

SOMMARIO

TITOLO I° – NORME GENERALI.....	1
Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	1
1.1 Contenuti e campo di applicazione del PRGC	1
1.2 Elementi costitutivi del PRGC.....	1
1.3 Destinazioni d'uso del suolo nel territorio	2
1.4 Modalità di attuazione del PRGC	2
1.5 Validità temporale.....	2
1.6 Deroghe.....	2
1.7 Norme di salvaguardia	3
1.8 Decadenza delle norme in contrasto.....	4
1.9 Adeguamento della disciplina urbanistico – edilizia	4
TITOLO II° – INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI	5
Art. 2 – INDICI URBANISTICI, DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE	5
2.1 St – Superficie territoriale	5
2.2 Sf – Superficie fondiaria	5
2.3 It – Indice di fabbricabilità territoriale	5
2.4 If – Indice di fabbricabilità fondiaria	5
2.5 Ut – Indice di utilizzazione territoriale	5
2.6 Uf – Indice di utilizzazione fondiaria	5
2.7 Dt – Densità territoriale.....	5
2.8 Df – Densità fondiaria.....	6
Art. 3 – INDICI EDILIZI, DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE	7
3.1 Sl – Superficie lorda	7
3.2 Sc – Superficie coperta	7
3.3 P0/0 – Piano di riferimento 0–0	7
3.4 Q – Rapporto di copertura.....	7
3.5 Hu – Altezza urbanistica.....	8
3.6 H – Altezza dell'edificio.....	8
3.7 V – Volume.....	8
3.8 SUA + SNR – Superficie complessiva abitabile	8
3.9 SUA – Superficie utile abitabile	8
3.10 SNR – Superficie non residenziale.....	8
3.11 SFNA + SFNAA – Superficie complessiva per funzioni non abitative.....	9
3.12 SFNA – Superficie utile per funzioni non abitative	9
3.13 SFNAA – Superficie utile per funzioni non abitative accessorie.....	9
3.14 Numero piani fuori terra (ft)	9
Art. 4 – DISTANZE E DISTACCHI	10
DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE.....	10
4.1 Confine stradale	10
4.2 Distanza dal confine stradale	10
4.3 Distanza tra fabbricati.....	10
4.4 Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	11
4.5 Distanza dai confini	11
Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, DEFINIZIONI.....	12
5.1 Opere di urbanizzazione primaria.....	12
5.2 Opere di urbanizzazione secondaria	12

Art. 6 – SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO.....	13
6.1 Parcheggi pubblici di relazione per gli insediamenti residenziali.....	13
6.2 Parcheggi privati stanziali.....	13
6.3 Aree da riservare a parcheggi pubblici per esercizi commerciali in zone a destinazione residenziale.....	13
 TITOLO III° – QUALITÀ DELL’AMBIENTE.....	 15
Art. 7 – NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO	15
7.1 Alberature e siepi.....	15
7.2 Ecosistemi delle rive e dei corsi d’acqua (ripariali – fluviali).....	15
7.3 Elenco delle specie vegetali autoctone	15
7.4 Giardini e pertinenze private.....	16
 Art. 8 – NORME PER LA TUTELA DELL’AMBIENTE.....	 17
8.1 Tutela del suolo	17
8.2 Regolamento del sottosuolo.....	17
8.3 Acque superficiali	17
8.4 Decoro dell’ambiente urbano	18
 Art. 9 – NORME IGIENICHE E PER LA TUTELA DELLA SALUTE	 19
9.1 Norme antinquinamento.....	19
 TITOLO IV° – ZONE OMOGENEE.....	 20
Art. 10 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO.....	20
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	20
10.1 Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee	20
10.2 Norme generali per le ZTO.....	21
10.3 Utilizzazione degli indici.....	22
10.4 Cambio di destinazione d’uso.....	22
 Art. 11 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “A” – INSEDIAMENTI STORICI.....	 23
11.1 Criteri di individuazione e perimetrazione.....	23
11.2 Modalità di intervento	23
11.3 Gradi di protezione	23
11.4 Destinazioni d’uso	25
11.5 Protezione delle aree scoperte.....	26
 Art. 12 – NORME GENERALI PER LE ZONE TERRITORIALI “B” e “C”	 27
12.1 Destinazioni d’uso	27
12.2 Parcheggi pubblici.....	27
12.3 Verde pubblico.....	27
12.4 Recinzioni.....	27
12.5 Costruzioni accessorie	28
[12.5 bis Cambio d’uso con recupero della volumetria esistente] (abrogato).....	28
12.5 ter Caratteristiche tipo - morfologiche ed uso dei materiali per gli interventi nelle zone B.	28
12.6 Classificazione delle zone	29
12.7 Zone residenziali già ricadenti all’interno di Piani Attuativi	29
 Art. 13 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B0”	 30
RESIDENZIALI SATURE.....	30
13.1 Modalità di intervento	30
13.2 Parametri per l’edificazione	30
13.3 Prescrizioni per l’edificato esistente	30
 Art. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B1”	 31

RESIDENZIALI DI SATURAZIONE.....	31
14.1 Modalità di intervento	31
14.2 Parametri per l'edificazione	31
14.3 Prescrizioni per l'edificato esistente	31
Art. 15 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B2”	32
RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	32
15.1 Modalità di intervento	32
15.1 Parametri per l'edificazione	32
15.3 Prescrizioni per l'edificato esistente	32
Art. 15 bis – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B3”	33
RESIDENZIALI DEI P. A. DECADUTI	33
15.1 Modalità di intervento	33
15.1 Parametri per l'edificazione	33
15.bis.3 Prescrizioni per l'edificato esistente	33
Art. 16 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C0”	34
AMBITI DI ESPANSIONE IN FASE DI REALIZZAZIONE	34
16.1 Modalità di intervento	34
16.2 Parametri per l'edificazione	34
16.3 Standard di attrezzature e servizi	34
Art. 17 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C1”	35
AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	35
17.1 Modalità di intervento	35
17.2 Parametri per l'edificazione	35
17.3 Standard di attrezzature e servizi	35
17.4 Standard di attrezzature e servizi	35
Art. 18 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”	36
INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI	36
18.1 Classificazione.....	36
18.2 Destinazioni consentite.....	36
18.3 Dimensionamento standard	37
Art. 19 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.1”	38
PRODUTTIVE IN CORSO DI REALIZZAZIONE.....	38
19.1 Individuazione zona	38
19.2 Modalità di attuazione.....	38
19.3 Parametri.....	38
19.4 Prescrizioni particolari	39
Art. 20 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.2”	40
INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	40
20.1 Individuazione zona	40
20.2 Modalità di attuazione.....	40
20.3 Parametri.....	40
20.4 Prescrizioni particolari	41
Art. 20 bis – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.3”	42
DI NUOVO IMPIANTO PER MAGAZZINI E DEPOSITI PRODUTTIVI	42

20.bis 1 Individuazione zona	42
20.bis 2 Modalità di attuazione	42
20.bis 3 Destinazioni d'uso	42
20.bis 4 Parametri	42
20.bis 5 Prescrizioni particolari	43
Art. 21 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D3.1”	44
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI.....	44
21.1 Individuazione.....	44
21.2 Modalità di intervento	44
21.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite	44
21.4 Altri parametri	44
21.5 Prescrizioni particolari	45
<i>21.5 bis Prescrizioni particolari per la ditta Silver</i>	<i>45</i>
Art. 22 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D3.2”	46
INSEDIAMENTI SINGOLI SPARSI ESISTENTI.....	46
22.1 Individuazione.....	46
22.2 Modalità di intervento	46
22.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite	46
22.4 Altri parametri	46
22.5 Prescrizioni particolari	47
Art. 23 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D4”	48
DEPOSITI A CIELO APERTO ESISTENTI	48
23.1 Individuazione.....	48
23.2 Modalità di intervento	48
23.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite	48
23.4 Altri parametri	48
23.5 Prescrizioni particolari	48
Art. 24 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D5”	49
ATTREZZATURE STRADALI	49
24.1 Individuazione.....	49
24.2 Modalità di intervento	49
24.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite	49
24.4 Parametri.....	49
24.5 Prescrizioni particolari	50
Art. 25 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “H2”	51
COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	51
25.1 Individuazione.....	51
25.2 Modalità di intervento	51
25.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite per le ZTO “H2”	51
25.4 Parametri.....	51
25.4 Prescrizioni.....	52
Art. 26 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “H3”	53
COMMERCIALI/ TERZIARIE ESISTENTI.....	53
26.1 Individuazione.....	53

26.2 Modalità di intervento	53
26.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite per le ZTO "H3"	53
26.4 Parametri.....	53
Art. 27 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" AGRICOLE	55
DISPOSIZIONI GENERALI	55
27.1.1 Disposizioni generali.....	55
27.1.2 Disposizioni sulle distanze dalla viabilità	55
27.1.3 Pertinenza urbanistica	56
27.1.4 Costruzioni accessorie	56
27.2 Edifici per la residenza del conduttore agricolo a titolo principale (A)	57
27.3 Attrezzature a servizio delle singole aziende (B).....	58
27.4 Edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati alla manutenzione delle macchine agricole (C).....	59
27.5 Edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici a carattere agro – industriale (D).....	60
27.6 Serre (E).....	62
27.7 Edifici destinati ad aziende agroturistiche (F).....	63
27.8 Edifici esistenti destinati alla residenza, relative pertinenze ed accessori (G)	64
27.9 Accessori agricoli di ridotta consistenza planivolumetrica (H).....	65
27.10 Edifici esistenti da recuperare con vincolo tipologico (I).....	66
Art. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4"	69
AGRICOLE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	69
28.1 Individuazione.....	69
28.2 Prescrizioni e interventi previsti sul territorio e sull'ambiente	69
28.3 Prescrizioni normative e interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente	69
28.4 Recinzioni	70
28.5 Utilizzo delle aree prossime ai corsi d'acqua.....	70
Art. 29 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E6"	71
AGRICOLE PRODUTTIVE.....	71
29.1 Individuazione.....	71
29.2 Prescrizioni normative e interventi previsti	71
29.3 Recinzioni	71
Art. 30 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F4"	72
TUTELA AMBIENTALE	72
30.1 Individuazione.....	72
30.2 Interventi e modi d'uso	72
Art. 31 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "S"	74
PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO, DI INTERESSE GENERALE.....	74
31.1 Individuazione.....	74
31.2 Modalità di attuazione.....	74
31.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite	74
31.4 Impianti per telefonia	75
31.5 Aree attrezzate per situazioni di emergenza	75
Art. 32 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P"	76
ATTREZZATURE DI SCALA URBANA E COMPRESORIALE	76
32.1 Individuazione.....	76
32.2 Modalità di attuazione.....	76

32.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite	76
Art. 33 – VIABILITÀ.....	77
33.1 Classificazione.....	77
33.2 Criteri di intervento	77
33.3 Accessi	78
Art. 34 – ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO	79
34.1 Limite di rispetto stradale	79
34.2 Rispetto cimiteriale.....	79
34.3 Rispetto di depuratore.....	79
34.4 Rispetto ferroviario	79
34.5 Rispetto dall'elettrodotto.....	79
34.6 Rispetto dal metanodotto d'importazione.....	79
34.6 Rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto.....	80
34.7 Rispetto dai corsi d'acqua pubblici.....	80
34.8 Vincolo paesaggistico (D.lgs n°490/99).....	80
34.9 Vincolo monumentale ed archeologico	81
34.10 Verde privato	81
Art. 35 – EDIFICABILITÀ E SICUREZZA DEI MANUFATTI	82
35.1 Rischio connesso alle caratteristiche geotecniche dei terreni.....	82
35.2 Rischio connesso alle condizioni idrauliche della rete idrografica naturale.....	82

TITOLO I° – NORME GENERALI

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Contenuti e campo di applicazione del PRGC

10.2.2 La presente variante n°24 al Piano Regolatore Generale Comunale, successivamente chiamata PRGC è redatta ai sensi e in applicazione della Legge Regionale n°52 del 19 novembre 1991 e succ. modifiche ed integrazioni, e disciplina l'uso del suolo e l'attività edilizia all'interno del territorio comunale di Chions (PN).

10.2.3 Le previsioni di PRGC, comunque, non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino e siano necessarie le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto registrato e trascritto a realizzarle a propria cura e spesa secondo le prescrizioni normative e regolamentari comunali.

10.2.4

1.2 Elementi costitutivi del PRGC

1. "Direttive di Piano": approvate con delibera consiliare n°7 del 05/03/99

ELABORATI DI ANALISI

- | | | |
|--|------|----------|
| 2. A1 "Analisi del territorio agricolo" | Tav. | 1/10.000 |
| 3. A2 "Grado di urbanizzazione delle aree" | Tav. | 1/10.000 |
| 4. A3 "Carta dei vincoli, servitù, rispetti" | Tav. | 1/10.000 |
| 5. A4 "Stradario - suddivisione frazioni geografiche" | Tav. | 1/10.000 |
| 6. A5abc "Assetto dei centri edificati" | Tavv | 1/2.000 |
| 7. Elaborati descrittivi | | |
| 8. A6 "Indagini sugli edifici rurali di interesse tipologico" | | |
| 9. A7 "Verifica di compatibilità urbanistica – Insediamenti produttivi esistenti" | | |
| 10. A8 "Verifica di compatibilità urbanistica – Zona industriale di nuovo impianto" | | |
| 11. A9 "Piani attuativi vigenti (zone "C0") – Attrezzature e Servizi collettivi (Reiterazione dei vincoli zone "S")" | | |

ELABORATI DI PROGETTO

- | | | |
|--|-------|----------|
| 12. P0 "Piano Struttura" | Tav. | 1/10.000 |
| 13. P1abc "Zonizzazione del territorio comunale" | Tavv. | 1/5.000 |
| 14. P2abc "Zonizzazione dei centri" | Tavv. | 1/2.000 |
| Elaborati descrittivi | | |
| 15. RF "Schede illustrative del Piano Struttura e Relazione di Flessibilità" | | |
| 16. Pa "Allegato Normativo": | | |
| - Schede attuative zone "A0"; | | |
| - Schede attuative zone "B0"; | | |
| - Schede attuative zone "C1". | | |
| - Abaco dei caratteri tipologici | | |
| - Schemi grafici per gli edifici rurali di interesse tipologico | | |
| - NT "Norme Tecniche di Attuazione" | | |
| 17. R "Relazione illustrativa" | | |

1.3 Destinazioni d'uso del suolo nel territorio

10.2.2 L'uso e l'assetto dell'intero territorio comunale è disciplinato dal PRGC, redatto con i contenuti e le finalità previste dall'art. 29 della L.R. 19 novembre 1991 n°52 e successive modifiche ed integrazioni.

Esso è finalizzato a garantire:

- la tutela delle risorse naturali e la salvaguardia dei beni di interesse culturale, paesistico ed ambientale,
- l'equilibrato sviluppo degli insediamenti,
- il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di quello relativo ai servizi ed attrezzature collettive di interesse comunale, da conseguire mediante interventi di recupero e completamento degli spazi urbani e del patrimonio edilizio esistente,
- l'equilibrio tra la morfologia del territorio e dell'edificato, la capacità insediativa teorica del piano e la struttura dei servizi.

10.2.3 Qualora vi sia differenza tra grafici e scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore (esempio: prevale la scala 1:2000 sulla scala 1:5000). Qualora vi sia differenza tra informazioni alfanumeriche e informazioni grafiche prevalgono le informazioni alfanumeriche.

10.2.4

1.4 Modalità di attuazione del PRGC

10.2.2 Il PRGC si attua attraverso interventi "diretti" ed interventi "indiretti". Ogni intervento dovrà avvenire in conformità alla L.R. n°52/91 e successive modifiche e integrazioni e con le seguenti modalità:

10.2.3 **Attuazione "Diretta"**. L'intervento "diretto" è subordinato al regime di cui al capo IV della L.R. n°52/91 e succ. modifiche ed integrazioni.

