizi commerciali singoli, compresi tra mq. 400,00 di superficie di vendita e mq. 1.500,00 di superficie di vendita: 150% della superficie di vendita;
- d) Per gli esercizi singoli con superficie di vendita superiore a mq. 1.500,00: 200% della superficie di vendita;
- e) Per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso: 25% della superficie utile dell'edificio. E' facoltà dei Comuni aumentare la percentuale nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione in relazione ai settori merceologici di vendita. Per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici;
- f) La dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago o sociali e ricettive e direzionali: 100 per cento della superficie utile di detti servizi. Per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici.
- g) In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di cui al comma 1, sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni 2 addetti a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a metri quadrati 1.500 di superficie di vendita.
- h) Le aree di parcheggio di cui ai commi precedenti sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici, purché localizzate entro un percorso non superiore a 500 metri.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità al Regolamento d'attuazione del codice della strada.

### **ZONA OMOGENEA H.3\***

E' un'area caratterizzata dall'insediamento dell'edicola per i giornali del Quartiere di Villadolt  
Per questa zona l'attuazione avviene per intervento diretto.

#### **Usi consentiti**

- deposito commerciale
- attività commerciali al dettaglio
- attività di servizio

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. rapporto di copertura massimo:  
50% del lotto di proprietà originario, comprensivo della esistente superficie coperta
2. altezza massima degli edifici ml 5,00
3. distanza dai confini di proprietà ml 5,00  
o a confine previa stipula di convenzione con il confinante.
4. distanza dal ciglio della strada ml 6,50  
o inferiore previa stipula di convenzione con l'Ente proprietario della strada e del parere favorevole della Polizia Urbana.
5. parcheggi: 60% della superficie di vendita,  
potranno essere computati i parcheggi di relazione del PEEP presenti nelle immediate vicinanze dell'insediamento.

### **ZONA H.3.R**

Queste Zone corrispondono agli insediamenti ricettivi e per la ristorazione singoli esistenti, sparsi nel territorio comunale.

In queste Zone l'attuazione avviene per intervento diretto.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2-3-4-5-6 dell'articolo 8 della L.447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2-3-4-5-6.

#### **Usi consentiti**

- ristoranti, bar;
- alberghi;
- ricreativa;
- alloggio per il custode/proprietario;
- ricettivo-complementare.

#### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. rapporto di copertura massimo comprensivo della superficie coperta esistente: mq/mq 50%

2. altezza massima: ml 12,50

3. distanza dai confini: ml 5,00

o a confine previa stipula di convenzione tra confinanti da registrarsi.

4. distanza dalla viabilità: per gli edifici compresi all'interno dei centri abitati : ml 6,50

per gli edifici posti al di fuori dei centri abitati, secondo quanto previsto dalla classificazione del Piano Regionale della Viabilità – D.P.G.R. 167/Pres. – 06.04.1989, riportata nelle tavole di piano.

5. alloggio per il custode/proprietario : nella misura massima di 1, inserito nel fabbricato principale della superficie utile massima di 120 mq.

6. verde:

le opere progettate dovranno essere accompagnate dalla sistemazione del verde di schermatura ed arredo, realizzato sulle aree scoperte non occupate da superfici a parcheggio o manovra..

7. parcheggi:

- strutture ricettive 1 posto auto ogni camera;
- ristorazione/bar 1 posto auto ogni 2 utenti;

in entrambi i casi, in aggiunta ai parcheggi di cui sopra, si debbono prevedere parcheggi per gli addetti nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti.

## **ART. 13 – ZONE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

Queste zone sono destinate dal presente P.O.C. in modo esclusivo a sede di servizi pubblici e/o di uso pubblico necessari alla vita associativa della Comunità e/o per un uso misto ove prevalente è la presenza di attrezzature.

Essi possono essere realizzati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, Enti Pubblici e da privati e comprendono :

### **1. ZONE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE: VIABILITA' E TRASPORTI:**

Nella misura minima di 3,5 mq/ab.

#### **a) Parcheggi di relazione:**

sono aree pubbliche o private, ma di uso pubblico che rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria; in queste aree non sono compresi gli spazi minimi ad uso privato destinati al parcheggio o ad autorimesse interni al lotto o all'edificio.

#### **b) Parcheggi d'interscambio:**

sono aree pubbliche aventi la funzione di facilitare interscambi tra i vari mezzi e modo di trasporto.

c) all'interno delle aree incluse nel "Perimetro delle aree d'intervento per la realizzazione del collegamento tra lo svincolo di S. Giovanni del Tempio (SS n°13) in Comune di Sacile e la Z.I. La Croce sulla SP n°17 di Vigonovo" vale quanto previsto nel Progetto Definitivo – esecutivo rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla Variante 20 al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 80 del 25.07.2006.

## 2. ZONE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE: **CULTO, VITA ASSOCIATIVA E LA CULTURA**

Nella misura minima di 2,5 mq/ab.

### **Usi consentiti**

Edifici per attrezzature civiche e sociali, atte a soddisfare le esigenze allocative di associazioni o servizi di interesse generale, nonché alloggi di soccorso:

- Edifici per il culto;
- Edifici per i diritti democratici e la vita associativa, l'amministrazione locale, ecc.
- Centro civico e sociale.
- Biblioteca pubblica o aperta al pubblico.
- Attrezzature civiche e sociali

### **Parametri e indici**

1) Distanze:

- dai confini di proprietà':  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto  
e comunque non inferiore a ml 5,00.
- tra pareti finestrate: ml 10,00
- dalle strade:
  - all'interno dei centri abitati ml 10,00
  - all'esterno dei centri abitati, secondo la classificazione del Piano Regionale della Viabilità, così come riportata nelle tavole di P.O.C..
- dai corsi d'acqua: ml. 20,00

2) Parcheggi: 80% della superficie utile degli edifici.

Tali zone sono pubbliche ed i **parametri urbanistici** saranno definiti con i relativi progetti nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti.

### 3. ZONE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE:

#### **ISTRUZIONE**

Nella misura minima di 3,5 mq/ab.

#### **Usi consentiti**

- Asilo nido;
- Scuola materna;
- Scuola elementare;
- Scuola media inferiore.

#### **Parametri e indici**

1) Distanze:

- dai confini di proprietà:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto  
e comunque non inferiore a ml 5,00.
- tra pareti finestrate: ml 10,00
- dalle strade:  
all'interno dei centri abitati ml 10,00  
all'esterno dei centri abitati, secondo la classificazione del Piano Regionale della  
Viabilità, così come riportata nelle tavole di P.O.C..
- dai corsi d'acqua: ml. 20,00

2) Parcheggi: 80% della superficie utile degli edifici.

In caso di attrezzature esistenti o ricadenti in aree edificate ed urbanizzate le percentuali di superficie a parcheggio possono essere ridotte alla metà.

Le strutture per asilo nido, asilo o ludoteca, di realizzazione sia pubblica che privata, possono insediarsi, in deroga dagli indici edilizi e parametri urbanistici, in zona A,B,C, ZT, con il rispetto delle norme statali e regionali vigenti per tali attrezzature.

**4. ZONE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE:  
ASSISTENZA E SANITA':**

Nella misura minima di 2,00 mq/ab

**Usi consentiti**

- Servizio sanitario residenziale;
- Cimitero;
- Attrezzature per l'assistenza agli anziani;
- Attrezzature per l'assistenza ai disabili.

**Parametri e indici**

- |   |   |
|---|---|
| 1) altezza massima degli edifici :ml.   | 9,50/3piani                               |
| 2) Distanze:  |   |
| - dai confini di proprietà:   | ½ dell'altezza dell'edificio più alto     |
| e comunque non inferiore a ml 5,00.   |   |
| - tra pareti finestrate:  | ml 10,00                                  |
| - dalle strade:   |   |
| all'interno dei centri abitati  | ml 10,00                                  |
| all'esterno dei centri abitati, secondo la classificazione del Piano Regionale della Viabilità, così come riportata nelle tavole di P.O.C.. |   |
| - dai corsi d'acqua:  | ml. 20,00                                 |
| 3) Parcheggi:   | 80% della superficie utile degli edifici. |

**5. ZONE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE: VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO E AL CHIUSO:**

Nella misura minima di 12 mq/ab.

**a) Nucleo Elementare di Verde:**

Attrezzature per il gioco e lo sport con il massimo del 30% della superficie.

**b) Verde di Quartiere:**

Attrezzature per il gioco e lo sport con il massimo del 5% della superficie.

Chioschi e piccoli depositi per un massimo del 5% della superficie.

**c) Verde Sport e spettacolo all'aperto e al chiuso:**

Di iniziativa pubblica o privata

1) Parcheggi: 1 posto auto ogni 2 utenti.

E' possibile computare, ai fini del soddisfacimento dello standard richiesto, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue per le quali non sia prevista una utilizzazione contemporanea.

2) Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura degli edifici pertinenti l'attrezzatura, non potrà superare il 40% della superficie del lotto.

**d) Parco urbano:**

Attrezzature per il riposo, la lettura e lo svago all'aperto; caratterizzato da alta qualità delle piantumazioni.

**e) Parco naturalistico:**

di iniziativa pubblica o privata

0) Possono realizzarsi percorsi naturalistici, esclusivamente pedonali e/o ciclabili, con semplice inghiaimento o il ricorso a materiali di bioingegneria.

1) Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura per gli edifici e per le attrezzature del parco (servizi igienici, uffici, deposito attrezzi, chiosco ecc.) nella misura del 3%.

2) Altezza massima: ml 3,00

salvo che per le torrette di osservazione ed avvistamento le quali possono avere una altezza di ml 10,00

3) Sono consentiti gli interventi di manutenzione della vegetazione esistente e di piantumazione di specie esclusivamente autoctone e caratteristiche del bosco planiziale. Non sono consentite pratiche agricole, compreso lo sfalcio, che possono danneggiare le qualità vegetazionali presenti e la fauna.

4) distanza dai confini di proprietà:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 5,00.

distanza dalle strade: all'interno dei centri abitati ml.10,00; all'esterno dei centri abitati, secondo la classificazione del Piano Regionale della Viabilità come riportata nelle tavole di P.O.C.

## **6. ZONE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE - VARIE:**

### **Telecom**

di iniziativa pubblica o privata

1) Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura è condizionato dalle esigenze del soggetto che ne deve realizzare il servizio.

2) Altezza massima:

l'altezza massima è in funzione del tipo di attrezzatura o di impianto.

3) Distanza dai confini: ml 5,00

### **Enel**

di iniziativa pubblica o privata

1) Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura è condizionato dalle esigenze del soggetto che ne deve realizzare il servizio.

2) Altezza massima:

l'altezza massima è in funzione del tipo di attrezzatura o di impianto.

3) Distanza dai confini: ml 5,00

### **Magazzino comunale;**

di iniziativa pubblica o privata

1) Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura è condizionato dalle esigenze del soggetto che ne deve realizzare il servizio.

2) Altezza massima:

l'altezza massima è in funzione del tipo di attrezzatura o di impianto.

3) Distanza dai confini: ml 5,00

### **Acquedotto**

di iniziativa pubblica o privata

1) Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura è condizionato dalle esigenze del soggetto che ne deve realizzare il servizio.

2) Altezza massima:

l'altezza massima è in funzione del tipo di attrezzatura o di impianto.

3) Distanza dai confini: ml 5,00

### **Depuratore**

di iniziativa pubblica o privata

1) Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura è condizionato dalle esigenze del soggetto che ne deve realizzare il servizio.

2) Altezza massima:

l'altezza massima è in funzione del tipo di attrezzatura o di impianto.

3) Distanza dai confini: ml 20,00

### **Discarica controllata,**

di iniziativa pubblica o privata

1) Rapporto di copertura:

il rapporto di copertura è condizionato dalle esigenze del soggetto che ne deve realizzare il servizio.

2) Altezza massima:

l'altezza massima è in funzione del tipo di attrezzatura o di impianto.

3) Distanza dai confini: ml 20,00.

## **7. ZONA RSA**

### **a) CENTRO DI FONTANAFREDDA**

Tale zona si attua attraverso P.O.C. che dovrà relazionare tra di loro le destinazioni ammesse con l'intorno, trattandosi di area strategica rispetto il centro della Frazione.