10.2.4 **Attuazione "Indiretta"**. Al fine di favorire un'organica attuazione delle previsioni del PRGC, il Comune provvede alla formazione di appositi piani regolatori particolareggiati (PRPC) di iniziativa pubblica o privata con l'osservanza delle disposizioni del Capo II – Sezione I – L.R. n°52/91 e succ. modifiche ed integrazioni.

10.2.5

1.5 Validità temporale

Il PRGC è approvato con le procedure previste dall' art. 32 della L.R. n°52/91 ed entra in vigore con le modalità fissate dal successivo art. 33 della medesima legge. Esso ha validità a tempo indeterminato.

1.6 Deroghe

10.2.2 Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista, è consentita la posa di cavi, condotte ed infrastrutture in genere, necessarie per la realizzazione e l'esercizio degli impianti attinenti le telecomunicazioni, l'energia elettrica, il gas metano, la fognatura, l'acquedotto, ecc. da parte degli Enti istituzionalmente competenti, così come richiamati dalla L.R. n°52/91 e successive circolari applicative. Le torri di telecomunicazione, le cabine primarie di trasformazione dell'energia elettrica, di riduzione a media pressione per il gas metano, centrali di prelievo dell'acqua potabile, torri piezometriche, impianti di trattamento delle acque reflue ed ogni altro manufatto

tecnologico di particolare rilevanza dimensionale, sono esclusi dal precedente provvedimento e subordinati a specifica individuazione cartografica di PRGC. Ogni infrastruttura dovrà essere progettata avuto riguardo al prevalente interesse pubblico alla salvaguardia dei valori storici, ambientali e paesaggistici, qualora realizzata nell'ambito di zone di tutela ambientale o soggette a vincolo ex L. n°1089/39 e L. n°1497/39.

- 10.2.3 Nelle zone destinate a pubblici servizi, individuate dal PRGC è consentita la realizzazione di opere pubbliche in deroga ai parametri fissati dalle presenti N.T.A. Gli interventi si attuano con le modalità previste dal 5° c. dell' art. 41 della L.R. n°52/91.
- 10.2.4 È consentita l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, in deroga alle previsioni del PRGC con le procedure previste dall' art. 1, 4° e 5° comma, della L. 31/01/78, n°1.
- 10.2.5 Il patrimonio edilizio esistente ivi incluso quello non conforme alle disposizioni normative di zona può essere comunque interessato da interventi soggetti ad autorizzazione o denuncia, inclusa la straordinaria manutenzione, la conservazione tipologica ed il risanamento conservativo. La richiesta di concessione edilizia comporta l'adeguamento alle previsioni di piano.
- 10.2.6 Gli edifici residenziali possono essere ampliati in deroga agli indici urbanistico – edilizi previsti dai PRGC e dai regolamenti edilizi con interventi finalizzati alla realizzazione di ascensori, piattaforme e servizi igienici, alla modifica delle scale e alla creazione degli spazi di manovra, secondo quanto previsto dalle norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
- 10.2.7 Possono essere realizzati in deroga agli indici urbanistico – edilizi previsti dal PRGC o dal regolamento edilizio, gli interventi finalizzati al proseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, commisurate alle soluzioni tecnologiche adottate.
- 10.2.8 I parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari ubicati nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, ai sensi dell'art. 9 della L. n°24/03/89 n°122, possono essere realizzati in deroga ai parametri degli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.
- 10.2.9 Tutti gli ampliamenti volumetrici consentiti “una tantum”, in deroga agli indici fissati dalle norme delle singole zone omogenee, sono applicati agli edifici esistenti alla data di adozione della variante n°24 al PRGC (30 aprile 1999), anche nel caso abbiano in precedenza fruito di analogo “una tantum”, sempre che i lavori siano stati completati ed entro la predetta data sia stata richiesta l'abitabilità/agibilità.
Per gli interventi in corso, a tale data, è consentita l'applicazione degli ampliamenti “una tantum” per la sola quota volumetrica aggiuntiva eventualmente resa disponibile dal nuovo parametro fissato dalla variante n°24 al PRGC.

1.7 Norme di salvaguardia

Per quanto riguarda il regime di salvaguardia che si instaura nel periodo di tempo che intercorre dalla data di adozione del Piano alla data di entrata in vigore dello stesso, si rinvia a quanto stabilito dall'art. 35 della L.R. n°52 del 19/11/91, e successive modifiche ed integrazioni.

1.8 Decadenza delle norme in contrasto

Tutte le prescrizioni urbanistiche e di assetto del territorio non conformi alle norme e gli elaborati della presente variante sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'approvazione con esclusione di:

- Piani Regolatori Particolareggiati Comunali per i quali sia intervenuta l'adozione da parte dell'organo competente;
- concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate;
- PRPC, PA, PEEP, PdL, PIP, PdR, ecc. entrati in vigore successivamente all'approvazione della L.R. n°52/91 e già approvati alla data di adozione della presente variante, per i quali valgono le norme specifiche proprie.

1.9 Adeguamento della disciplina urbanistico – edilizia

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune di Chions incompatibili con la presente normativa, a decorrere dall'entrata in vigore delle presenti norme, in particolare, quelle riguardanti il convenzionamento tra soggetti privati per l'edificazione in deroga alle distanze dal confine.

TITOLO II° – INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

Art. 2 – INDICI URBANISTICI, DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE

2.1 St – Superficie territoriale

Comprende le aree edificabili in una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, ed è comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dal PRGC alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse dal computo della St le aree in essa comprese:

- di proprietà o di uso pubblico;
- le aree conteggiate come pertinenza di interventi edificatori;
- le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

2.2 Sf – Superficie fondiaria

È costituita dalla parte della superficie territoriale pertinenza degli edifici.

Si calcola sottraendo alla St le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, e quando richiesto, quella relativa alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da computare i parcheggi a servizio delle abitazioni.

2.3 It – Indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il volume massimo o minimo, espresso in mc, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale – St.

2.4 If – Indice di fabbricabilità fondiaria

Rappresenta il volume massimo o minimo, espresso in mc, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria – Sf.

2.5 Ut – Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie lorda – Sl – in mq. realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale.

2.6 Uf – Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie lorda – Sl – in mq. realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

2.7 Dt – Densità territoriale

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

2.8 Df – Densità fondiaria

Esprime il rapporto tra abitanti/addetti insediati o insediabili in una zona omogenea e la sua superficie fondiaria espressa in mq.

Art. 3 – INDICI EDILIZI, DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE

3.1 SI – Superficie lorda

È la superficie di riferimento per la determinazione del volume di cui all'art. 3.7. Comprende le superfici di tutti i piani fuori terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, vano scale, spazi comuni coperti, vano ascensore, ecc.).

Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

- a) i porticati pubblici e privati, nella misura non eccedente il 25% della superficie coperta esistente e di progetto, al netto delle superfici destinate al porticato;
- b) le logge rientranti fino ad una profondità massima di ml. 2,5;
- c) i locali seminterrati che non emergono dal piano di riferimento 0-0 più di cm. 60 misurati all'intradosso del solaio di copertura relativo;
- d) i vani tecnici (extracorsa ascensori, canne fumarie, comignoli e torrette o simili);
- e) gli aggetti, gli sporti di gronda ed i balconi che non eccedono la misura di cm. 150;
- f) le pensiline a sbalzo di carico/scarico inerenti fabbricati produttivi (industriali, artigianali, agricoli) non superiori a 3 m ;
- g) le scale scoperte.

3.2 Sc – Superficie coperta

È la superficie di riferimento per la determinazione delle distanze edilizie di cui all'art. 4.

È costituita dall'area della figura risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde del medesimo edificio, incluse le superfici di cui alle lettere a) d) e g) dell'art. 3.1.

3.3 P0/0 – Piano di riferimento 0-0

È il piano virtuale dal quale si determinano le altezze di cui ai successivi art. 3.5 e 3.6 ed il volume di cui al 1° capoverso dell'art. 3.7.

È costituito dal piano orizzontale alla quota media del marciapiede della via pubblica o privata in corrispondenza dell'edificio.

In assenza di marciapiede, esso corrisponde alla quota media della mezzeria stradale, maggiorata di cm. 15.

Solo nel caso di strade incassate (rispetto al terreno naturale), in pendenza o a mezza costa, il piano di riferimento 0-0 è quello orizzontale in corrispondenza della quota media del terreno naturale, definito in prossimità del sedime del fabbricato esistente e/o costruendo, come definito con apposito rilievo strumentale.

Nel caso di sistemazione del terreno previsto da PRPC o nei casi disciplinati dal successivo art. 8.1, qualora preordinato alla utilizzazione edilizia dell'area, il Piano di Riferimento 0-0 corrisponde alla quota media del terreno sistemato.

Nel caso di edifici che ricadono in aree esondabili, il piano di riferimento 0-0 corrisponde alla quota del primo piano di calpestio utile come definito all' art. 35.

3.4 Q – Rapporto di copertura

È il rapporto tra Superficie coperta (Sc) ed Superficie fondiaria (Sf).

3.5 Hu – Altezza urbanistica

Per gli edifici residenziali o ad essi assimilabili è la differenza tra il Piano di riferimento P 0-0 e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Per le attività produttive, si calcola nel punto medio dell'intradosso delle travi di copertura, al netto di eventuali carri ponte o sovrastrutture fisse.

Sono esclusi dal calcolo i manufatti tecnologici emergenti dalla copertura (extra corsa ascensori, torri piezometriche, serbatoi, cabine, silos, ecc.).

In caso di aree esondabili si applicano le disposizioni dell'art. 35.

3.6 H – Altezza dell'edificio

È la differenza tra la quota di Piano di Riferimento 0-0 e la quota di imposta dello sporto di londa, per coperture inclinate, e l'estradosso del solaio di copertura, per coperture piane.

In caso di aree esondabili si applicano le disposizioni dell'art. 35.

3.7 V – Volume

È la somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani interamente fuori terra, per le rispettive altezze di piano, misurate da piano di calpestio a piano di calpestio, fermo restando che l'eventuale porzione di piano seminterrato che fuoriesce per più di 60 cm. dal piano 0-0 determina volume.

Per l'ultimo piano, l'altezza è misurata dal piano di calpestio alla quota media dell'intradosso di solaio, o della struttura o del controsoffitto di copertura.

Non concorrono a formare volume:

- a) i sottotetti coperti aventi altezza media all'intradosso del solaio non superiore a 1,50 ml. e quota di imposta del solaio di copertura, lungo il perimetro, non superiore di cm. 60 rispetto a quella del corrispondente pavimento. Nel caso di copertura a una o due falde, la quota di cm. 60 è da intendersi come massima in corrispondenza dell'imposta della falda più bassa;
 - b) i volumi tecnici emergenti dalla copertura.
-

3.8 SUA + SNR – Superficie complessiva abitabile

È costituita dalla somma della superficie utile abitabile (SUA) e non residenziale (SNR).

3.9 SUA – Superficie utile abitabile

È la superficie di pavimento dei vani dell'alloggio, compresi i vani accessori quali corridoi, disimpegno, bagni, gabinetti, ripostigli e simili, misurata in mq. al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne all'alloggio.

3.10 SNR – Superficie non residenziale

È costituita dalla somma delle superfici accessorie dell'alloggio e/o dell'edificio residenziale, misurate in mq. al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, volumi tecnici in genere, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, loggia e balconi.

3.11 SFNA + SFNAA – Superficie complessiva per funzioni non abitative

È la somma della superficie non abitativa utile e la superficie non abitativa accessoria.

3.12 SFNA – Superficie utile per funzioni non abitative

Comprende le funzioni non abitative quali direzionali, produttive (agricole, artigianali, industriali, commerciali), alberghiere ed è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra e comprensiva anche di depositi, magazzini, mostre, corridoi, gallerie, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli e simili, misurata in mq. al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne.

3.13 SFNAA – Superficie utile per funzioni non abitative accessorie

Si riferisce alle funzioni di cui al precedente punto 3.12 ed è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizio dell'attività, misurate in mq. al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali: locali motore ascensore e volumi tecnici in genere, cabine idriche, centrali termiche ed elettriche, autorimesse, tettoie, porticati, scale, logge, balconi.

3.14 Numero piani fuori terra (ft)

Esprime il numero massimo di livelli di fabbricato realizzabili completamente oltre il piano 0-0.

Art. 4 – DISTANZE E DISTACCHI
DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE

4.1 Confine stradale

È la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabile (parapetti, arginelle, ecc.), finalizzata alla determinazione delle fasce di rispetto e della distanza delle costruzioni in genere.

In mancanza di atti registrati o progetti esecutivi approvati, che ne comprovino inequivocabilmente la posizione, esso è costituito da:

- a) confine esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o;
- b) piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o;
- c) ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea, o;
- d) limite esterno del marciapiede o;
- e) limite esterno dalla banchina o della cunetta.

In caso non fosse possibile stabilire in maniera certa la posizione del confine stradale, sarà considerato posto ad una distanza minima pari a ml.2,5 dal limite esterno della carreggiata.

4.2 Distanza dal confine stradale

È la distanza riportata in proiezione orizzontale, tra la figura costituente superficie coperta ed il confine stradale afferente.

Il PRGC definisce gli allineamenti obbligatori, su cui debbano attestarsi le nuove costruzioni, mediante apposito simbolo grafico.

Ove non indicati graficamente, si intendono come allineamenti:

- a) nel caso di costruzioni in linea o su schiera, la linea congiungente i limiti dei fabbricati contigui, sul lato prospiciente la strada;
- b) nel caso di costruzione in adiacenza ad edificio esistente, il prolungamento del fronte prospiciente la strada;
- c) nel caso di costruzione su lotto non edificato, la linea congiungente gli spigoli dei fronti prospicienti la strada, dei fabbricati insistenti sui lotti adiacenti.

In generale, per la realizzazione di recinzioni fronte strada, la distanza minima da rispettare dal confine stradale, corrisponderà a quella fissata dal Nuovo Codice della Strada.

4.3 Distanza tra fabbricati

È la distanza tra le figure costituenti superficie coperta.

Nelle norme delle singole zone omogenee sono stabiliti i casi di edificazione in aderenza ad altri edifici preesistenti o nel rispetto del Codice Civile.

La distanza minima, per tutte le costruzioni in genere, è pari a ml. 3,0.

Non si valuta la distanza tra edificio principale ed accessori di altezza inferiore a ml. 3,0 nello stesso lotto fondiario.

4.4 Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

È la distanza valutata, per ogni singolo piano, tra le proiezioni delle pareti contenenti aperture e le proiezioni delle pareti di edifici antistanti.

Per aperture si intendono le vedute definite all'art. 900 e successivi del Codice Civile.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,0.

4.5 Distanza dai confini

È la minor distanza tra la figura costituente superficie coperta ed i limiti di proprietà.

Salvo diversa disposizione di zona, è consentita l'applicazione delle distanze previste dal Codice Civile per gli interventi di sopraelevazione o ampliamento.

L'edificazione a confine, in corrispondenza di lotti non edificati, è consentita solo in presenza di progetto coordinato.

Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, DEFINIZIONI

5.1 Opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Essi comprendono, ai sensi della L. 29.09.64 n°847:

- a) sedi viarie: le strade costituenti viabilità principale e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. La viabilità di progetto inclusa entro il perimetro di PRPC individuata dal PRGC con apposita simbologia, costituisce, a tutti gli effetti, opera di urbanizzazione primaria. In quanto tale, l'indice di fabbricabilità territoriale la include.
- b) Spazi di sosta e parcheggio: gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti e ad integrazione delle sedi viarie.
- c) Fognatura: i condotti idonee alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.
- d) Rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie.
- f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- g) Reti telefoniche e telematiche: la rete telefonica e telematica, comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.
- h) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche, al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

5.2 Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, opere e relative attrezzature tecnologiche, previsti dall'art. 44 della L. 22.10.71 n°865, dagli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.68 n°1444 e dal D.P.G.R. n°0126/Pres. del 20.04.95, necessari alla corretta ed equilibrata fruizione collettiva del territorio e comprende:

- a) le strade di quartiere e di scorrimento;
- b) gli asili nido e le scuole materne;
- c) le scuole dell'obbligo;
- d) gli edifici di culto;
- e) le attrezzature per l'assistenza e la sanità;
- f) il verde di quartiere, lo sport e gli spettacoli all'aperto;
- g) il parco urbano;
- h) gli uffici amministrativi locali;
- i) il centro civico e sociale;
- j) la biblioteca pubblica o aperta al pubblico;
- k) le strutture tecnologiche finalizzate all'erogazione di servizi.