#### **Destinazioni ammesse**

R.S.A. (residenza per anziani):

#### **Parametri ed indici**

- Superficie minima fondiaria	mq 8.000
- Altezza massima degli edifici:	ml. 9,50 / 3 piani
- Rapporto di copertura massimo:	mq/mq 0,5
- Distanza tra edifici:	ml. 10,00 o a confine
- Distanza dai confini:	ml. 5,00 o a confine
- Distanza dalle strade:	ml. 7,50

#### **Prescrizioni particolari**

- Le superfici non occupate dai sedimi stradali, da parcheggi e da fabbricati, debbono essere sistemate a verde con piantumazioni di alberatura di essenza autoctona.

Il parcheggio, la viabilità e le altre opere di urbanizzazione necessarie, vengono realizzate a carico dei proponenti il P.O.C., dovranno essere realizzate prima del rilascio dei singoli permessi a costruire e rimangono gravate perpetuamente di uso pubblico.

## **b) VILLADOLT**

Tale zona si attua direttamente nell'ambito riservato ad attrezzature di carattere assistenziale-sociale e sanitario, avendo cura di informare la progettazione all'inserimento nel contesto e con le altre funzioni previste.

### **Destinazioni ammesse**

R.S.A. (residenza per anziani):

- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| - Altezza massima degli edifici: | ml 9,50 / 3 piani    |
| - Rapporto di copertura massimo: | mq/mq 0,5            |
| - Distanza tra edifici:          | ml 10,00 o a confine |
| - Distanza dai confini:          | ml 5,00 o a confine  |
| - Distanza dalle strade:         | ml 7,50              |

### **Prescrizioni particolari**

Le superfici non occupate da sedimi stradali, parcheggi, edifici debbono essere opportunamente sistemate a verde anche con l'impianto di alberature di essenza locale in ragione di almeno un esemplare ogni 50 mq di superficie da sistemare.

#### **ART. 14 – ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE**

Le zone soggette a vincolo speciale sono :

1. Zone di rispetto stradale.
2. Zone di rispetto cimiteriale.
3. Zone di rispetto all'elettrificazione.
4. Zone di rispetto al metanodotto e/o oleodotto d'importazione.
5. Zone di rispetto ai corsi d'acqua pubblici e alle sorgenti.
6. Fasce di rispetto ferroviario.
7. Zone di rispetto all'argine del Fiume Livenza.
8. Aree verdi private.
9. Aree verdi di rispetto.
10. Zone per gli edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e/o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole.
11. Zona per gli edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici a carattere industriale.
12. Aziende con terreni a colture specializzate.
13. Zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto.
14. Zona di rispetto del depuratore.
15. Edicole votive e cippi commemorativi.

## ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: **ZONE DI RISPETTO STRADALE**

Queste zone sono state suddivise secondo una classificazione per gerarchia funzionale nel rispetto del Piano Regionale della Viabilità D.P.G.R. n° 167 del 06/04/1989.

Per l'edificazione si dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti norme di attuazione per ogni zona omogenea individuata.

Nella zona E le costruzioni dovranno osservare i seguenti distacchi dal ciglio delle strade:

Viabilità autostradale	ml 60,00
Viabilità di grande comunicazione	ml 40,00
Viabilità di interesse regionale	ml 30,00
Viabilità locale	ml 20,00
Viabilità vicinale	ml 10,00

All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere soggette a manutenzione straordinaria, previa comunicazione di inizio attività.

Le fasce di rispetto possono essere destinate per accogliere i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, spazi per la sosta dei veicoli e per il verde.

In queste zone è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante per autoveicoli con i relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e ristoro degli automobilisti qualora detti impianti risultino in stretta connessione con le reti viarie, compresi gli impianti per il lavaggio degli automezzi ed il parcheggio.

Tali costruzioni sono consentite purché queste strutture siano localizzate all'esterno delle sedi stradali e non abbiano accesso dalle strade vicinali e interpoderali.

L'installazione di queste strutture dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

1. Superficie minima a sedime delle attrezzature suddette: mq 1.000  
(in proprietà o in diritto di superficie)
2. Rapporto di copertura massimo (escluse pensiline): 10 %
3. Distanza dalle strade e dai confini di proprietà:
  - struttura ed apparecchiatura infissa in suolo ml 6,00 dal ciglio stradale,
  - infrastrutture stabilmente ancorate al suolo
  - dovranno soddisfare le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza delle circolazione.

Per quanto non esplicitamente normato si farà riferimento ai contenuti del D.L. 30/04/1992 n° 285 così come modificato dal D.P.R. 26/04/1993 n° 147.

Le strutture ivi previste sono soggette alla preventiva formazione di un P.A.C.

I P.A.C. potranno individuare, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, distanze di protezione del nastro stradale anche diverse da quelle sopra riportate, anche ampliandole, per consentire il rispetto di normative specifiche in materia relativamente alle attrezzature da insediare.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Entro i limiti di queste zone è vietata qualsiasi nuova edificazione ed installazione ad eccezione di modeste costruzioni non ancorate al suolo e destinate esclusivamente ai servizi attinenti le attività cimiteriali, delle dimensioni massime di mq. 30,00 e di altezza non superiore a ml. 3,50.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ZONE DI RISPETTO ALL'ELETTRIFICAZIONE**

Nelle zone interessate dal passaggio di linee elettriche ad alta tensione, ogni costruzione deve essere distanziata dai conduttori nel rispetto delle norme previste dal D.P.R. n° 1062 del 21/06/1968 e D.P.C.M. 23/04/1992 e, collocata all'esterno delle fasce di rispetto dei singoli elettrodotti, come riportate nella cartografia, ove si preveda la presenza di persone per un periodo superiore alle 4 (quattro) ore giornaliere. Sono comunque escluse le costruzioni per scuole di ogni ordine e grado, asili, strutture sanitarie.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ZONE DI RISPETTO AL METANODOTTO E/O OLEODOTTO D'IMPORTAZIONE**

Nelle zone interessate dal passaggio del metanodotto e/o oleodotto d'importazione ogni costruzione deve essere distanziata dall'asse del medesimo di ml 3,00.

Saranno ammesse distanze inferiori purché autorizzate dagli Enti proprietari o da essi delegati.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ZONE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E ALLE SORGENTI**

All'interno di queste fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui all'allegato n° 1 " Normativa geologica- tecnica " ed alla cartografia allegata.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO**

All'interno di queste fasce di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle FF.SS. e si fa riferimento alle fasce riportate nelle tavole di Piano.

Potranno realizzarsi ampliamenti e demolizioni con ricostruzione degli edifici esistenti previo assenso dell'Ente proprietario.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ZONE DI RISPETTO ALL'ARGINE DEL FIUME LIVENZA E DEI CORSI D'ACQUA**

All'interno di queste fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui all'allegato n° 1 " Normativa geologica- tecnica " ed alla cartografia allegata

#### **ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: AREE VERDI PRIVATE**

Corrispondono alle aree inedificate sistemate a verde per giardini, parchi ed orti che concorrono a qualificare l'ambiente naturale della Comunità.

Su di esse è fatto divieto di costruire manufatti di qualsiasi tipo.

Si potrà procedere alla piantumazione di alberi ed essenze arboree tipiche dei luoghi e sono permesse piccole attrezzature sportive o ricreative allo scoperto, con indice di copertura pari al 15 %.

L'utilizzo dell'indice di edificabilità di 0,03 mc/mq potrà avvenire solo per l'utilizzazione dello stesso in Zona E.

#### **ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: AREE VERDI DI RISPETTO**

Corrispondono alle aree inedificate poste a filtro degli insediamenti produttivi esistenti compresi nelle zone residenziali e/o agricole.

Su di esse è fatto divieto di costruire manufatti di qualsiasi tipo.

Si potrà procedere alla piantumazione di alberi ed essenze arboree tipiche dei luoghi e sono permesse piccole attrezzature sportive o ricreative allo scoperto.

E' consentito ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi previsti per la Zona E, un indice fondiario di 0,03 mc/mq, da utilizzarsi limitatamente alla Zona E nel rispetto delle relative Norme di Zona.

Nelle "Aree verdi di rispetto" contigue alla viabilità di collegamento tra lo svincolo di S. Giovanni del Tempio (SS n°13) in Comune di Sacile e la Z.I. La Croce sulla SP n°17 di Vigonovo è ammesso realizzare le opere di mitigazione/compensazione e le altre opere previste nel Progetto Definitivo-Esecutivo rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla Variante 20 al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n.80 del 25.07.2006.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDIFICI ARTIGIANALI E COMMERCIALI AGRICOLI, A LIBERA LOCALIZZAZIONE, ADIBITI ALLA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E FORESTALI O DESTINATI ALL'ATTIVITA' PER L'ASSISTENZA E LA MANUTENZIONE DELLE MACCHINE AGRICOLE.**

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di suddetti edifici è sempre subordinato all'approvazione da parte del Comune di idonei P.O.C. di iniziativa pubblica o di iniziativa privata redatti nel rispetto della legislazione vigente.

Tali edifici possono essere realizzati esclusivamente in zona agricola E.5 o E.6.

E' ammesso l'eventuale alloggio per il custode in ragione di mc 650 per insediamento, accorpato all'edificio principale o ai fabbricati di servizio dello stesso e ubicato ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml 5,00.

Ogni P.O.C. deve prevedere la sistemazione delle aree inedificate con tipo e consistenza delle alberature in particolare nelle fasce di arretramento dai confini e dalle strade.

Nell'ambito del lotto oggetto dell'intervento una quota non inferiore al 10% dell'area dovrà essere interessata da piantumazioni con alberi di alto fusto caratteristici della zona, al fine di attenuare i rumori provocati dagli impianti ed in modo da migliorare, anche visivamente, l'inserimento di queste strutture nell'ambiente.

Debbono inoltre essere riportate tutte le attrezzature tecniche atte ad eliminare eventuali fonti di inquinamento.

In ogni caso il certificato di agibilità e/o abitabilità della nuova struttura è subordinato al completamento di tutte le opere di cui sopra.

**Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| a) Lotto minimo:                      | mq 5.000  |
| b) Edificabilità massima:             | mq 7.500  |
| c) Altezza massima degli edifici:     | ml 7.50   |
| d) Rapporto di copertura massimo:     | mq/mq 45% |
| e) Distanza dai confini di proprietà: | ml 10,00  |

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDIFICI ADIBITI ALLA PRIMA TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA BIOMASSE**

Tali edifici possono essere realizzati esclusivamente in zona agricola E.5 o E.6.

I promotori dell'iniziativa possono essere anche soggetti diversi dall'Imprenditore agricolo professionale.

**Parametri urbanistici ed indici edilizi**

- |  |           |
|--|-----------|
| a) Lotto minimo:   | mq 10.000 |
| b) Indice di fabbricabilità fondiario massimo (IF):  | mc/mq 2,5 |
| c) Altezza massima degli edifici:  | ml 10,00  |
| d) Rapporto di copertura massimo:  | 35%       |
| e) Distanza dai confini di proprietà:  | ml 15,00  |
| f) Per gli impianti di produzione di energia dalle biomasse, la potenzialità massima è limitata ad 1 Mw. |           |

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDIFICI ADIBITI ALLA COMMERCIALIZZAZIONE ED AL DEPOSITO DEI PRODOTTI VARI CONNESSI CON L'AGRICOLTURA ED EDIFICI PER L'ASSISTENZA ED IL RICOVERO DELLE MACCHINE AGRICOLE ED ATTIVITA' AGRITURISTICHE**

Tali edifici ed impianti possono essere realizzati esclusivamente in zona agricola E.5 o E.6.

Le attività agrituristiche possono essere realizzate, oltre che nelle zone soprariportate, anche in zona "allevamento ittico".

**Parametri urbanistici ed indici edilizi**

a) Lotto minimo:	mq 5.000
b) edificabilità massima:	mc 7.500
c) Altezza massima degli edifici:	ml 7,50
d) Rapporto di copertura massimo:	mq/mq 45%
e) Distanza dai confini di proprietà:	ml 10,00

## **ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDIFICI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA A LIBERA LOCALIZZAZIONE PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE**

Tali edifici possono essere realizzati esclusivamente in zona agricola E.5 o E.6.

Sono compresi i fabbricati per allevamenti di equini, bovini, conigli, suini, polli, tacchini, ecc., con una base alimentare autonoma inferiore all' 80%.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione di suddetti edifici è subordinato all'approvazione da parte del Comune di idonei P.A.C. di iniziativa privata redatti nel rispetto della legislazione vigente.

E' ammesso l'eventuale alloggio per il custode in ragione di mc 650 per allevamento, solo nel caso in cui si dimostri di allevare un numero tale di capi da giustificare l'impiego di idoneo personale per la custodia in prossimità dell'allevamento.