Art. 6 – SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

6.1 Parcheggi pubblici di relazione per gli insediamenti residenziali

Sono i parcheggi destinati al servizio di singoli insediamenti a prevalenza residenziale, in funzione di fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano che dell'organizzazione della sua mobilità.

Sono indicati graficamente dal PRGC generalmente in aree autonome e svincolate dalle reti stradali.

Nel caso di zone sottoposte a strumenti urbanistici attuativi, la localizzazione degli spazi destinati a parcheggio di relazione è demandata a tali strumenti.

Nel caso di parcheggi pubblici inglobati all'interno di edifici, questi saranno agevolmente e liberamente raggiungibili dalla via pubblica.

Tutte le aree a parcheggio a cielo aperto saranno alberate e/o recintate con siepe di arbusti a formare filtro per le emissioni gassose.

I parcheggi pubblici scoperti di superficie superiore a mq. 400 saranno sistemati con pavimentazione non continua che consenta la crescita dell'erba negli interstizi e saranno alberati e/o recintati con siepe di arbusti a formare filtro per le emissioni gassose.

I parcheggi di relazione comprendono anche gli spazi di manovra, quanto questi non coincidono con la viabilità di scorrimento e distribuzione.

6.2 Parcheggi privati stanziali

Sono i parcheggi di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della L. n°1150/42 come modificato dall'art. 2 della L. n°122/89.

Tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati di vincolo pertinenziale, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 5 della L. n°122/89.

Le aree destinate a parcheggio, incluso l'eventuale spazio di manovra, non potranno essere previste in misura inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di nuova costruzione.

Le autorimesse interrato, che debordano dal perimetro del fabbricato per oltre il 25% della superficie coperta, saranno coperte a "tetto giardino", atto a ricevere piantumazioni erbacee e arbustive.

Tali aree potranno essere ubicate anche in aree fisicamente non contigue, purché funzionalmente asservite a tale uso, mediante atto pubblico registrato, nel caso in cui la proprietà dell'area destinata a parcheggio, non coincida con quella del realizzando edificio.

6.3 Aree da riservare a parcheggi pubblici per esercizi commerciali in zone a destinazione residenziale

Nelle zone a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di previsione di nuovi esercizi commerciali al dettaglio, dovranno essere previste adeguatamente aree da riservare a parcheggi.

Tali aree devono essere reperite nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale ovvero in prossimità dello stesso o nell'area idonea più vicina, entro un raggio di 100 ml. di percorso, in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita da riservare a parcheggio stanziale e di relazione, nel caso di localizzazione di esercizi commerciali al dettaglio inferiori a 400 mq. di superficie di vendita.

Negli esercizi commerciali al dettaglio localizzati all'interno delle zone A, la quantità di cui al comma 1 può essere ridotta al 30% della superficie di vendita e la lo-

calizzazione dei parcheggi può avvenire entro una distanza massima di 200 m. di percorso.

I parcheggi di relazione di cui al presente articolo sono aggiuntivi a quelli previsti al precedente punto 6.2.

Si applicano, in generale, le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.G.R. 20.04.95 n°0126/Pres.

TITOLO III° – QUALITÀ DELL'AMBIENTE

Art. 7 – NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

7.1 Alberature e siepi

Gli insiemi arborei ed arbustivi formanti siepi ed alberature, posti sul ciglio di strade pubbliche e/o poderali, o delimitanti campi e proprietà fondiarie, costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico e naturalistico.

Nella programmazione ed esercizio delle proprie attività culturali, le aziende agricole devono provvedere al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono nella proprietà fondiaria di pertinenza; provvedono altresì all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte, con il reimpianto di essenze autoctone.

Ogni altro soggetto, pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformare l'assetto, deve avere cura di scegliere soluzioni che pongono attenzione ai valori paesaggistici e che comportino il minor danno possibile per il patrimonio arboreo ed arbustivo.

7.2 Ecosistemi delle rive e dei corsi d'acqua (ripariali – fluviali)

La tutela dei corpi idrici, a norma delle vigenti leggi, si integra con la manutenzione e cura della vegetazione sia golenale che ripariale, ad essi connessa. In particolare:

- i boschi golenali, nel rispetto delle eventuali inderogabili e documentate necessità connesse alla sicurezza idraulica, debbono essere oggetto di manutenzione per consentire la conservazione, anche ai fini della fruizione per il tempo libero e come rilevante componente del paesaggio;
- la vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua costituisce fondamentale completamento del quadro paesaggistico e della ricchezza naturale ed ambientale del territorio; deve essere oggetto, da parte dei proprietari, di cura e manutenzione.

I corsi d'acqua anche minori non possono essere manomessi o tombinati.

I fossi privati, posti a delimitazione delle proprietà, potranno essere deviati o tombinati solo previa verifica idraulica del contesto territoriale interessato e/o per motivate ragioni di interesse pubblico adeguatamente documentate, previa presentazione di richiesta di autorizzazione.

Sono sempre ammessi gli interventi di sistemazione idraulica all'interno delle proprietà, compatibilmente con le disposizioni dell'art. 66, della L.R. n°52/91e successive modifiche ed integrazioni.

Dovrà comunque essere garantita la manutenzione delle sponde e della vegetazione ripale.

7.3 Elenco delle specie vegetali autoctone

Negli interventi di messa a dimora, integrazione e reimpianto prescritti dal vigente PRGC, dovrà essere previsto l'utilizzo, in misura non inferiore all'80% delle essenze arboree complessivamente collocate, di esemplari compresi all'interno delle seguenti specie:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - <i>Cornus sanguinea</i> L. | sanguinella |
| - <i>Crataegus monogyna</i> Jacq. | biancospino |
| - <i>Frangula alnus</i> Mill | frangola |

- Fraxinus excelsior L.	frassino
- Ligustrum vulgare L.	ligustro
- Lonicera Japonica Thunb	caprifoglio
- Populus nigra L.	pioppo nero
- Rhamnus catharticus L.	spin cervino
- Salix alba L.	salice bianco
- Salix cinerea L.	salice cenerino
- Salix purpurea L.	salice rosso
- Tilia platyphyllos scop.	tiglio
- Ulmus monir Mill.	olmo
- Viburnum opulus L.	viburno
- Caprinus betulus L.	carpino bianco
- Corylus avellana	nocciolo
- Prunus spinosa L.	prugnolo
- Celtis australis	bagolaro
- Sorbus domestica	sorbo
- Prunus padus L.	pado
- Quercus robur L.	farnia
- Tilia cordata	tiglio
- Sambucus nigra	sambuco nero
- Hedera heliz	edera

7.4 Giardini e pertinenze private

L'elenco di cui al precedente art. 7.4 non si applica alle pertinenze scoperte private di edifici destinati alla residenza.

Art. 8 – NORME PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

8.1 Tutela del suolo

Tutte le richieste di concessione edilizia e gli interventi ad attuazione indiretta, dovranno adeguarsi al principio della tutela, sviluppo sostenibile ed utilizzazione sociale dell'ambiente.

Gli interventi edilizi e di urbanizzazione non potranno modificare sostanzialmente le caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi, con particolare riguardo ai dossi, declivi, depressioni, scarpate, rive e specchi o corsi d'acqua.

Sono vietati i riporti di terreno di spessore superiore a ml. 1,0 ad eccezione di:

- rampe per l'accesso alle costruzioni o ai fondi, nella misura e conformazione strettamente necessaria;
- interventi in zona B, quando il suolo sia depresso rispetto ai terreni circostanti su almeno tre lati o $\frac{3}{4}$ del perimetro;
- specifiche disposizioni di PRPC.

I dislivelli originati da sbancamenti o riporti di terreno devono essere di norma raccordati con pendenze non superiori ad 1 su 2.

In prossimità di interventi edilizi, possono essere ammesse opere di sostegno ottenute con terre armate o geotessili, con tecniche di ingegneria naturalistica o, nelle zone in cui siano ammesse recinzioni murarie, con strutture edilizie il cui parametro visibile sia di altezza non superiore a ml. 1,50.

8.2 Regolamento del sottosuolo

L'utilizzazione del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici e canalizzati, locali accessori e servizi tecnici al sovrastante fabbricato.

Ogni prelievo di acqua mediante pozzi (per qualsiasi uso o in qualsiasi quantità, e anche per periodi limitati nel tempo) è soggetto a denuncia al Sindaco, e fatte salve le norme vigenti in materia di autorizzazione comunale, la quale può essere sospesa temporaneamente e revocata permanentemente in caso di mutamento della situazione idrogeologica.

È vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzati.

8.3 Acque superficiali

I corsi di acqua iscritti nel decreto 24/04/91 del ministero LL.PP. e le zone umide incluse nell'elenco del D.P.R. 13/03/76 n°448, sono assoggettati al vincolo della L. 08/08/85, n°431.

Gli interventi consentiti saranno indirizzati a garantire la massima conservazione dell'ecosistema, anche in presenza di interventi finalizzati al ripristino del regime idraulico delle acque.

Con riferimento al D.P.R. 04/04/93, la presentazione di programmi di intervento di manutenzione idraulica e forestale, oltre a considerare come vincolanti i criteri di indirizzo e le tipologie di intervento ivi contemplate, sarà coordinata con le previsioni dello studio idraulico ed idrologico, allegato al PRGC.

8.4 Decoro dell'ambiente urbano

I progetti di restauro, ampliamento o nuova costruzione di opere d'arte stradali debbono essere accompagnati da una relazione che evidenzii e giustifichi gli interventi proposti.

Su tutto il territorio comunale devono essere mantenuti il rispetto e la tutela degli alberi esistenti.

L'utilizzazione edilizia ed infrastrutturale delle aree dotate di specifica edificabilità deve avvenire in modo da salvaguardare l'esistente vegetazione arborea ed arbustiva di rilievo paesaggistico – ambientale o storico – culturale.

Quando sia constatata la necessità dell'abbattimento di piante, dovrà essere assunto l'impegno di messa a dimora, per ognuna di esse, di almeno un esemplare preferibilmente compreso tra le specie indicate nell'elenco di cui all'art. 7.3.

L'impegno dovrà essere garantito dalla prestazione di idonea garanzia finanziaria da svincolarsi solo dopo la constatazione dell'attecchimento ad un anno dalla messa a dimora delle piante.

In tutti i progetti che interessano le zone A e le aree soggette al vincolo della L. n°431/85 tali piante dovranno essere rilevate su apposita planimetria in scala minima 1:500 in modo che sia verificata la compatibilità del progetto con il mantenimento degli esemplari significativi.

Le aree di pertinenza degli edifici ricadenti nelle zone A, B e C dovranno essere progettate in modo tale che sia dimostrato il mantenimento o il miglioramento dell'ambiente urbano. Ogni richiesta di Concessione Edilizia dovrà quindi contenere una planimetria della sistemazione degli spazi esterni.

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.

Art. 9 – NORME IGIENICHE E PER LA TUTELA DELLA SALUTE

9.1 Norme antinquinamento

9.1.1. Edifici produttivi

Ai fini del rilascio della concessione edilizia per la realizzazione e l'ampliamento di edifici produttivi, dovrà essere prodotta apposita relazione, nel caso non richiesta dall'A.S.S. competente, riguardo:

- le quantità e qualità di materie prime in ingresso o prodotti in arrivo;
- i cicli di trasformazione previsti;
- i prodotti finiti o semilavorati in uscita;
- le quantità e qualità degli effluenti solidi, liquidi o gassosi da considerarsi come scarichi finali dei cicli di trasformazione;
- le qualità e quantità dei flussi dei prodotti solidi, liquidi o gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione.

9.1.2. Altri edifici

Per tutti i nuovi edifici e le modifiche ad edifici esistenti che comportino il rilascio di concessione edilizia, dovranno essere adottati i criteri di smaltimento delle acque usate previsti dal Regolamento Comunale della fognatura.

Su tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni:

- D.P.C.M. 01/03/91 riguardo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.
- D.P.C.M. n°203/89 e successive modificazioni ed integrazioni riguardo alle limitazioni dell'emissione di inquinamenti atmosferici.
- D.Lgs. n°152/99 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.Lgs. n°22/97 e successive modifiche ed integrazioni.
- D.M. 10/09/98, n°381 riguardo alla determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili per la salute umana.
-

9.2. Discariche

Il Consiglio Comunale, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legislazione vigente provvede:

- all'individuazione del sito da destinare alle operazioni di travaso, stoccaggio e cernita dei rifiuti solidi urbani ed assimilabili e dei rifiuti speciali non tossico nocivi;
- all'individuazione del sito da destinare a discarica di tipo "A" per il conferimento degli inerti provenienti da lavorazioni edili o affini.

TITOLO IV° – ZONE OMOGENEE

Art. 10 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

10.1 Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee

Il territorio comunale di Chions è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO):

- ZONE A:** parti interessate da agglomerati urbani o singoli edifici o complesso di edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;
- ZONE B0:** parti edificate, di formazione non recente, ma prive di significativa valenza storico - architettonica, interessate da fenomeni di degrado edilizio e da obiettivi di rinnovo urbano.
- ZONE B1:** parti edificate recenti, costituenti le aree centrali ad edificazione più densa.
- ZONE B2:** parti totalmente o parzialmente edificate con densità edilizia medio-bassa propria delle aree periferiche.
- ZONE B3:** *parti totalmente o parzialmente edificate corrispondenti ad ambiti di espansione residenziale con Piani Attuativi decaduti (già zone C0).*
- ZONE C0:** parti destinate al completamento di programmi edilizi prevalentemente residenziali, già approvati ed in corso di realizzazione.
- ZONE C1:** parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- ZONE D:** parti destinate ad insediamenti produttivi, industriali e artigianali, comprendenti:
- **D2.1** zone produttive in fase di completamento in relazione alle previsioni di specifici strumenti urbanistici di grado subordinato approvati e vigenti;
 - **D2.2** zone industriali di nuovo impianto;
 - **D3.1** insediamenti industriali esistenti;
 - **D3.2** insediamenti artigianali esistenti;
 - **D4** depositi a cielo aperto esistenti;
 - **D5** attrezzature a supporto della viabilità.
- ZONE H:** parti destinate a insediamenti:
- **H2** commerciali di nuovo impianto;
 - **H3** commerciali/terziari esistenti;
- ZONE E:** parti destinate a zone agricole così classificate:
- **E4** agricole, di interesse paesaggistico;

- **E6** produttive agricole.

ZONE F: parti destinate alla tutela dell'ambiente:

- **F4** zone di tutela ambientale.

ZONE S: aree di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, quali:

- aree per attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune (culto, cultura e vita associativa);
- aree per attrezzature destinate all'assistenza e sanità;
- aree attrezzate a parco, gioco, sport e spettacoli all'aperto;
- aree per la viabilità, i trasporti e il parcheggio;
- aree per i servizi tecnologici.

ZONE P: aree per attrezzature di scala urbana e comprensoriale.

ZONE V: aree di vincolo speciale, quali:

- stradale;
- ferroviario;
- di depuratore;
- cimiteriale;
- di infrastrutture tecnologiche;
- ambientale;
- monumentale ed archeologico;
- verde privato.

10.2 Norme generali per le ZTO

10 Area di pertinenza urbanistica

È l'area vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Per gli interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi possono concorrere a tale superficie anche quelle aree non adiacenti all'area di insistenza della costruzione, purché funzionalmente contigue, anche in comuni contermini ai sensi dell'art. 88 della L.R. n°52/91.