Per questi edifici la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a ml 5,00

Ogni P.A.C. deve prevedere la sistemazione delle aree inedificate con tipo e consistenza delle alberature, in particolare nelle fasce di arretramento dai confini e dalle strade.

Nell'ambito del lotto oggetto dell'intervento una quota non inferiore al 20% dell'area dovrà essere interessata da piantumazioni con alberi di alto e/o medio fusto caratteristici della zona al fine di migliorare l'inserimento di queste strutture nell'ambiente.

Devono inoltre essere riportate tutte le attrezzature atte ad eliminare eventuali fonti di inquinamento.

In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità della nuova struttura, è subordinato al completamento di tutte le opere di cui sopra.

Nella relazione allegata al P.A.C. deve, inoltre, essere riportato il numero massimo dei capi grossi e minuti che si intendono allevare, nonché le qualità degli effluenti solidi e liquidi da considerarsi come scarichi finali degli allevamenti e la quantità dei flussi energetici necessari agli stessi.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDIFICI PER ALLEVAMENTI EQUINI**

**Parametri urbanistici ed indici edilizi**

a) Lotto minimo:	mq 5.000
b) Indice di fabbricabilità fondiario massimo:	mc/mq 1,00
c) Altezza massima degli edifici (ad esclusione dei volumi tecnici):	ml 8,50
d) Rapporto di copertura massimo:	25%
e) Distanza dai confini di proprietà:	ml 25,00
- per i paddock per il solo addestramento	ml. 100,00
f) Distanza dei ricoveri equini dalle zone residenziali esistenti e di progetto:	ml 300,00

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDIFICI PER ALLEVAMENTI BOVINI**

**Parametri urbanistici ed indici edilizi**

a) Lotto minimo:	mq 10.000
b) Indice di fabbricabilità fondiario massimo:	mc/mq 1,00
c) Altezza massima degli edifici:	ml 8,50
d) Rapporto di copertura massimo:	25%
e) Distanza dai confini di proprietà:	ml 25,00
f) Distanza dei ricoveri <i>bovini</i> dalle zone residenziali esistenti e di progetto:	ml 300,00

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDIFICI PER ALLEVAMENTI DI SUINI**

**Parametri urbanistici ed indici edilizi**

f) Lotto minimo:	mq 15.000
g) Indice di fabbricabilità fondiario massimo:	mc/mq 0,7
a) Altezza massima degli edifici:	ml 3,50
d) Distanza dai confini di proprietà dei locali non adibiti al ricovero dei suini:	ml 15,00
e) Distanze per fabbricati ad uso ricoveri di suini:	
- dai confini	ml 50,00
- dalle strade pubbliche	ml 50,00
- dalle zone residenziali esistenti e di progetto:	ml 300,00

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDIFICI PER ALLEVAMENTI DI CONIGLI, POLLI, TACCHINI, ECC.**

**Parametri urbanistici ed indici edilizi**

a) Lotto minimo:	mq 5.000
b) Indice di fabbricabilità fondiario massimo:	mc/mq 1,00
c) Altezza massima degli edifici (ad esclusione dei volumi tecnici):	ml 3,50
d) Rapporto di copertura massimo:	25%
è consentito un Q massimo della superficie fondiaria del lotto del	25%
e) Distanze:	
- dai confini di proprietà:	ml 25,00
- dalle zone residenziali esistenti e di progetto:	ml 300,00

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ALLEVAMENTO – CUSTODIA – ADDESTRAMENTO DI RAZZE CANINE E/O SIMILARI E CANILI NONCHE' FATTORIA DIDATTICA**

Attuazione mediante preventiva formazione di un P.A.C.

Il P.A.C. ha l'obiettivo del recupero e riutilizzo delle strutture edilizie esistenti ed in caso di carenza di queste, per dimensione o caratteristiche tecniche-strutturali, potrà prevederne di nuove, con un rapporto di utilizzo massimo, tra la somma delle superfici esistenti e nuove, per recinti, ricoveri, depositi, non superiore al 30% della superficie del lotto.

Esclusivamente nelle Zone agricole E.5-E.6.1-E.6.2.

1) numero massimo di esemplari	n. <b>200</b>
2) lotto minimo	ha. 1,00.
3) indice di fabbricabilità fondiaria massimo	mc/mq 0,5
4) altezza massima	ml. 5,00
3) distanze:	
- dall'abitato	ml. 300,00.
- dai confini di proprietà (per recinti e ricoveri)	ml. 25,00
- dai confini di proprietà (per depositi e magazzini)	ml. 5,00

## ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: AZIENDE CON TERRENI A COLTURE SPECIALIZZATE VITICOLE, FRUTTICOLE E FLORISTICHE

Per questi tipi di aziende agricole è consentita la costruzione in loco di un solo alloggio per il custode, conduttore e/o proprietario, ma il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato oltre al rispetto dei parametri urbanistici ed indici edilizi di seguito specificati, alla costituzione di un vincolo decennale d'uso che dovrà essere trascritto e registrato a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui Registri Immobiliari, previo parere del competente Ispettorato Provinciale della Agricoltura. Inoltre è consentita la costruzione in loco di edifici relativi alle strutture produttive aziendali utili all'attività suddetta.

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi per edifici residenziali**

- a) Indice di fabbricabilità fondiario massimo: mc 0,05  
per ogni mq della sola superficie a coltivazione pregiata.
- b) Superficie minima adibita a coltura specializzata: mq 10.000,00  
anche se in aree non fisicamente contigue.
- c) Volumetria massima per edificio residenziale (l'unico ammesso): mc 900,00
- d) Altezza massima degli edifici: ml 9,50  
- per la sola zona E.4 ml 7,50
- e) Distanze:
- dai fabbricati residenziali: ml 10,00
  - dalle stalle, dalle porcilaie e dalle concimaie ml 25,00
  - dai ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, dai magazzini e dai depositi per attrezzi agricoli ml 5,00
  - dai confini di proprietà: ml 5,00

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi per strutture produttive aziendali**

- a) Indice di fabbricabilità fondiario massimo: mc 0,07  
per ogni mq della sola superficie a coltivazione pregiata.
- b) Superficie minima adibita a coltura specializzata: mq 10.000,00  
anche se in aree non fisicamente contigue.
- c) Altezza massima degli edifici: ml 7,50  
- per la sola zona E.4 ml 6,50
- d) Distanza:
- dalle strutture produttive aziendali (se non accorpabili) pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto
  - dai fabbricati residenziali preesistenti di ml 5,00
  - dai confini di proprietà: ml 5,00

## ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: **SERRE**

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole pregiate (orticole e floricole) e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo (plinti in c.a.) o altra costruzione esistente con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse, comprese le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche o di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Non rientrano nella fattispecie le serre con superfici coperte fino a mq 50,00, per le quali è consentita la libera coltivazione in deroga dai parametri urbanistici e indici edilizi di zona

Per la costruzione di serre si devono rispettare i seguenti :

### **Parametri urbanistici ed indici edilizi**

a) Rapporto di copertura massimo: 75% della superficie fondiaria coltivata a vivaio per le serre, compresi i volumi di servizio utili all'attività florovivaistica, (esclusa residenza)

b) Altezza massima:

- delle serre (misurata al colmo della copertura) ml 6,00

- dei muri di sostegno e di contenimento ml 3,00

a) Distanza dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche: ml 5,00

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ZONA DI RISPETTO DEI POZZI DELL'ACQUEDOTTO**

Entro i limiti di questa Zona non sono ammesse le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spargimenti di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e fossi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame;
- n) per gli insediamenti produttivi esistenti non sono ammessi ampliamenti ed i fabbricati devono essere utilizzati per attività che non producano scarichi liquidi e solidi inquinanti di qualsiasi tipo.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE**

Entro i limiti di questa zona non è ammessa alcuna costruzione od attività se non agricola.

**ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE: EDICOLE VOTIVE – CIPPI COMMEMORATIVI**

In tutto il territorio comunale, con esclusione delle Zone E.4.1, possono realizzarsi edicole votive e cippi commemorativi.

La distanza dalle strade è stabilita di volta in volta dal Sindaco, sentito il Comando della Polizia Municipale, in considerazione delle esigenze della circolazione.

La distanza dai confini di proprietà è stabilita dal Codice Civile.

## **TITOLO IV° - NORME PARTICOLARI**

### **ART. 15 – DECORO E CONTROLLO DELL'AMBIENTE URBANO**

Su tutto il territorio comunale deve essere mantenuto il massimo rispetto e tutela degli alberi e degli arbusti esistenti.

In tutti i progetti di Permesso di Costruire tali piante dovranno essere rilevate su apposita planimetria in scala minima 1:500 e, se richiesto dal Sindaco, fotografate in modo che sia visibile il rispetto del progetto alle piante stesse.

Le aree di pertinenza degli edifici, per ogni zona omogenea, dovranno essere studiate in modo tale che il progetto di Permesso di Costruire dimostri il mantenimento o il miglioramento dell'ambiente urbano.

Il Sindaco ha la facoltà d'imporre, a cura e spese del proprietario interessato, l'esecuzione di opere su tali aree, anche dirette all'edificio, quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimentazioni esterne, porticati ed aggetti, ecc., al fine di un migliore decoro dell'ambiente urbano.

A tale scopo, per l'installazione di apparecchiature relative alla produzione di calore o energia elettrica da fonti alternative, si deve prevedere il loro inserimento, convenzionalmente e prioritariamente, nelle strutture della copertura o delle facciate.

Ogni progetto di Permesso di Costruire dovrà quindi contenere una Planimetria della sistemazione degli spazi esterni.

L'abbattimento di piante esistenti comporta la sostituzione con altre in numero di due messe a dimora per ogni singola estirpata.

Per ogni 200 mq di superficie fondiaria dovrà corrispondere una pianta a medio od alto fusto più due gruppi di essenze arbustive.

La scelta della pianta dovrà essere ricercata tra quelle caratteristiche della zona.

La sistemazione a verde degli spazi rappresenta parte integrante e condizionante per il rilascio di ogni tipo di Permesso di Costruire.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato e per questi valgono le norme di zona omogenea relative, nonché le leggi in materia.

## **ART. 16 – NORME ANTINQUINAMENTO**

### **1. Edifici produttivi**

Per gli edifici produttivi che comportino lo scarico di sostanze liquide, solide, gassose, oltre alla documentazione prevista dalla legislazione in materia, in ottemperanza alla L. 20.05.1976 n° 319 con specifico riferimento a quanto previsto al Titolo IV° e alle tabelle A, B, C, deve essere presentata una impegnativa con la quale il proprietario dell'area o altro soggetto avente diritto su di essa, si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi ed assume ogni responsabilità in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle eseguite.

Nell'impegnativa medesima dovrà essere specificato, oltre all'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento, l'indicazione:

- a) delle quantità e qualità di materie prime in ingresso o prodotti in arrivo;
- b) dei cicli di trasformazione previsti;
- c) dei prodotti finiti o semilavorati in uscita;
- d) delle quantità e qualità degli effluenti solidi, liquidi o gassosi da considerarsi come scarichi finali dei cicli di trasformazione;
- e) delle quantità e qualità di prodotti solidi, liquidi o gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione.

Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati su esposti sui cicli di trasformazione e sugli effluenti, dovranno essere tempestivamente segnalati.

Per ogni attività produttiva che a giudizio dell'Amministrazione Comunale è in contrasto sotto il profilo igienico - sanitario e della pubblica quiete (inquinamenti, rumori, esalazioni nocive, scarichi, ecc.), si dovranno adottare in collaborazione con il Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda Sanitaria tutti gli accorgimenti atti ad eliminare gli inconvenienti stessi.

f) ai sensi dell'art. 8 della L. 26.10.95 N° 447, le domande di Permesso di Costruire per la realizzazione di nuovi impianti produttivi, dovranno essere accompagnate da idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

g) ai sensi dell'art. 6 della L. 203/88, le domande per la realizzazione di edifici o reparti nei quali sono previsti impianti con emissioni in atmosfera, dovranno essere corredate di copia della richiesta di autorizzazione regionale.

h) per le opere previste dall'art. 34 della L.R. 07/09/1990 n° 43 e successive modificazioni, è obbligatoria la presentazione del Piano di valutazione dell'Impatto Ambientale (V.I.A.).

## **2. Altri edifici**

Qualsiasi progetto edilizio deve comprendere l'indicazione progettuale dei sistemi di depurazione nel rispetto di quanto disposto dalla L. n° 319/76, ferme restando tutte le altre disposizioni ed obblighi della Legge stessa e delle successive disposizioni regionali in materia.

Tutti gli insediamenti devono prevedere un recapito delle acque reflue prodotte, comunque entro i limiti di legge, o in fognatura comunale o, se questa non esistente e non prevista con il progetto dell'insediamento, in idoneo impianto di fitoevapotraspirazione o altra tecnologia depurativa equivalente. Sono vietate tutte le dispersioni in sottosuolo.

## **ART. 17 – REGOLAMENTAZIONE DEL SOTTOSUOLO**

L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici e canalizzazioni, cantine, ripostigli, autorimesse o servizi tecnici ai soprastanti fabbricati.

Ogni prelievo di acqua mediante pozzi per qualsiasi uso o in qualsiasi quantità, anche per periodi limitati, è oggetto di autorizzazione comunale e regionale che può essere sospesa temporaneamente e revocata permanentemente in caso di mutamento della situazione idrogeologica.

La richiesta di autorizzazione per l'apertura di un pozzo deve essere accompagnata da uno studio idrogeologico completo che dimostri il razionale utilizzo della falda acquifera che s'intende sfruttare.

Nella richiesta di autorizzazione il richiedente s'impegnerà a presentare la stratigrafia rilevata durante la terebrazione del pozzo, con analisi di potabilità dell'acqua emunta.

E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualsiasi natura nei pozzi non più utilizzati.

## **ART. 18 – POTERI DI DEROGA**

1. Entro le aree destinate a Pubblici Servizi potranno essere realizzate opere pubbliche in deroga ai parametri edilizi stabiliti dalle presenti norme.

1bis. Gli edifici non classificati in aree destinate a pubblici servizi, ma utilizzati per servizi pubblici e/o di interesse pubblico, quali:

- ambulatori del servizio sanitario di base,
- uffici postali,
- delegazioni comunali,
- asili nido privati,

possono ampliarsi in deroga agli indici di zona, ma nel rispetto delle distanze, fino ad un massimo di 200 mc., al fine di adeguare funzionalmente le attività insediate. Il ricorso a tale deroga vincola l'uso pubblico o d'interesse pubblico per un periodo non inferiore a 10 anni che deve risultare da atto registrato.

2. Gli impianti tecnologici potranno essere realizzati in deroga dalle Norme di zona, purché compatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico ed ambientale stabiliti dal P.O.C. per le singole zone.

3. Il patrimonio edilizio esistente, non conforme alle previsioni di P.O.C. può essere interessato da interventi purché gli stessi siano compresi tra quelli soggetti a denuncia.

4. Per le residenze agricole, in zona agricola è comunque ammessa la modifica delle unità immobiliari.

Parimenti per gli annessi rustici sono ammessi interventi di risanamento conservativo con la modifica della destinazione d'uso in residenza agricola .

5. Le unità immobiliari diverse dalla residenza situate in edifici ricadenti in zona A – B.0 – B.1 – B.2 possono ampliarsi in deroga agli indici di zona, ma nel rispetto delle distanze, fino ad un massimo di 150 mc, al fine di adeguare funzionalmente e igienicamente le attività insediate.

Nei casi di cui ai punti 1. e 2. il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal presente P.O.C., sono consentiti, oltre alla posa dei cavi, condutture interrato ed aeree, manufatti ed impianti necessari per il trasporto, la distribuzione e l'esercizio dei servizi pubblici, quali energia elettrica, acquedotto, gas, telefonia fissa e mobile, ecc., ivi comprese le infrastrutture di interesse sovra comunale, con la sola limitazione per l'installazione delle antenne della telefonia mobile le quali dovranno uniformarsi alle previsioni regolamentari d'emanazione regionale che saranno vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire da parte degli interessati, ed alle prescrizioni del vigente Piano di Telefonia Mobile comunale.

E' altresì consentita l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici in deroga a parametri

urbanistici ed indici edilizi in tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone A, E.4.1 ed E.4.2. Ove previsto il permesso di costruire relativo riporterà le opportune prescrizioni e modalità esecutive che assicurino la massima compatibilità delle opere alle diverse destinazioni di zona, secondo le normative generali e speciali vigenti in campo nazionale.

## **ART. 19 – CONTROLLO DEGLI ACCESSI**

Per la viabilità classificata dal Piano Regionale della Viabilità , D.P.G.R. 167/Pres. Del 06/04/1989, come:

Viabilità di grande comunicazione, corrispondente alla SS. 13 Pontebbana, tutti gli accessi alla viabilità di livello subordinato, sono individuati nelle tavole di P.O.C. e dovranno essere canalizzati.

Sono consentiti gli accessi esistenti, che qualora relativi a lotto su cui si richieda Permesso di Costruire, dovranno essere chiusi.

Potranno permanere se il richiedente darà dimostrazione dell'impossibilità di creare l'accesso alla proprietà su un sistema viario secondario di raccolta.

Nuovi accessi potranno essere autorizzati solo se ricorreranno le condizioni del comma precedente e comunque dovranno essere canalizzati e posti a distanza non inferiore a ml. 600 dagli esistenti; o, a distanza stabilita dall'Ente proprietario della strada. Viabilità di interesse regionale, corrispondente alla viabilità di progetto o ristrutturazione costituita dalla via Maestra Antica e dai collegamenti da e per questa con la Statale Pontebbana e l'Autostrada A-28, dal collegamento con la variante della 251 in località Ronche-Ceolini, dalla via S.Egidio in collegamento con la bretella autostradale, dalla viabilità di sottopasso ferroviario a sud della ferrovia Pontebbana, tutti gli accessi alla viabilità di livello subordinato sono individuati dalle tavole di P.O.C. e saranno canalizzati.

I tratti stradali soggetti alle limitazioni del presente articolo avranno indicazione a livello grafico nelle tavole di Zonizzazione.

Gli accessi esistenti che non potranno essere indirizzati su una viabilità di raccolta di livello subordinato saranno consentiti.

Nuovi accessi, ove sia dimostrata l'impossibilità di recapitarli su una viabilità di grado subordinato, potranno essere concessi al richiedente il Permesso di Costruire, qualora siano posti ad una distanza non inferiore a ml.300 da quelli esistenti o previsti dal P.O.C. e dovranno essere canalizzati.; o a distanza stabilita dall'Ente proprietario della strada.