L'entrata in vigore di indici urbanistici più elevati comporta la riduzione del vincolo sulle superfici eccedenti quelle strettamente necessarie.

10.2.2 Limiti di zona

Non sono previste distanze minime tra le zone omogenee, salvo che nei confronti delle zone destinate ad attrezzature e servizi collettivi, dalle quali dovrà essere osservata una distanza minima di 5 ml.

Per l'interpretazione grafica del progetto di Piano, valgono nell'ordine le seguenti disposizioni in merito al limite di zone e perimetro degli ambiti:

- aree di pertinenza di strade aperte al traffico da più di tre anni, nello stato di fatto alla data di adozione della presente variante al PRGC o conseguenti a convenzioni o atti d'obbligo per frazionamento dei suoli;
- emergenze rilevate sul territorio quali: corsi d'acqua, rilievi o depressioni del terreno, fossi, scoline;
- allineamento derivanti da tracciati stradali;
- confini di proprietà, come rilevabili dalle tavole catastali e/o da atti regolarmente registrati in data anteriore all'adozione della variante n° 24 al PRGC.

10.3 Utilizzazione degli indici

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

10.4 Cambio di destinazione d'uso

Le variazioni di destinazione d'uso, non connesse ad interventi edilizi e compatibili con le prescrizioni di ZTO, sono soggette a comunicazione al Comune ai sensi dell'art. 10 comma 3 del DPGR 29.04.97 n°0139/pres e succ. modif. ed integraz.

Art. 11 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “A” – INSEDIAMENTI STORICI

11.1 Criteri di individuazione e perimetrazione

Le zone territoriali “A” comprendono le parti del territorio comunale costituite dai nuclei urbani o complessi edilizi o edifici isolati che rivestono carattere architettonico, storico, artistico, ambientale.

In tali zone il PRGC detta norme atte a tutelare e valorizzare tutto l’edificato ivi compresi quegli elementi accessori minori, che interessano spazi pubblici e la percezione unitaria degli ambienti di interesse storico (fontane, muri di recinzione, capitelli, manti erbosi, alberature, percorsi pedonali, ecc.).

11.2 Modalità di intervento

Attuazione indiretta per gli ambiti unitari di Villa Morassutti a Villutta, Castello di Torrate e Palazzo Sbrojavacca a Villotta.

Attuazione diretta negli altri casi.

11.3 Gradi di protezione

Per gli edifici ricadenti nelle zone “A” sono assegnati gradi di protezione riferibili alle seguenti categorie di intervento:

1. Restauro conservativo;
2. *Conservazione tipologica;*
3. *Risanamento conservativo;*
4. Demolizione senza ricostruzione.

Le categorie d’intervento successive consentono, e possono comprendere, quelle che precedono nell’ordine: 3-2-1.

Per gli edifici per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione (grado di protezione 4) sono consentiti gli interventi di ordinaria manutenzione.

La straordinaria manutenzione di cui all’art. 31 lett. B) della L. n°457/78 ed all’art. 68 della L.R. n°52/91 è equiparata agli interventi di conservazione tipologica e risanamento conservativo.

a) **Grado 1 – Restauro conservativo**

Il grado di protezione “Restauro conservativo” si applica a quegli edifici che presentano una forte valenza storico - artistica per la qualità architettonica dell’insieme e delle sue diverse parti nonché per il particolare inserimento nel paesaggio che contribuiscono a configurare in modo determinante.

Di tali edifici il PRGC intende salvaguardare e/o ripristinare l’integrità ed unicità architettonica anche in rapporto al contesto paesaggistico ed edilizio circostante.

Comprendono gli edifici vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti, alla quale dovrà essere richiesto il relativo nulla osta riguardo a qualsiasi intervento edilizio.

a) **Grado 2 – *Conservazione tipologica***

Il grado di protezione “*Conservazione tipologica*” si applica a quegli edifici, opere e strutture murarie che rivestono un particolare valore storico-culturale in quanto esempi significativi e testimonianza storica del passato. Il PRGC prevede la conservazione completa degli elementi formali-strutturali e dell’organizzazione funzionale anche

in rapporto con l'ambiente circostante con interventi motivati, ove possibile, sulla base di ricerche storiche ed iconografiche.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico.

In particolare, gli interventi consisteranno in:

- a) ogni operazione effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui sopra;
- b) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non potranno essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina dell'edificio; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture;
- c) non sono modificabili i solai, le scale e l'orditura del tetto, ma è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va, nella maggior misura possibile, risanato ed integrato con materiali originari; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto;
- d) vanno restaurati, recuperati od integrati con le tecniche originali gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in pietra, in acciottolato – purchè originario – in legno di pregio, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, intonaci originali, ecc.) che esterni (infissi, portoni, poggioni, camini, ecc.);
- e) gli adeguamenti statici (consolidamento delle murature, cordoli) vanno eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; si avrà cura di ricavare gli irrigidimenti all'interno dei profili murari originali e di curare le finiture esterne in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- f) ogni adeguamento igienico e tecnologico dovrà essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuove finestre fatto salvo l'inserimento di nuove aperture sui fronti secondari atte a garantire, in presenza di comprovate esigenze funzionali, un'adeguata ventilazione ed illuminazione naturali;
- g) gli spazi esterni di pertinenza (corti, giardini, ecc.) devono essere liberati da superfetazioni di ogni genere, e non è consentita in essi la realizzazione di qualsiasi volume, anche accessorio; vanno mantenuti e recuperati gli elementi funzionali e decorativi esterni originali quali pavimentazioni, fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi, ecc.; eventuali nuovi interventi vanno realizzati con forme e materiali coerenti con l'esistente.
- h) devono essere mantenute le piantumazioni di pregio esistenti, nei giardini e parchi; quelle nuove sono subordinate ad un progetto di sistemazione del verde;
- i) non è ammesso alcun aumento di volume ad eccezione di quei volumi necessari per ricomporre l'assetto originario documentati nell'analisi.

a) Grado 3 – *Risanamento conservativo*

Il grado di "*Risanamento conservativo*" si applica a quegli edifici antichi o recenti privi di caratteri architettonici di particolare pregio, ma che rappresentano un valore testimoniale della tradizione costruttiva locale e sono comunque parte integrante della struttura insediativa storica.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri relativi all'organismo architettonico ed al suo intorno.

Gli interventi, in particolare:

- a) potranno essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti;
- b) l'impianto planivolumetrico originario dell'edificio dovrà rimanere invariato; le murature perimetrali, per quanto possibile, dovranno essere mantenute; potranno essere modificati i volumi aggiunti in epoca recente o per eliminare superfetazioni e ripri-

- stinare l'assetto originario dell'edificio o per ricondurre la sagoma edilizia ad un rapporto coerente con l'impianto architettonico complessivo;
- c) sono sostituibili mediante rifacimento "in sito" le parti strutturali non recuperabili quali fondazioni, murature, solai, scale, tetto purché non vengano modificate le dimensioni e i rapporti volumetrici tra le diverse parti dell'edificio, le altezze interpiano e le caratteristiche architettoniche d'assieme dei fronti principali;
 - d) nel caso in cui il tetto venga sostituito sono da ricercarsi le antiche proporzioni planivolumetriche per portare l'edificio alle tipologie locali;
 - e) è ammessa l'apertura di nuove finestre e porte sui fronti principali e secondari, nonché l'apertura di abbaini e lucernari secondo quanto previsto dall'abaco dei caratteri tipologici allegato alle presenti norme;
 - f) dovranno essere recuperati gli eventuali elementi interni ed esterni di pregio; sarà posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti d'intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme, è fatto obbligo di riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
 - g) gli adeguamenti statici (consolidamento delle murature, cordoli), potranno essere eseguiti anche con tecnologie innovative nel rispetto del profilo volumetrico originario;
 - h) sono sempre ammessi interventi di adeguamento igienico-funzionale (impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico-sanitari, ecc.);
 - i) sulle aree di pertinenza dovranno essere recuperati gli acciottolati e i rivestimenti in pietra in genere; eventuali volumi accessori dovranno seguire gli schemi tipologici previsti dall'abaco dei caratteri tipologici, entro i limiti dimensionali e con i criteri di ubicazione ivi previsti;*
 - j) le piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze autoctone o comunque compatibili con l'ambiente;
 - k) sono ammessi aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali da sviluppare sui fronti secondari, nel rispetto della tipologia originaria e dell'impianto planivolumetrico esistente in misura non superiore a 150 mc. per unità abitativa originaria;
 - l) è consentito il cambiamento d'uso degli immobili in conformità alle destinazioni previste per le zone residenziali;
 - m) è consentito, per gli edifici a destinazione residenziale, la formazione di alloggi aggiuntivi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri tipologici e delle modalità di intervento fissate nell'abaco di cui alla precedente lettera e).

a) Grado 4 – Demolizione senza ricostruzione

Il grado di protezione "Demolizione senza ricostruzione", si applica agli edifici che contrastano con l'assetto urbanistico ed edilizio previsto dal PRGC. Per questi è prevista la sola demolizione e la sistemazione dell'area scoperta risultante secondo le specifiche normative di PRGC.

11.4 Destinazioni d'uso

Nelle zone A, accanto alla principale funzione residenziale, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) esercizi pubblici, ristoranti, alberghi;
- b) negozi per la vendita al dettaglio, nei limiti previsti dal Piano di Adeguamento e Sviluppo della rete di vendita con i relativi depositi;
- c) attività terziarie quali uffici, esposizioni, agenzie commerciali, studi professionali;
- d) locali, manufatti ed aree per servizi ed attrezzature collettive;
- e) attività artigianali di servizio compatibili con la residenza, di superficie lorda inferiore a mq. 200.

11.5 Protezione delle aree scoperte

Le aree pertinenziali degli edifici ricadenti in zona "A" sono suddivise in:

a) Parchi e giardini

Essi comprendono gli spazi designati e/o organizzati che contraddistinguono in forma unitaria l'intero complesso e sono inscindibili da esso.

Essi sono campiti con apposita retinatura e saranno assoggettati, al pari degli edifici, ed interventi volti a salvaguardare e valorizzare gli aspetti sia di ordine naturalistico (piantumazioni), sia di pertinenza dell'edificato (recinzioni, vialetti, elementi di arredo, ecc.).

a) Altre pertinenze scoperte

Esse riguardano le parti non edificate prive di valenze significative, che comunque costituiscono spazio pertinenziale dell'edificio e che devono essere trattate in modo da consentire la percezione, la salvaguardia formale e l'unitarietà del complesso edilizio che si intende tutelare.

a) Recinzioni

Le nuove recinzioni saranno realizzate con muri intonacati o a vista (se in pietra o in mattoni), di altezza non superiore a cm. 150 con eventuali sovrastanti reti o cancellate.

Art. 12 – NORME GENERALI PER LE ZONE TERRITORIALI “B” e “C”

12.1 Destinazioni d'uso

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza ed alle sue pertinenze ed accessori.

Sono **ammesse** le destinazioni compatibili con la residenza, quali:

- negozi e botteghe, punti di vendita commerciali;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini, esposizioni e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati o alle aree scoperte pertinenziali;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producono rumori o odori molesti, compatibili con la residenza;
- autorimesse pubbliche e private, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, pubblici esercizi in genere;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago, locali di culto e/o destinati all'istruzione.

12.2 Parcheggi pubblici

Nelle zone ad attuazione indiretta dovranno essere reperiti spazi per parcheggi pubblici, in funzione della residenza, con esclusione delle sede viarie, nel rispetto dei rapporti minimi fissati dalle norme di zona.

Per **nuovi edifici** o parti di essi destinati ad attività commerciali, ricadenti nelle zone B e C, i parcheggi stanziali e di relazione sono dimensionati nella misura prevista dall'art. 16 del D.P.G.R. n°0126/95, dalla L.R. 19.04.1999 n°8 e da eventuali modifiche ed integrazioni degli stessi.

Nelle zone B, in caso di riutilizzo di edifici esistenti in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi a parcheggio, è consentito monetizzare i relativi oneri per la corrispondente quota parte di competenza.

Ai sensi e con le modalità previste dall'art. 16 del D.P.G.R. n°126/95 Pres., possono essere monetizzati i parcheggi non altrimenti realizzabili.

12.3 Verde pubblico

Nelle zone ad attuazione indiretta dovranno essere reperiti spazi a verde pubblico, in funzione della residenza, nel rispetto dei rapporti minimi fissati dalle norme di zona.

Esse saranno realizzate con le modalità fissate dall'art. 14 del D.P.G.R. n°126/95 Pres. e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

12.4 Recinzioni

Nelle zone B saranno consentite recinzioni costituite da basamento murario di altezza non superiore a ml. 1,50 ed eventuali sovrastanti ringhiere o reti, nel rispetto, in ogni caso, delle norme di decoro.

Nelle zone C, le recinzioni saranno appositamente normate nell'ambito del PRPC, avuto riguardo al raggiungimento della massima uniformità e semplicità.

12.5 Costruzioni accessorie

È consentita la realizzazione di manufatti edilizi accessori, con struttura prefabbricata lignea o metallica e tamponamenti lignei, non infissi stabilmente nel suolo, di altezza non superiore a m 3,0, misurata all'estradosso della copertura, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria ed al massimo rapporto di copertura, nei limiti di mq. 6 e nel rispetto delle disposizioni sul decoro degli edifici.

In mancanza del tamponamento, dette strutture potranno coprire una superficie massima (Q) di 16 mq.

Tali strutture si configurano come interventi " non aventi rilevanza urbanistica " di cui all'art. 72 della L.R. n° 52/91 e succ. modif. ed integr. e sono soggetti a comunicazione.

Esse non potranno essere installate sul fronte principale e dovranno rispettare le distanze tra fabbricati prescritte dal C. C.

Non si applicano le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti solo se le stesse siano di costruzioni accessorie e non pareti finestrate di locali abitativi o dove la permanenza delle persone non sia del tutto saltuaria.

È consentita l'edificazione in aderenza al confine o a distanza non inferiore a m. 1,50 dallo stesso.

Per le distanze dalle strade si applicano le disposizioni di zona.

[12.5 bis Cambio d'uso con recupero della volumetria esistente

Nelle zone residenziali B, è consentito recuperare, mediante ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, anche in deroga al limite massimo di volumetria fissato dall'indice di fabbricabilità di zona, gli immobili, o loro parti, che alla data di adozione della variante n°24 al PRGC, fossero destinati a funzioni non incluse nell'elenco di cui al precedente art. 12.1.

Fatta eccezione per la zona B0, la volumetria residenziale non potrà risultare inferiore all'80% del volume complessivo massimo realizzabile.] (abrogato).

12.5 ter Caratteristiche tipo - morfologiche ed uso dei materiali per gli interventi nelle zone B.

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione e demolizione con ricostruzione, da effettuarsi all'interno delle zone B, con la sola eccezione dei volumi accessori isolati, sono vietati:

- la realizzazione di coperture piane;*
- la formazione di coperture inclinate con pendenze inferiori al 20% o superiori al 45%;*
- la previsione di falde asimmetriche o a pendenza rovescia (verso l'interno);*
- l'utilizzo di manti di copertura diversi dalla tegola, dal coppo, dalla portoghese e dalla canadese o dai rivestimenti/guaine in rame;*
- l'inserimento di rivestimenti esterni verticali con piastrelle ceramiche o di cotto, con tavolati o perlinati in legno, con materiali metallici o sintetici.*

Nella progettazione degli interventi edilizi sarà richiesta una particolare cura nella composizione equilibrata dei volumi e degli elementi ordinatori delle facciate.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione dettagliata dei materiali e delle coloriture da utilizzare nei paramenti esterni.

Deroghe alle presenti disposizioni sono consentite, con provvedimento motivato dell'Amministrazione, in presenza di progetti di particolare impegno architettonico, che dimostrino la compatibilità della propria coerenza formale con le problematiche di inserimento nel contesto.