#### **ART. 20 INTERVENTI IN AMBITI DI CUI AL D.Lgs. N. 42 DEL 22.01.2004**

Tutti gli interventi compresi in queste aree sono soggetti all'approvazione da parte della Commissione del Paesaggio da un esperto in materia ambientale e all'autorizzazione ambientale a seguito della relazione paesaggistica redatta secondo i criteri previsti per la fattispecie dal D.P.C.M. 12.12.2005.

- a) relazione tecnico-illustrativa con l'indicazione dei materiali e dei colori e delle finiture delle opere;
- b) rappresentazione fotografica del sito ove realizzare le opere e del suo intorno, con l'inserimento dei manufatti, delle opere o degli edifici da realizzare;
- c) relazione di valutazione dell'impatto ambientale a seguito della realizzazione delle opere progettate, che valuti le modifiche al paesaggio, l'inquinamento prodotto (di rifiuti solidi, liquidi, gassosi, acustico e luminoso);
- d) cartografia o altro che evidenzi le interrelazioni con le altre componenti ambientali che possono essere modificate dalla realizzazione dell'opera; in particolare per gli interventi sui corsi d'acqua si farà riferimento alle norme di cui all'allegato 1 alle N.T.A. per le esemplificazioni e le modalità esecutive.

## **ART. 21 NORME DI SICUREZZA ANTISISMICA**

Quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza, per ciascuna fronte dell'edificio verso la strada, non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

$$\text{Per } L \leq 3 \quad H = 3$$

$$\text{Per } 3 < L \leq 11 \quad H = L$$

$$\text{Per } L > 11 \quad H = 11 + 3(L - 11)$$

in cui L indica la minima distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata e, per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione.

## **NORMATIVA GEOLOGICA - TECNICA**

Con riferimento alle tavole dello studio geologico – idraulico ed idrogeologico a corredo della variante Generale sono definite le seguenti zone:

### **ZONA Z2**

Non vi sono limitazioni di carattere geotecnico: dal punto di vista geomeccanico questi litotipi possono essere considerati buoni terreni di fondazione.

In tale zona non sono necessarie ulteriori indagini geognostiche (di supporto alla relazione geologico-tecnica) per opere di modesto rilievo (D.M.11/3/1988) e la verifica dello spessore della coltre di alterazione superficiale può esser eseguita mediante scavatore.

### **ZONA Z3**

Non vi sono limitazioni di carattere geotecnico: dal punto di vista geomeccanico questi sedimenti possono essere considerati buoni terreni di fondazione.

A causa dell'esigua e non omogenea distribuzione orizzontale di tali depositi, le indagini geognostiche di supporto alla relazione geologico-tecnica dovranno investigare puntualmente il terreno sottofondazionale per una profondità pari almeno all'altezza del fabbricato.

Dove la falda può risultare prossima alla superficie topografica, accorgimenti opportuni quali drenaggi ed impermeabilizzazioni delle strutture interrato, dovranno essere obbligatori.

### **ZONA Z4**

Data la natura dei terreni presenti nel sottosuolo e localmente la relativa superficialità della falda freatica, sono prevedibili amplificazioni degli effetti delle scosse sismiche.

Non è escluso che soprattutto negli strati superficiali (tra 0 e 5 m circa) si abbiano le condizioni litologiche (livelli limoso-sabbiosi a scadenti caratteristiche meccaniche) ed idrologiche (falde sospese) per il verificarsi del fenomeno della liquefazione.

In tali Zone le concessioni edilizie dovranno essere condizionate da un'indagine geognostica (spinta sino ad una adeguata profondità dal piano di posa delle fondazioni), a supporto della relazione geologico-tecnica, che quantifichi la densità ed il modulo elastico dei terreni, anche al fine di definire possibili cedimenti differenziali e verificare la possibilità del fenomeno della liquefazione. In caso affermativo l'edificazione potrà essere consentita solamente nelle situazioni in cui i livelli potenzialmente liquefacibili non abbiano spessori rilevanti ed il problema possa essere ovviato con interventi di consolidamento o sostituzione degli orizzonti liquefacibili o con il superamento degli stessi con opere fondazionali che vadano ad interessare terreni sicuramente stabili.

### **ZONA SOGGETTA AD ESONDAZIONE**

Dovrà essere vietata ogni edificazione nelle aree soggette a potenziale esondazione, calcolata con tempo di ritorno pari a 100 anni.

Per l'esistente sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile delle capacità d'invaso delle aree stesse.

### **ZONA SOGGETTA AD ALLAGAMENTI DI MODESTA ENTITA'**

Dovrà essere tenuta nella debita considerazione la possibilità, che in caso di eventi meteorici eccezionali, si verifichino allagamenti con spessore della lama d'acqua non superiori a circa 20cm.

### **AREE PER LA DIFESA DEL TERRITORIO DALLE ACQUE – R/VL**

Vengono individuate nel territorio aree specifiche per la realizzazione di opere idrauliche per il corretto smaltimento delle acque meteoriche ed in particolare per l'ubicazione di vasche di laminazione che saranno dimensionate secondo la necessità di studi specifici finalizzati alla difesa del territorio dalle acque.

La progettazione attuativa provvederà alla specifica definizione del dimensionamento.

In tutti i casi il progetto esecutivo delle opere dovrà prevedere il raccordo con la morfologia dei luoghi ottenendo un effetto di riqualificazione e corretto inserimento ambientale.

Sono inoltre consentiti interventi finalizzati alla difesa idraulica del territorio, quali ad esempio:

- opere di sbarramento idraulico e arginali;
- scavi di sbancamento per migliorare il deflusso delle acque all'interno delle aree golenali;
- opere complementari per la raccolta e l'allontanamento delle acque (impianti idrovori).

Gli interventi dovranno essere preceduti da una specifica relazione idraulica e geologica atta ad accertare la fattibilità e la compatibilità degli interventi stessi con le indicazioni del P.A.I.L., oltre che con i principi di una corretta mitigazione idraulica a livello territoriale ed ambientale.

Le opere arginali realizzate ai sensi del presente articolo costituiranno una fascia di rispetto di metri 10 conformemente a quanto stabilito dall'art. 96 lett. f) del R.D. n. 523 del 25/07/1904.

OPERATORI DI INTERVENTO: Pubblici.