12.6 Classificazione delle zone

Le zone B comprendono:

ZONA	DENOMINAZIONE	ATTUAZIONE
B0	Residenziale sature.	<u>Indiretta</u> (<u>Diretta</u> se per opere realizzabili con D.I.A. o Autorizzazione Edilizia).
B1	Residenziale di completamento semintensivo.	<u>Diretta</u> .
B2	Residenziale di completamento estensivo.	<u>Diretta</u> .
B3	<i>Ambiti di espansione residenziale con Piani Attuativi decaduti (già zone C0).</i>	<i><u>Diretta</u>. (secondo indici e parametri del P. A., validi a tempo indeterminato)</i>

Le zone C comprendono:

ZONA	DENOMINAZIONE	ATTUAZIONE
C0	Ambiti di espansione in fase di realizzazione.	<u>Diretta</u> .
C1	Aree residenziali di nuovo impianto.	<u>Indiretta</u> .

12.7 Zone residenziali già ricadenti all'interno di Piani Attuativi

Nelle aree già incluse in P.A. approvati e riclassificate in zona B dalla variante n°24 al PRGC, ove indicato con asterisco in corrispondenza dell'if nelle Tavv. P2a-b-c, nonché nelle zone C0, si applicano, per ciascun lotto, gli indici ed i parametri previsti dalle NTA del medesimo P.A.

In carenza di indici e parametri di P.A. si applicano le norme di ZTO della variante n°24 al PRGC.

Art. 13 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B0”

RESIDENZIALI SATURE

13.1 Modalità di intervento

Attuazione indiretta.

13.2 Parametri per l'edificazione

If max	Definito nelle schede attuative.
Q max	50%, per nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, con esclusione degli adeguamenti una tantum.
H max	12,5 ml.
N° max piani ft	4.
Dc min	ml. 5.
Df min	Per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. ml. 10; per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile; è ammessa l'edificazione in aderenza.
Ds min	Su allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2.
Parcheggi per la residenza	2,5 mq. per ogni abitante insediabile.
Verde attrezzato	5 mq. per ogni abitante insediabile.

13.3 Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui il lotto sia “saturato”, sono comunque concessi gli ampliamenti funzionali, da realizzarsi una tantum, nel limite di 150 mc. per unità abitativa residenziale e di mq. 30 per ogni unità immobiliare a destinazione non residenziale.

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purchè nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse.

Art. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B1”

RESIDENZIALI DI SATURAZIONE

14.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

14.2 Parametri per l'edificazione

If max	Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000
Q max	40%.
H max	9,5 ml.
N° max piani ft	3.
Dc min	ml. 5. Per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile.
Df min	ml. 10; per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza.
Ds min	ml. 6, salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2.

14.3 Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui il lotto sia “saturo”, sono comunque concessi gli ampliamenti funzionali, da realizzarsi una tantum, nel limite di 150 mc. per unità abitativa residenziale e di mq. 30 per ogni unità immobiliare a destinazione non residenziale.

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse.

Art. 15 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B2”

RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

15.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

15.1 Parametri per l'edificazione

If max	Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000
Q max	35%.
H max	7,5 ml.
N° max piani ft	2.
Dc min	ml. 5.
Df min	Per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. ml. 10; per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile; è ammessa l'edificazione in aderenza.
Ds min	ml. 6, salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2.

15.3 Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui il lotto sia “saturato”, sono comunque concessi gli ampliamenti funzionali, da realizzarsi una tantum, nel limite di 150 mc. per unità abitativa residenziale e di mq. 30 per ogni unità immobiliare a destinazione non residenziale.

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse.

Art. 15 bis – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B3”

RESIDENZIALI DEI P. A. DECADUTI

15.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

15.1 Parametri per l'edificazione

<i>If max</i>	<i>Definito dalla convenzione di lottizzazione.</i>
<i>Q max</i>	<i>Definito dalla convenzione di lottizzazione.</i>
<i>H max</i>	<i>Definita dalla convenzione di lottizzazione.</i>
<i>N° max piani ft</i>	<i>Definito dalla convenzione di lottizzazione.</i>
<i>Dc min</i>	<i>Definita dalla convenzione di lottizzazione.</i>
<i>Df min</i>	<i>Per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. Definita dalla convenzione di lottizzazione.</i>
<i>Ds min</i>	<i>Per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile; è ammessa l'edificazione in aderenza. Definita dalla convenzione di lottizzazione. Per ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2.</i>

15.bis.3 Prescrizioni per l'edificato esistente

Nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia completamente esaurita, è concesso, per esigenze igienico/funzionali (trascorsi non meno di 2 anni dalla richiesta di abitabilità/agibilità), un ampliamento, da realizzarsi una tantum, non superiore a 150 mc. per unità abitativa residenziale e di mq. 30 per ogni unità immobiliare a destinazione non residenziale.

Art. 16 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C0”
AMBITI DI ESPANSIONE IN FASE DI REALIZZAZIONE

16.1 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

16.2 Parametri per l'edificazione

If max	10.000 mc/ha Tale disposizione si applica a tutti i PRPC o Piani Attuativi assoggettati a convenzione urbanistica.
Q max	35%
H max	ml. 7,50.
Dc min	ml. 5.
Df min	ml. 10;
Ds min	ml. 5,0 per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml.; ml. 10 per strade di larghezza superiore a ml. 15. Per strade a fondo cieco la distanza è definita dal PRPC.

Gli indici e parametri sopra riportati si applicano nel caso di varianti ai PRPC vigenti che esorbitano dai limiti di flessibilità e nel caso di riadozione degli stessi.

16.3 Standard di attrezzature e servizi

Valgono gli standard quantificati nei PRPC approvati e vigenti.

In caso di mancato completamento delle opere di urbanizzazione entro i termini previsti dalla convenzione, il PRPC potrà essere rielaborato assumendo, per ogni abitante teoricamente insediabile, la seguente dotazione minima:

- mq. 3 per parcheggio al servizio della residenza;
- mq. 7 per nucleo elementare di verde, aree gioco e verde attrezzato.

I PRPC approvati successivamente all'entrata in vigore della L.R. n°52/91 restano validi a tempo indeterminato, per gli effetti dell'art. 46, comma 1bis, della medesima L.R. n°52/91.

Art. 17 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C1”

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

17.1 Modalità di intervento

Attuazione indiretta mediante PRPC.

17.2 Parametri per l'edificazione

If max	Definito nelle schede.
Q max	35%.
H max	Definito nelle schede
Dc min	ml. 5
Df min	ml. 10
Ds min	ml. 5,0 per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml.; ml. 10 per strade di larghezza superiore a ml. 15. Per strade a fondo cieco la distanza sarà definita in sede di formazione del PRPC.

La viabilità carrabile e pedonale riportata in cartografia di PRGC o nelle schede è da intendersi obbligatoria ma non vincolante come localizzazione.

17.3 Standard di attrezzature e servizi

Dovrà essere prevista una dotazione minima di 12 mq. per abitante teoricamente insediabile, salvo specificazioni delle Schede, secondo la seguente ripartizione:

- mq. 5 per parcheggio al servizio della residenza;
- mq. 7 per nucleo elementare di verde, aree gioco e verde attrezzato.

17.4 Standard di attrezzature e servizi

I PRPC approvati per gli effetti della presente variante al PRGC restano validi a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 46, comma 1bis, della L.R. n°52/91.

Art. 18 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”

INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

18.1 Classificazione

Le zone produttive (industriali e artigianali) corrispondono sia agli insediamenti singoli esistenti, sparsi sul territorio agricolo, sia alle aree caratterizzate da insediamenti esistenti, sia alle zone destinate agli insediamenti in fase di realizzazione o di nuova previsione.

Il PRGC comprende le seguenti zone produttive:

ZONA	DENOMINAZIONE	ATTUAZIONE
D2.1	Ambiti produttivi soggetti a PRPC vigenti.	<u>Diretta (O).</u>
D2.2	Ambiti di espansione produttiva di nuova individuazione.	<u>Indiretta.</u>
D3.1	Insedimenti produttivi esistenti confermati.	<u>Diretta.</u>
D3.2	Insedimenti singoli sparsi esistenti.	<u>Diretta.</u>
D4	Depositi a cielo aperto esistenti.	<u>Diretta.</u>
D5	Attrezzature a servizio della viabilità.	- <u>Diretta.</u> - <u>Indiretta</u> per l'ambito adiacente l'Autostrada

18.2 Destinazioni consentite

Le destinazioni d'uso ammesse per le zone “D” sono le seguenti:

- attività artigianali e/o industriali;
- attività di autotrasporto;
- depositi e magazzini;
- uffici di servizio all'attività;
- residenza per il custode e/o proprietario limitatamente ad un alloggio, con una superficie abitabile utile massima di 120 mq. per ogni attività produttiva con superficie utile superiore a mq. 1000;
- spazi per l'esposizione e commercializzazione dei prodotti propri nella misura massima pari al 20% della superficie utile adibita ad attività produttiva;
- attività ludiche, ricreative, ricettive e di ristorazione;
- attrezzature e servizi pubblici;
- impianti tecnologici.

È ammessa la realizzazione di “incubatori”, ovvero di edifici destinati ad accogliere, su più piani, una pluralità di attività industriali / artigianali, anche differenziate per dimensione e tipologia produttiva.

La compatibilità delle attività è disciplinata dal PRPC o, nel caso di intervento diretto, verificata dall'Azienda Sanitaria competente, in sede di richiesta di concessione edilizia o di richiesta di utilizzazione.

L'alloggio del custode / titolare, nei limiti di mq. 120, è ammesso solamente per le attività con una superficie utile superiore a 1000 mq, con un massimo di 2 alloggi per “ incubatore “.

In ogni zona “D” ove fossero già esistenti alla data di adozione delle presenti NTA, edifici residenziali e loro annessi non pertinenti l'attività produttiva, tali edifici si

intendono soggetti ai soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia con un aumento ammissibile max di 150 mc. per unità abitativa, concedibile una tantum a partire dall'adozione della presente variante.

Per gli impianti e manufatti di carattere tecnologico a servizio dell'attività produttiva, quali cabine di trasformazione, silos verticali, serbatoi idrici, locali di alloggiamento, impianto di trattamento dell'aria, camini e ciminiere, non si applicano i successivi limiti di superficie coperta massima, di altezza e distanza, tra i fabbricati e dai confini.

18.3 Dimensionamento standard

Nelle zone soggette alla formazione di PRPC, gli standard prescritti dalle norme di zona saranno dimensionati in misura non inferiore a 15 mq/addetto, entro i seguenti limiti:

- mq. 5 per parcheggi di relazione;
- mq. da 0 a 3 per attrezzature collettive (mensa, infermeria, uffici consortili, ecc.);
- mq. da 8 a 12 per verde attrezzato.

La densità di addetti non potrà essere inferiore a 25 per ha.

Art. 19 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.1”

PRODUTTIVE IN CORSO DI REALIZZAZIONE

19.1 Individuazione zona

Corrisponde alle aree destinate ad attività produttive di nuova o recente formazione, interessate da PRPC in vigore ed in fase di attuazione.

19.2 Modalità di attuazione

Attuazione diretta.

Per i PRPC o P.A. approvati prevalgono le disposizioni normative contenute negli stessi.

In particolare continueranno ad applicarsi le medesime norme per quanto attiene ad allineamenti, distanze, distacchi e dimensionamento degli standard.

Per tutti i PRPC e P.A. sussiste l'obbligo di adeguamento alla presente normativa, in caso di variante che preveda modifiche eccedenti i limiti di flessibilità o in caso di riadozione.

19.3 Parametri

Uf max	100% Nel caso di “incubatori” l'incidenza delle attività di cui all'art. 18.2. lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva.
Q max	- 0.50 mq/mq per le superfici produttive; - 0.10 mq/mq. finalizzati a reperire spazi per le funzioni complementari, quali residenza, uffici, servizi, ecc..
Hu max	- 15 ml. esclusi i volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere).
Dc min	- 5 ml. - È consentita l'edificazione a confine con progetto unitario.
Df min	- 10 ml. - È consentita l'edificazione in aderenza ad edificio esistente o nel caso di progetto coordinato.
Ds min	- ml. 6 dalla viabilità interna, esclusa quella di servizio; - ml. 15 dalla viabilità comunale esterna; - ml. 20 dalla viabilità provinciale e statale; - ml. 30 dall'Autostrada.

La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie destinata agli insediamenti, in modo da garantire una dotazione di aree non inferiore a 15 mq./add., ripartiti con le modalità fissate al precedente art. 18.3.

Dovranno essere reperiti parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di 1 posto macchina per attività e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiori al 10% della superficie utile degli edifici.

Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30% della superficie utile del fabbricato.

I parcheggi di relazione, previsti ai sensi dell'art. 18.3 concorrono alla formazione dello standard dei parcheggi di relazione di cui sopra.

19.4 Prescrizioni particolari

Le aree a verde piantumato saranno prioritariamente individuate lungo i confini di zona, in modo da creare una fascia verde della profondità di almeno 10 ml. costituita da alberature di alto fusto con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno ml. 3.

Nel caso la zona produttiva confini con ZTO di tutela fluviale "E4" o con aree soggette alle disposizioni della "Legge Galasso", la fascia piantumata a verde d'alto fusto dovrà estendersi per almeno 20,00 ml. di profondità.

Le nuove edificazioni dovranno distare non meno di ml. 50 dai corsi d'acqua pubblici.

Art. 20 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.2”

INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

20.1 Individuazione zona

Corrisponde alle aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive entro aree di PRPC di nuova formazione.

20.2 Modalità di attuazione

Attuazione indiretta mediante PRPC.

Alla scadenza, continueranno ad applicarsi, a tempo indeterminato, gli indici ed i parametri fissati dal PRPC, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°52/91.

20.3 Parametri

Uf max	100% Nel caso di “incubatori” l'incidenza delle attività di cui all'art. 18.2. lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva.
Q max	- 0.50 mq/mq per le superfici produttive; - 0.10 mq/mq. finalizzati a reperire spazi per le funzioni complementari, quali residenza, uffici, servizi, ecc..
Hu max	- 12 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere).
Dc min	- 5 ml. - È consentita l'edificazione a confine previo progetto unitario.
Df min	- 10 ml. - È consentita l'edificazione in aderenza ad edificio esistente o nel caso di progetto coordinato.
Ds min	- ml. 10 dalla viabilità interna, esclusa quella di servizio; - ml. 15 dalla viabilità comunale esterna; - ml. 20 dalla viabilità provinciale e statale.

La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie destinata agli insediamenti, in modo da garantire una dotazione di aree non inferiore a 15 mq./add., ripartiti con le modalità fissate al precedente art. 18.3.

Dovranno essere reperiti parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di 1 posto macchina per attività e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiori al 10% della superficie utile degli edifici.

Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30% della superficie utile del fabbricato.

I parcheggi di relazione, previsti ai sensi dell'art. 18.3 concorrono alla formazione dello standard dei parcheggi di relazione di cui sopra.

20.4 Prescrizioni particolari

In sede di formazione del P.R.P.C. relativo all'ampliamento della zona industriale di Villotta, dovrà essere predisposto uno studio idraulico esteso all'intero bacino del fosso Cornia, al fine di individuare le modalità più idonee per regolamentare lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dagli insediamenti e gli interventi necessari ad evitare possibili inconvenienti al contesto residenziale ed agricolo.

Tali opere dovranno essere realizzate contestualmente all'attuazione della zona produttiva.

Il P.R.P.C. dovrà prevedere, in ogni caso, le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in sito, attraverso l'utilizzo di superfici permeabili nei piazzali.

Eventuali opere necessarie alla regimentazione idraulica dell'area saranno poste a carico del P.R.P.C. per quota parte di competenza.

Le aree a verde piantumato saranno prioritariamente individuate lungo i confini di zona, in modo da creare una fascia verde della profondità di almeno 10 ml. costituita da alberature di alto fusto con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno ml. 3.

Nel caso la zona produttiva confini con ZTO di tutela fluviale "E4" o con aree soggette alle disposizioni della "Legge Galasso", la fascia piantumata a verde d'alto fusto dovrà estendersi per almeno 20,00 ml. di profondità.

Le nuove edificazioni dovranno distare non meno di ml. 50 dai corsi d'acqua pubblici.

Art. 20 bis – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2.3”
DI NUOVO IMPIANTO PER MAGAZZINI E DEPOSITI PRODUTTIVI

20.bis 1 Individuazione zona

Corrisponde all'ambito ubicato lungo via 1° Maggio, destinato all'insediamento di nuove attività al servizio del produttivo entro PRPC di nuova formazione.

20.bis 2 Modalità di attuazione

Attuazione indiretta mediante PRPC esteso all'intero ambito individuato nel PRGC.

Alla scadenza, continueranno ad applicarsi, a tempo indeterminato, gli indici ed i parametri fissati dal PRPC, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°52/91.

20.bis 3 Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni :

- a) attività di autotrasporto, sedi di corrieri e spedizionieri;
- b) depositi e magazzini delle attività produttive;
- c) uffici di servizio all'attività;
- d) residenza per il custode e/o proprietario limitatamente ad un alloggio, con una superficie abitabile utile massima di 120 mq. per ogni attività produttiva con superficie utile superiore a mq. 1000;
- e) spazi per l'esposizione e commercializzazione dei prodotti propri nella misura massima pari al 20% della superficie utile adibita ad attività produttiva;
- f) attività ludiche, ricreative, ricettive e di ristorazione;
- g) attrezzature e servizi pubblici;
- h) impianti tecnologici.

Sono tassativamente escluse le attività insalubri di 1° e 2° categoria.

20.bis 4 Parametri

Uf max	100% Nel caso di “incubatori” l'incidenza delle attività di cui all'art. 18.2. lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva.
Q max	- 0.50 mq/mq per le superfici produttive; - 0.10 mq/mq. finalizzati a reperire spazi per le funzioni complementari, quali residenza, uffici, servizi, ecc..
Hu max	- 9 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ci miniere).
Dc min	- 5 ml. - È consentita l'edificazione a confine previo progetto unitario.
Df min	- 10 ml. - È consentita l'edificazione in aderenza ad edificio esi-

- stente o nel caso di progetto coordinato.
- Ds min
- ml. 10 dalla viabilità interna, esclusa quella di servizio;
 - ml. 15 dalla viabilità comunale esterna;
 - ml. 20 dalla viabilità provinciale e statale.

La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie destinata agli insediamenti, in modo da garantire una dotazione di aree non inferiore a 15 mq./add., ripartiti con le modalità fissate al precedente art. 18.3.

Dovranno essere reperiti parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 posto macchina ogni due addetti, con un minimo di 1 posto macchina per attività e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiori al 10% della superficie utile degli edifici.

Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30% della superficie utile del fabbricato.

I parcheggi di relazione, previsti ai sensi dell'art. 18.3 concorrono alla formazione dello standard dei parcheggi di relazione di cui sopra.

20.bis 5 Prescrizioni particolari

In sede di formazione del P.R.P.C. dovrà essere predisposto uno studio idraulico, al fine di individuare le modalità più idonee per regolamentare lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dagli insediamenti e convogliate verso il fosso Cornia.

Tali opere dovranno essere realizzate contestualmente all'attuazione della zona produttiva.

Il P.R.P.C. dovrà prevedere, in ogni caso, le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in sito, attraverso l'utilizzo di superfici permeabili nei piazzali.

Eventuali opere necessarie alla regimentazione idraulica dell'area saranno poste a carico del P.R.P.C. per quota parte di competenza.

Le aree a verde piantumato saranno prioritariamente individuate lungo i confini di zona, in modo da creare una fascia verde della profondità di almeno 10 ml. costituita da alberature di alto fusto con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno ml. 3.

Nel caso la zona produttiva confini con ZTO di tutela fluviale "E4" o con aree soggette alle disposizioni della "Legge Galasso", la fascia piantumata a verde d'alto fusto dovrà estendersi per almeno 20,00 ml. di profondità.

Art. 21 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D3.1”
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI

21.1 Individuazione

Sono le aree destinate ad attività produttive esistenti consolidate.

21.2 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

21.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite

È consentita la variazione di destinazione d'uso fra diverse attività produttive, unicamente su parere preventivo favorevole da parte della ASS la quale accerterà che il richiesto cambio d'uso comporti un miglioramento della compatibilità dell'azienda con il contesto nel quale si trova inserita.

Gli interventi possibili sono quelli rivolti al miglioramento e, in minor misura, all'incremento dell'attività produttiva, quali:

- a) opere di adeguamento agli standard igienici;
- b) opere di manutenzione straordinaria;
- c) opere di ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria, oltre ad un ulteriore 10% da destinare a spazi accessori all'attività produttiva, quali:
 - 1. residenza per il custode o il titolare;
 - 2. uffici, esposizioni, show room e spazi di commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
 - 3. servizi e spazi ricreativi;
 - 4. opere di demolizione e ricostruzione che comportino una nuova superficie coperta non superiore a quella prevista alla precedente lettera c).

21.4 Altri parametri

Uf max	100% Nel caso di “incubatori” l'incidenza delle attività di cui all'art. 18.2. lettera g) non potrà eccedere il 10% della superficie utile complessiva.
Hu max	13 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere). Sono consentite altezze non superiori a quelle esistenti, purchè connesse ad esigenze di carattere tecnologico o inerenti il ciclo produttivo, non altrimenti realizzabili.
Dc min	5 ml.
Df min	10 ml.
Ds min	- ml. 6 dalla viabilità interna; - ml. 15 dalla viabilità comunale esterna; - ml. 20 dalla viabilità provinciale e statale.

Dovranno essere previste aree a parcheggio stanziale, all'interno dei lotti, in misura almeno di 1 mq. ogni 15 di superficie coperta e comunque non inferiore a un posto macchina ogni due addetti e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

Per gli incubatori, i parcheggi di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore al 30% della superficie utile del fabbricato.

21.5 Prescrizioni particolari

Nel caso di interventi o cambio di destinazioni d'uso consentiti in tale zona, dovrà essere presentato un progetto generale di sistemazione dell'ambito complessivamente interessato dall'attività, finalizzato al miglioramento della qualità dell'ambito stesso, con riferimento:

- alla qualità edilizia dei manufatti esistenti e di progetto in rapporto al contesto;
- agli aspetti urbanistici (accessibilità, dotazione di parcheggi, ecc.);
- ambientali (dotazione di verde, schermi e barriere vegetali, impatto acustico, ecc.);

Le attività dovranno dotarsi di una adeguata fascia a verde costituita da specie locali con sesto d'impianto non inferiore a ml. 4 e altezza di almeno 3 ml., integrata da siepe sempreverde, della larghezza di 10,00 ml. lungo i confini con le altre ZTO, fatta eccezione per gli ambiti soggetti a vincolo di cui alla L. n°431/85 e le zone E4, verso le quali dovrà essere disposta una fascia di almeno 10,00 ml. di profondità.

Nei tratti in cui la preesistenza edificata non lo consenta, la delimitazione a verde deve essere costituita almeno da una siepe verde continua.

Almeno il 10% dell'area di pertinenza dell'attività dovrà essere sistemata a verde con piantumazioni di alto fusto, di specie locali, con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno 3 ml., tale superficie concorre a determinare la fascia perimetrale di cui al 2° capoverso.

Per le attività insediate lungo la S.S. n°251 e la S.P. n°1 è fatto obbligo di adeguare gli accessi esistenti alle disposizioni impartite dagli enti proprietari e, nel caso di interventi di ristrutturazione degli assi viari, di attenersi alle previsioni progettuali, sia in relazione agli accessi che alle fasce di rispetto o arretramento dell'edificazione.

Gli ampliamenti dovranno distare non meno di ml. 10 dai corsi d'acqua pubblici.

21.5 bis Prescrizioni particolari per la ditta Silver

L'ampliamento del fabbricato esistente, nella misura consentita dalle vigenti disposizioni, è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) è fatto divieto di frazionare l'attività in più unità produttive;*
- b) è fatto obbligo di predisporre un progetto unitario complessivo di riqualificazione dell'esistente, contestuale e formalmente coerente con l'eventuale ampliamento edilizio;*
- c) le aree scoperte andranno sistemate, oltre che con la predisposizione delle schermature arboree previste lungo i limiti di zona, di cui all'art. 21.5, anche con idoneo progetto di riqualificazione del tratto di sponda afferente il fosso Cornia, con inserimento di specie vegetali autoctone, proprie dell'ambiente;*
- d) le aree destinate a parcheggio stanziale e di relazione saranno costituite da pavimentazione permeabile per almeno il 75% della superficie e dotate di alberature in misura di almeno una pianta di alto fusto ogni 4 posti auto;*
- e) non è consentita la formazione di ulteriori accessi e quello esistente potrà essere modificato esclusivamente previo accordo con gli Enti gestori competenti.*

Art. 22 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D3.2”

INSEDIAMENTI SINGOLI SPARSI ESISTENTI

22.1 Individuazione

Comprende gli edifici produttivi sparsi con modesta superficie di pertinenza e dimensione.

22.2 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

22.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite

La modifica del tipo di attività svolta è consentito su parere dell'Azienda Sanitaria competente, avuto riguardo all'obiettivo di migliorare progressivamente il grado di compatibilità delle aziende con il contesto.

Gli interventi possibili sono quelli rivolti ad ottenere un migliore funzionamento dell'attività, quali:

- a) opere di adeguamento agli standard igienici e alle norme di sicurezza;
- b) interventi previsti dall'art. 31 lett. a, b, c, d, della Legge n°457 del 1978;
- c) opere di ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento di un massimo di superficie coperta pari al 40% dell'area di pertinenza classificata ZTO “D3.2”, oltre ad un 10% ulteriore per spazi complementari quali uffici, residenza per il custode, spazi per esposizione e commercializzazione dei prodotti, entro il limite di mq. 200 di superficie coperta in ampliamento complessiva.

È esclusa la trasformazione degli immobili in “ incubatori “.

22.4 Altri parametri

Hu max	- 7,5 ml. con esclusione dei volumi tecnologici (silos, torri, ciminiere).
	- Pari all'esistente se superiore.
Dc min	5 ml.; è consentito l'allineamento orizzontale e verticale su esistente, nel rispetto del Codice Civile;
Df min	10 ml.; è consentito l'allineamento orizzontale e verticale su esistente, nel rispetto del Codice Civile;
Ds min	- ml. 10 dalla viabilità comunale;
	- ml. 20 dalla viabilità provinciale e statale salvo allineamenti grafici prescrittivi.

Dovranno essere previste aree a parcheggio stanziale, all'interno dei lotti, in misura almeno di 1 mq. ogni 15 di superficie coperta e comunque non inferiore a un posto macchina ogni due addetti e parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza, o in prossimità dell'immobile industriale, a distanza non superiore a ml. 500 dall'accesso, in misure non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

22.5 Prescrizioni particolari

Nel caso di interventi o cambio di destinazioni d'uso consentiti in tale zona, dovrà essere presentato un progetto generale di sistemazione dell'ambito complessivamente interessato dall'attività, finalizzato al miglioramento della qualità dell'ambito stesso, con riferimento:

- alla qualità edilizia dei manufatti esistenti e di progetto in rapporto al contesto;
- agli aspetti urbanistici (accessibilità, dotazione di parcheggi, ecc.);
- ambientali (dotazione di verde, schermi e barriere vegetali, impatto acustico, ecc.);

Le attività dovranno dotarsi di una adeguata fascia a verde costituita da specie locali con sesto d'impianto non inferiore a ml. 4 e altezza di almeno 3 ml., della larghezza di 10 ml. lungo i confini con le altre ZTO, fatta eccezione per gli ambiti soggetti a vincolo di cui alla L. n°431/85 e le zone E4, verso le quali dovrà essere disposta una fascia di almeno 10.00 ml. di profondità.

Nei tratti in cui la preesistenza edificata non lo consenta, la delimitazione a verde deve essere costituita almeno da una siepe verde continua.

Almeno il 10% dell'area di pertinenza dell'attività dovrà essere sistemata a verde con piantumazioni di alto fusto, di specie locali, con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 e altezza all'impianto di almeno 3 ml.

Concorre a determinare tale superficie la fascia perimetrale di cui al 2° capoverso.

Gli ampliamenti dovranno distare non meno di ml. 10 dai corsi d'acqua pubblici.

Art. 23 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D4”

DEPOSITI A CIELO APERTO ESISTENTI

23.1 Individuazione

Sono le aree che alla data di adozione delle presenti NTA sono già destinate a depositi di materiali a cielo aperto, pertinenti ad attività produttive o relative ad imprese connesse con il settore edilizio.

23.2 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

23.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite

Le materie che possono essere depositate devono consistere in inerti, materiali edili e/o prodotti connessi a settori produttivi, che rispettino i requisiti di congruità igienico ambientale stabiliti dalla normativa vigente.

È consentita la realizzazione di uffici, servizi, ricoveri attrezzi e/o tettoie con superficie coperta non eccedente il 25% della superficie fondiaria, e comunque con una superficie coperta in ampliamento non superiore a mq. 500.

Su presentazione di programma aziendale e previo parere dell'A.S.S. competente, è ammessa la lavorazione dei materiali provenienti da cave o demolizione di fabbricati e manti stradali.

23.4 Altri parametri

Hu max	6,5 ml.
Dc min	5 ml.; è consentito l'allineamento orizzontale e verticale su esistente, nel rispetto del Codice Civile;
Df min	10 ml.; è consentito l'allineamento orizzontale e verticale su esistente, nel rispetto del Codice Civile;
Ds min	- ml. 10 dalla viabilità comunale; - ml. 20 dalla viabilità provinciale e statale.

Le attività dovranno dotarsi di spazi a parcheggio di relazione e stanziale nella misura prevista, per le attività industriali/artigianali, dal DPGR 0126/95 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

23.5 Prescrizioni particolari

A cura e spese dell'attività, sarà prevista la sistemazione a verde e la piantumazione di una fascia della larghezza di ml. 5, costituita da siepe sempreverde perimetrale di altezza non inferiore a ml. 3,0, integrata da alberature di alto fusto di specie autoctone con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 ed altezza all'impianto non inferiore a ml. 3,0.

Art. 24 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D5”

ATTREZZATURE STRADALI

24.1 Individuazione

Sono le aree destinate alle attrezzature ed impianti a servizio della viabilità, del traffico e della mobilità.

24.2 Modalità di intervento

Attuazione diretta per gli impianti esistenti.

Attuazione indiretta per l'ambito di nuova individuazione adiacente l'Autostrada mediante PRPC di iniziativa pubblica o privata.

24.3 Interventi previsti e destinazioni d'uso consentite

Nelle aree pertinenti agli impianti esistenti è consentita l'installazione di:

- impianti per la distribuzione di carburanti, tettoie ed autolavaggio;
- uffici e servizi connessi con l'attività;
- attività commerciali e di ristoro, nel limite massimo di mq. 100;
- alloggio per il custode o il titolare nel limite di mq. 140 di superficie complessiva abitabile SUA + SNR.

Nell'ambito della zona D5 in frangia all'Autostrada sono consentiti :

- impianti per la distribuzione dei carburanti ed autolavaggi, con relativi uffici e servizi;
- spazi per il deposito e la manutenzione di mezzi, attrezzature ed impianti connessi con la manutenzione della viabilità esercitata dall'Ente proprietario o da soggetti concessionari;
- officine per riparazione di automezzi e soccorso stradale, con esclusione delle attività di rottamazione dei veicoli;
- vendita di ricambi e accessori per autoveicoli;
- esposizione e vendita di veicoli nuovi ed usati, con relativi uffici e servizi,
- attività di ristoro e ristorazione;
- minimarket con superficie di vendita non superiore a mq. 200;
- una attività ricettiva con capienza non superiore a 60 posti letto.

24.4 Parametri

Per gli impianti esistenti si applicano i seguenti parametri:

- Ampliamento della superficie coperta esistente alla data di adozione della variante n°24 al PRGC entro il limite massimo di mq. 250 e non oltre il 30% della superficie fondiaria, escluse le tettoie aperte e di protezione;
- Altezza massima ml. 6,0.

Nella zona D5 in frangia all'Autostrada si applicano i seguenti parametri:

- Superficie coperta massima non superiore al 20% della superficie territoriale,
- Superfici di vendita non oltre i mq. 400 per ogni attività ed i mq. 2500 complessivi,
- Altezza massima ml. 7,50.

Per l'eventuale attività ricettiva il PRPC potrà fissare un'altezza superiore.

Sarà consentita la realizzazione di un alloggio di custodia, nel limite di mq. 140 di superficie complessiva abitabile SUA + SNR.

Distanze e distacchi:

Dc min	5 ml.
Df min	10 ml.
Ds min	- ml. 5 dalla viabilità comunale;
	- ml. 10 dalla viabilità provinciale e statale.
	- ml. 30 dalla viabilità autostradale.

Sono esclusi dal calcolo delle distanze gli sbalzi delle tettoie protettive.

Parcheggi di relazione, nella misura minima di:

- 1 mq/mq di superficie di vendita di attività commerciali, esclusa la superficie di pertinenza degli impianti di distribuzione dei carburanti,
- 0,3 mq/mq di superficie di esposizione coperta o scoperta,
- 0,1 mq/mq di superficie utile delle attività artigianali (officine)
- 1 posto macchina ogni due posti letto dell'attività ricettiva,
- 1 posto macchina ogni 10 mq di superficie utile riservata ad attività di ristoro/ ristorazione.

Parcheggi stanziali:

- 1 posto macchina ogni due addetti,
- 1 posto macchina per l' alloggio di custodia.

Il PRPC potrà prevedere una diversa quantificazione dei parcheggi in relazione ad una dimostrata utilizzazione non contemporanea degli stessi (piano parcheggi).

24.5 Prescrizioni particolari

A cura e spese dell'attività, sarà prevista la sistemazione a verde e la piantumazione di una fascia della larghezza di ml. 5, costituita da siepe sempreverde perimetrale di altezza non inferiore a ml. 3,0 integrata da alberature di alto fusto di specie autoctone con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 ed altezza all'impianto non inferiore a ml. 3,0 da collocarsi lungo i limiti di zona, escluso il solo fronte stradale.

Art. 25 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “H2”

COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO

25.1 Individuazione

Le zone classificate commerciali di nuovo impianto “H2” comprendono le aree predisposte per nuovi insediamenti commerciali e terziari.

Le zone “H2” sono destinate alla realizzazione di edifici commerciali all’ingrosso e/o al dettaglio. Le attività al dettaglio non dovranno superare singolarmente la superficie di vendita di mq. 1500 e, complessivamente, la superficie di vendita di mq. 5000.

Si applicano, in generale, le disposizioni della L.R. n°8/99 e succ. modif. ed integraz.

25.2 Modalità di intervento

Attuazione indiretta mediante PRPC.

Alla scadenza continueranno ad applicarsi le disposizioni normative approvate a tempo indeterminato. Per i PRPC approvati prima dell’entrata in vigore della presente variante al PRGC, è previsto l’adeguamento alle presenti norme solo nel caso di varianti al PRPC che esorbitano dai limiti di flessibilità.

25.3 Interventi previsti e destinazioni d’uso consentite per le ZTO “H2”

Nelle zone “H2” sono consentite le seguenti attività:

- a) attività direzionali e tecnico – amministrative;
- b) depositi commerciali;
- c) attività commerciali;
- d) attività di autotrasporto e distributori di carburante;
- e) servizi e attrezzature pubblici e privati;
- f) impianti tecnologici;
- g) residenza per il custode e/o proprietario nella misura massima di una per ogni attività, limitatamente agli insediamenti commerciali caratterizzati da una superficie utile superiore a 800 mq. La superficie utile abitabile dell’alloggio può essere al massimo di 120 mq. e dovrà inserirsi nel fabbricato principale.

Sono ammesse anche attività produttive marginali, limitatamente alla confezione e alla preparazione di prodotti commerciali.

25.4 Parametri

Uf max	80%.
H max	10 ml.
Q max	40%.
Dc min	5 ml.
Df min	10 ml.
Ds min	- ml. 10 dalla viabilità comunale;
	- ml. 15 dalla viabilità provinciale e statale.

Spazi eventuali di parcheggio nella misura di almeno pari al 100% della superficie di vendita (escluse le sedi viarie); per depositi e magazzini all'ingrosso la percentuale di spazi a parcheggio si riduce al 60%;

Verde piantumato con alberi di alto e/o medio fusto caratteristici della zona per una quota non inferiore al 20% della superficie territoriale. Esso sarà costituito da alberature di specie autoctone di altezza non inferiore a ml. 3 all'impianto e quantità minima non inferiore a 5 esemplari ogni 100 mq. di verde.

25.4 Prescrizioni

È posto a carico del PRPC ubicato lungo Via 1° Maggio, l'allargamento del tratto di viabilità compreso tra il fronte del PRPC stesso e l'incrocio con Via Vittorio Veneto.

Art. 26 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “H3”

COMMERCIALI/ TERZIARIE ESISTENTI

26.1 Individuazione

Le zone “H3” comprendono le aree pertinenti ad insediamenti commerciali e terziari esistenti nel territorio.

26.2 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

26.3 Interventi previsti e destinazioni d’uso consentite per le ZTO “H3”

Nelle zone “H3” sono consentite le seguenti attività:

- a) attività direzionali e tecnico – amministrative;
- b) depositi commerciali;
- c) attività commerciali, ricettive, e per la ristorazione;
- d) attività di autotrasporto e distributori di carburante;
- e) servizi e attrezzature pubblici e privati;
- f) impianti tecnologici;
- g) residenza per il custode e/o proprietario nella misura massima di una per ogni attività, limitatamente agli insediamenti commerciali caratterizzati da una superficie utile superiore a 800 mq. La superficie utile abitabile dell'alloggio può essere al massimo di 120 mq. e dovrà inserirsi nel fabbricato principale.

Sono ammesse anche attività produttive marginali, limitatamente alla confezione e alla preparazione di prodotti commerciali.

Per l’ambito ubicato lungo la S.S. n°251 a Villotta, è ammessa la residenza, purché accorpata al volume principale, nel limite del 40% della superficie lorda complessiva.

Non sono ammessi altri accessi alla viabilità principale oltre a quello esistente che dovrà essere assoggettato, assieme alla viabilità interna complessiva, ad uno studio preventivamente assentito dall’ente proprietario della strada, atto a risolvere il sistema di accessibilità/viabilità dell’intero ambito.

26.4 Parametri

Uf max	100%.
H max	7,5 ml.
Q max	50%.
Dc min	5 ml.; è consentito l’allineamento orizzontale e verticale su esistente, nel rispetto del Codice Civile;
Df min	10 ml.; è consentito l’allineamento orizzontale e verticale su esistente, nel rispetto del Codice Civile;
Ds min	- ml. 6 dalla viabilità comunale; - ml. 15 dalla viabilità provinciale e statale. È consentito l’ampliamento e la sopraelevazione in allineamento con l’edificio esistente.

Spazi eventuali di parcheggio nella misura di almeno pari al 80% della superficie di vendita (escluse le sedi viarie); per depositi e magazzini all'ingrosso la percentuale di spazi a parcheggio si riduce al 40%;

Qualora non sia possibile ricavare le quantità minime prescritte di parcheggio e verde nel lotto di pertinenza, è facoltà dell'Amministrazione richiedere la monetizzazione delle relative superfici.

L'area scoperta attigua all'insediamento ricettivo "Tuxedo" potrà essere utilizzata esclusivamente come parcheggio scoperto pertinenziale della medesima attività.

Art. 27 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E” AGRICOLE

DISPOSIZIONI GENERALI

27.1.1 Disposizioni generali

La zona omogenea “E” riguarda la parte del territorio comunale destinata all’agricoltura ed alle attività connesse con l’uso agricolo del territorio.

In tali zone sono ammessi, con i limiti e le prescrizioni fissate per ciascuna sottozona, gli interventi riguardanti:

- A) edifici per la residenza** in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi dell’art. 12 della legge 09/05/1975 n°153;
- B) attrezzature a servizio diretto delle singole aziende** e funzionali alla conduzione del fondo quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti, ricovero per macchine agricole, silos, serre; locali per trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine; stalle e allevamenti incluse le attività di addestramento e cura di animali purché non esulino dalle normali capacità dell’azienda e siano richiesti da conduttori agricoli a titolo principale;
- C) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli** o destinati all’attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole, anche richiesti da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti **A)** e **B)**;
- D) edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale**, anche richiesti da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti **A)** e **B)**;
- E) serre**, anche richieste da soggetti che non dispongono dei requisiti di cui ai precedenti punti **A)** e **B)**;
- F) edifici destinati ad aziende agro – turistiche.**
Sono consentite tutte le colture agrarie, incluse quelle arboree.

Per gli edifici non connessi con la conduzione dei fondi e per i soggetti che non presentano i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale sono consentiti:

- G) gli interventi di rilevanza edilizia**, nonché quelli di **ristrutturazione ed ampliamento di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori**;
- H) gli interventi di nuova realizzazione di modesti volumi edilizi** destinati alla conduzione dei fondi a titolo non principale;
- I) edifici esistenti da recuperare con vincolo tipologico**;

27.1.2 Disposizioni sulle distanze dalla viabilità

Gli edifici dovranno rispettare una distanza dal ciglio stradale secondo la classificazione stabilita dal Piano Regionale della viabilità:

- | | |
|--|--------|
| a) viabilità autostradale: | 60 ml. |
| b) viabilità di interesse regionale: | 30 ml. |
| c) viabilità locale di interesse provinciale e comunale: | 20 ml. |
| d) viabilità locale/vicinale: | 10 ml. |

All’interno delle fasce di rispetto della viabilità sono consentiti unicamente interventi edilizi soggetti ad autorizzazione e/o denuncia ed ampliamenti finalizzati all’adeguamento igienico – sanitario degli edifici residenziali esistenti, nel limite di mc.

150 per ogni alloggio, concedibili una tantum solo sui fronti edilizi non prospicienti la strada o in sopraelevazione.

27.1.3 Pertinenza urbanistica

Per gli interventi edilizi di cui al precedente art. 27.1.1 lettera **A)** e **B)**, le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento quali servitù di diritto pubblico da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei Pubblici Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo in relazione agli indici edilizi ed ai parametri urbanistici stabiliti dalle presenti Norme per la Zona "E".

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 o passaggio di proprietà.

Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari l'atto di vincolo di asservimento, dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

27.1.4 Costruzioni accessorie

È consentita la realizzazione di manufatti edilizi accessori, con struttura prefabbricata lignea o metallica e tamponamenti lignei, non infissi stabilmente nel suolo, di altezza non superiore a m 3,0, misurata all'estradosso della copertura, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria ed al massimo rapporto di copertura, nei limiti di mq. 6 e nel rispetto delle disposizioni sul decoro degli edifici.

In mancanza del tamponamento, dette strutture potranno coprire una superficie massima (Q) di 16 mq.

Tali strutture si configurano come interventi " non aventi rilevanza urbanistica " di cui all'art. 72 della L.R. n° 52/91 e succ. modif. ed integr. e sono soggetti a comunicazione.

Esse non potranno essere installate sul fronte principale e dovranno rispettare le distanze tra fabbricati prescritte dal C. C.

Non si applicano le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti solo se le stesse siano di costruzioni accessorie e non pareti finestrate di locali abitativi o dove la permanenza delle persone non sia del tutto saltuaria.

È consentita l'edificazione in aderenza al confine o a distanza non inferiore a m. 1,50 dallo stesso.

Per le distanze dalle strade si applicano le disposizioni di zona.

27.2 Edifici per la residenza del conduttore agricolo a titolo principale (A)

27.2.1. Soggetto abilitato all'intervento

Conduttore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge n°153/75.

27.2.2. Area di pertinenza fondiaria

Saranno conteggiate le aree di pertinenza dell'azienda, in proprietà esclusiva o comproprietà, per la relativa quota di incidenza, site in zona E4, E6, ubicate nel territorio comunale di Chions o nei Comuni confinanti, sempre che le relative norme di zona di detti Comuni lo consentano.

27.2.3 Parametri edilizi

If max	- 0,03 mc/mq. - 0,05 mc/mq. per le aziende prevalentemente indirizzate verso le colture specializzate, previo parere dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
H max	- 7,5 ml. per le nuove edificazioni non superiore all'esistente per gli ampliamenti
V max	- mc. 800
Dc min	- 5 ml. - Secondo C.C. per gli ampliamenti e sopraelevazioni
Df min	- 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non ricadenti nel lotto. Secondo C.C. per gli ampliamenti e sopraelevazioni.

27.2.4 Ubicazione intervento per le nuove edificazioni

Saranno privilegiate le localizzazioni che prevedono l'utilizzo di aree:

- già sufficientemente infrastrutturate;
- già compromesse dall'edificazione;
- prive di particolare valore agronomico.

È escluso l'utilizzo di aree di interesse ambientale/paesaggistico (E4).

27.2.5 Modalità di intervento

Attuazione diretta

27.3 Attrezzature a servizio delle singole aziende (B)

27.3.1 Soggetto abilitato all'intervento

Conduttore agricolo a titolo principale.

27.3.2 Area di pertinenza fondiaria

Saranno conteggiate le aree di pertinenza dell'azienda, in proprietà esclusiva o comproprietà, per la relativa quota di incidenza, site in zona E4, E6, ubicate nel territorio comunale di Chions o nei Comuni confinanti, sempre che le relative norme di zona di detti Comuni lo consentano.

27.3.3 Parametri edilizi

Qmax	-	10% della superficie del lotto.
	-	15% per gli edifici pertinenti ad aziende indirizzate verso le colture specializzate, previo parere dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
Hu max	-	7,5 ml.
Dc min	-	5 ml.
	-	In allineamento con l'esistente per gli ampliamenti.
	-	ml. 20,00 per le concimaie.
Df min	-	10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non ricadenti nel lotto.
		Secondo C.C. per gli ampliamenti e sopraelevazioni.

27.3.4 Lotto minimo per le nuove edificazioni

mq. 10.000 per allevamenti di suini.

27.3.5 Ubicazione intervento per le nuove edificazioni

- Saranno privilegiate le localizzazioni che prevedono l'utilizzo di aree:
- già sufficientemente infrastrutturate;
 - già compromesse dall'edificazione;
 - prive di particolare valore agronomico.

È escluso l'utilizzo di aree di interesse ambientale/paesaggistico (E4).

27.3.6 Modalità di intervento

Attuazione diretta

27.3.7 Prescrizioni per gli allevamenti zootecnici

Distanza min. dalle zone residenziali m. 300

Rientrano nelle disposizioni del presente articolo gli allevamenti nei quali:

- la percentuale di unità foraggiere prodotta sia superiore al 25% del fabbisogno complessivo dell'allevamento;
- il rapporto peso vivo equivalente di bestiame per ettaro di superficie condotta (proprietà, affitto, comodato) sia inferiore a 40 q.li eq. per ettaro, ai sensi della Delib. Interminist. 14.02.77 e succ. modif. ed integraz.;
- la presenza di animali interessati da allevamento e cura sia inferiore a 200 capi.

27.4 Edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati alla manutenzione delle macchine agricole (C)

27.4.1 Soggetti abilitati all'intervento

Soggetti giuridici iscritti alla CCIAA.

27.4.2 Area di pertinenza fondiaria

- | | | |
|--------|---|--|
| Sf min | - | 10.000 mq. per gli edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli (C1). |
| | - | 5.000 mq. per gli edifici adibiti all'assistenza e manutenzione delle macchine agricole (C2). |

27.4.3 Parametri edilizi

- | | | |
|--------|---|---|
| Qmax | - | 35% della superficie del lotto |
| Hu max | - | 7,5 ml. |
| Dc min | - | 10 ml. |
| | - | Secondo C.C. per gli ampliamenti e sopraelevazioni. |

27.4.4 Ubicazione interventi

Sarà privilegiato il recupero di edifici produttivi agricoli dimessi.

Nel caso di nuovi interventi edilizi, le localizzazioni saranno indirizzate verso l'utilizzo di aree:

- già sufficientemente infrastrutturate;
- già compromesse dall'edificazione;
- prive di particolare valore agronomico.

È escluso l'utilizzo di aree di interesse ambientale/paesaggistico (E4) e quelle soggette a vincolo ex L. 431/85, sia per il recupero di edifici esistenti che per la realizzazione di nuovi interventi.

27.4.5 Modalità di intervento

Attuazione indiretta mediante PRPC.

27.4.6 Prescrizioni particolari

È consentita la realizzazione di un alloggio per il titolare o custode nei limiti di mc. 600.

In funzione delle superfici destinate alla commercializzazione, dovranno essere reperiti parcheggi di uso pubblico in misura non inferiore al 20% della superficie utile.

Le superfici non strettamente pertinenti alla movimentazione dei mezzi meccanici saranno mantenute a verde alberato.

27.5 Edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici a carattere agro – industriale (D)

27.5.1 Soggetti abilitati all'intervento

Soggetti giuridici iscritti alla CCIAA.

27.5.2 Caratteristiche degli insediamenti

- Rientrano nelle disposizioni del presente articolo gli allevamenti nei quali:
- la percentuale di unità foraggiere prodotta sia inferiore al 25% del fabbisogno complessivo dell'allevamento;
 - Il rapporto peso vivo equivalente di bestiame per ettaro di superficie condotta (proprietà, affitto, comodato) sia superiore a 40 q.li eq. per ettaro, ai sensi della Delib. Interminist. 14.02.77 e succ. modif. ed integraz.;
 - siano ospitati almeno 200 capi di animali destinati alla produzione di pellicce, o per altre finalità ludiche o amatoriali (canili, ecc.).

27.5.3 Area di pertinenza fondiaria

- | | |
|--------|--|
| Sf min | - 15.000 mq. per allevamenti di suini 10.000 mq. per allevamenti bovini ed equini. |
| | - 5.000 mq. per allevamenti di altri animali (conigli, pollame, volatili, cani, ecc.). |

27.5.4 Parametri edilizi

- | | |
|-------------------------------|--|
| Qmax | - 25% della superficie del lotto. |
| Hu max | - 4,5 ml. per nuove edificazioni fatta eccezione per le sovrastrutture ed i volumi tecnici. |
| Dc min | - 25,0 ml. per gli allevamenti suini. |
| | - 20 ml. per le concimaie. |
| | - 5 ml. per le nuove costruzioni di fabbricati per la residenza o accessori. |
| | - In allineamento con l'esistente per gli ampliamenti. |
| | - 15,0 ml. negli altri casi. |
| Df min | - 50 ml. tra edifici destinati ad allevamenti suini ed edifici residenziali. |
| | - 30 ml. tra edifici destinati ad altri allevamenti ed edifici residenziali. |
| | - 20 ml. tra concimaie ed edifici residenziali. |
| D min dalle zone residenziali | - ml. 1000 per gli allevamenti suini |
| | - ml. 500 per gli altri casi |
| | - <i>ml 300 per i ricoveri di animali per cura, addestramento, ecc. con presenza di capi inferiore a 500</i> |

27.5.5 Ubicazione intervento per le nuove edificazioni

- Saranno privilegiate le localizzazioni che prevedono l'utilizzo di aree:
- già sufficientemente infrastrutturate;
 - già compromesse dall'edificazione;
 - prive di particolare valore agronomico.
- È escluso l'utilizzo di aree di interesse ambientale/paesaggistico (E4).

27.5.6 Modalità di intervento

Attuazione indiretta mediante PRPC.

27.5.7 Prescrizioni particolari

È consentita la realizzazione di un alloggio per il titolare o custode nei limiti di mc. 600 e i parcheggi per il personale impiegato nell'azienda.

Le superfici non strettamente pertinenti alla movimentazione o dei mezzi meccanici saranno mantenute a verde alberato.

Nell'ambito del PRPC una quota non inferiore al 20% dell'area dovrà essere interessata da piantumazioni con alberi di alto e/o medio fusto da localizzare, preferibilmente, lungo i limiti di PRPC.

Per gli allevamenti suini, dovrà essere prevista una fascia perimetrale alberata della larghezza di almeno 10 ml. con sesto d'impianto non inferiore a ml. 3,0 e altezza al momento della messa a dimora non inferiore a ml. 3,0 racchiusa da siepe sempreverde.

Non sono consentite recinzioni diverse da quelle con rete metallica, con sottostante zoccolo di altezza massima pari a cm. 50.

27.6 Serre (E)

27.6.1 Soggetti abilitati all'intervento

Soggetti giuridici iscritti alla CCIAA.

27.6.2. Caratteristiche

È considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole pregiate (orticole e floristiche) e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse, comprese le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche o di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

27.6.3 Parametri edilizi

Qmax	75% della superficie del lotto
H max	4,5 ml.
Dc min	5 ml.

27.6.4 Modalità di attuazione

Attuazione diretta fino a Q max mq. 5.000.

Attuazione indiretta per superfici maggiori ed in presenza di superfici di commercializzazione.

27.6.5 Prescrizioni particolari

In presenza di superfici di commercializzazione, dovranno essere reperiti parcheggi di uso pubblico in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mq. di superficie utile.

27.7 Edifici destinati ad aziende agroturistiche (F)

27.7.1 Soggetti abilitati all'intervento

Iscritti all'Albo degli operatori agroturistici come definiti dalla L.R. 25/96.

27.7.2 Caratteristiche

L'attività agrituristica è consentita in relazione all'utilizzo e/o al riuso di edifici esistenti.

Sono consentite le attività di ricezione ed ospitalità svolte dall'imprenditore agricolo attraverso l'utilizzazione degli edifici, dei mezzi e dei prodotti della sua azienda, purché dette attività non siano prevalenti rispetto a quella agricola.

Le modalità e i criteri di svolgimento dell'attività per l'agriturismo sono quelli previsti dalla L.R.25/96 e successive eventuali modifiche e integrazioni.

27.7.3 Parametri edilizi

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme che vengano ristrutturati per essere poi destinati ad attività agrituristica è concesso un ampliamento pari a 300 mc. concedibile una tantum.

27.7.4 Modalità di intervento

Attuazione diretta.

27.7.5 Parcheggi

Dovranno essere reperite aree a parcheggio di uso pubblico in misura non inferiore a 2 mq. ogni 5 mq. di superficie utile destinata all'attività.

Le aree a parcheggio stanziale saranno pari a un posto macchina ogni due addetti.

27.8 Edifici esistenti destinati alla residenza, relative pertinenze ed accessori (G)

27.8.1 Soggetti abilitati all'intervento

Titolari di diritto reale ai sensi della legge 10/77.

27.8.2 Modalità d'intervento

Attuazione diretta.

27.8.3 Criteri di intervento

Sono consentiti gli interventi di:

- a) rilevanza edilizia di cui al Capo II° della L.R. n° 52/91;
- b) ristrutturazione edilizia di cui all'art. 65 della L.R. n° 52/91;
- c) ampliamento una tantum per adeguamento igienico – funzionale di edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, nei limiti di mc. **350** per edifici aventi volumetria residenziale inferiore o uguale a mc. **500**, di mc.150 per edifici con volumetria residenziale superiore a mc. 500;
- d) formazione di un alloggio aggiuntivo, per sopperire ad esigenze di formazione di nuovi nuclei familiari, conseguibile attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento, nei termini del precedente punto c), dei volumi esistenti; prioritariamente da realizzarsi attraverso il riutilizzo di volumi non residenziali esistenti, anche se in corpo edilizio staccato;
- e) realizzazione di accessori per la residenza, interni od esterni all'alloggio, nei limiti di mc. 60 una tantum per ogni unità alloggiativa, qualora non conseguibili dalla ristrutturazione dei volumi esistenti;
- f) realizzazione di una unità residenziale aggiuntiva, in alternativa al precedente punto d), ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/94, fino a raggiungere una volumetria residenziale complessiva di mc. 1000, incluso l'esistente, mediante la ristrutturazione di volumi esistenti o l'ampliamento nei limiti di mc. 250 prioritariamente da realizzarsi, quest'ultimo, mediante il riutilizzo di volumi non residenziali esistenti, anche se in corpo edilizio staccato.

27.8.4 Parametri edilizi

H max	- 9 ml.
	- ml. 3,0 per gli edifici isolati di cui al punto e).
Dc min	- secondo C.C. per ampliamenti e sopraelevazioni
Df min	- 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
	- 6 ml. tra pareti non finestrate; per ampliamenti e sopraelevazioni secondo C.C.

27.8.5 Prescrizioni edilizie per gli accessori di cui al punto e) dell'art. 27.8.3:

La copertura deve essere a una, due falde e/o a padiglione con pendenza compresa fra il 25% ed il 45%.

La copertura deve essere in coppi o in tegole a canale. Le grondaie ed i pluviali devono essere in lamiera verniciata, in rame o in pvc colorato.

I serramenti e le aperture esterne debbono essere in legno al naturale o mordezzato scuro o in metallo verniciato.

Detti edifici non determinano distanza tra fabbricati dall'edificio principale.

È ammessa la costruzione a distanza conforme alle disposizioni del C.C. ed a confine nel caso di accorpamento di contestuale aderenza ad unità interessanti le rispettive proprietà.

27.9 Accessori agricoli di ridotta consistenza planivolumetrica (H)

27.9.1 Soggetti abilitati all'intervento

Titolari di diritto reale ai sensi della legge 10/77.

27.9.2 Modalità d'intervento

Attuazione diretta

27.9.3 Caratteristiche

Detti edifici saranno realizzati una volta soltanto, a decorrere dalla data di entrata in vigore della variante n°24 al PRGC, anche in più interventi successivi, in funzione dell'esercizio dell'agricoltura part-time e destinati a soddisfare esigenze del titolare, subentranti e/o successori, per il ricovero di attrezzature, deposito materiali e scorte, piccoli allevamenti di animali da cortile di carattere familiare, ecc.

Gli edifici saranno realizzati in prossimità o adiacenza a strutture preesistenti.

27.9.4 Parametri edilizi

Lotto min	2000 mq. solo nel caso di intervento su aree non edificate.
V max	150 mc.
H max	4.5 ml.
Dc min	secondo C.C.
Df min	10 ml. da edifici di altra proprietà.

27.9.5 Prescrizioni edilizie

La copertura deve essere a una, due falde e/o a padiglione con pendenza compresa fra il 25% ed il 45%.

La copertura deve essere in coppi o in tegole a canale.

Detti edifici non determinano distanza tra fabbricati dall'edificio principale, sempre che la loro altezza non superi i ml. 3,0.

È ammessa la costruzione a distanza conforme alle disposizioni del C.C. ed a confine nel caso di accorpamento di contestuale aderenza ad unità interessanti le rispettive proprietà.

27.10 Edifici esistenti da recuperare con vincolo tipologico (I)

27.10.1 Soggetti abilitati all'intervento

Titolari di diretto reale ai sensi della L. 10/77.

27.10.2 Modalità di intervento

Attuazione diretta

27.11.3 Caratteristiche

Detti edifici, identificati con apposita simbologia nelle tavole di PRGC, rappresentano i tipi edilizi tradizionali descrivibili come case coloniche e/o funzionali alla conduzione dell'attività agricola, per i quali è prescritta la conservazione e valorizzazione degli elementi costitutivi essenziali ai fini della persistenza dei caratteri storici degli insediamenti rurali nel territorio.

27.10.4 Criteri di intervento

Sono consentiti gli interventi di:

- a) rilevanza edilizia di cui al Capo II° della L.R. n°52/91;
- b) ampliamento una tantum per adeguamento igienico – funzionale di edifici esistenti alla data di adozione della variante n°24 al PRGC, nei limiti di mc. 200 per edifici aventi volumetria residenziale inferiore o uguale a mc. 500, di mc. 150 per edifici con volumetria residenziale superiore a mc. 500; tale ampliamento sarà realizzato prioritariamente attraverso il riuso di volumi non residenziali disponibili, anche in corpo staccato.
- c) formazione di un alloggio aggiuntivo, per sopperire ad esigenze di formazione di nuovi nuclei familiari, conseguibile attraverso l'utilizzo e l'ampliamento, nei termini del precedente punto c), dei volumi esistenti;
- d) realizzazione di accessori per la residenza nei limiti di mc. 60 una tantum per ogni unità alloggiativa, qualora non conseguibili dal riutilizzo dei volumi esistenti;
- e) realizzazione di una unità residenziale aggiuntiva, in alternativa al precedente punto d), ai sensi e per gli effetti della L.R. n°1/94, fino a raggiungere una volumetria residenziale complessiva di mc. 1000, incluso l'esistente, mediante il riutilizzo di volumi esistenti o l'ampliamento nei limiti di mc. 250.

27.10.5 Parametri edilizi

H max	- 9 ml.
	- ml. 3,0 per gli edifici isolati di cui al punto e).
Dc min	- secondo C.C.
Df min	- 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; secondo C.C. per ampliamenti e sopraelevazioni

27.10.6 Prescrizioni edilizie

Le prescrizioni ed indicazioni di seguito riportate sono vincolanti per tutti gli edifici censiti ed identificati in cartografia, in quanto aventi le caratteristiche tipologiche in continuità con le tradizioni del luogo. Per gli edifici la cui struttura originaria è stata alterata da interventi successivi, ma dove permangono ancora anche parzialmente i "segni" dell'assetto originario (es. impianto volumetrico, allineamento in pianta e in fac-

ciata, poggiosi anche se rifatti con tecniche moderne, ecc.) devono essere rispettate, per quanto possibile, dette prescrizioni. Ogni intervento sugli edifici esistenti deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico – strutturali, tesa a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico e la conseguente scelta progettuale. Nei casi di incerta interpretazione la proposta progettuale deve riferirsi al contesto architettonico circostante.

a) Facciate

L'apertura di porte e finestre e l'ingrandimento di quelle esistenti deve rapportarsi per proporzione e collocazione alle bucatore presenti nell'edificio.

Fatta salva la presenza di bucatore a forma diverse, le aperture devono avere forma rettangolare con il lato più lungo disposto verticalmente.

Nel caso in cui il piano terra sia utilizzato per negozi o laboratori, i vani d'ingresso e le vetrine devono essere dimensionati e collocati in rapporto con i partiti architettonici delle fronti. Nel caso di nuove aperture per autorimesse queste debbono essere collocate preferibilmente sul fronte secondario dell'unità abitativa. La nuova apertura deve ricercare allineamenti in orizzontale ed in verticale con le bucatore esistenti. È vietata la costruzione di nuovi balconi sui fronti principali che presentano caratteri architettonici di pregio. Quando presenti, questi devono rimanere inalterati per forma, dimensioni e materiali originari.

I porticati eventualmente esistenti al piano terra debbono essere lasciati aperti verso l'esterno nel rispetto dei caratteri originari; nel caso in cui il porticato sia stato chiuso, anche parzialmente con superfetazioni e/o tamponamenti precari, esso va ripristinato nella sua configurazione originaria.

b) Ampliamenti

Ad integrazione e per quanto non direttamente specificato dalla normativa di zona, gli ampliamenti vanno sviluppato sui fronti secondari dell'edificio originario e disposti in armonia con lo stesso. Nel caso l'ampliamento interessi l'intera altezza dell'edificio, la copertura deve disporsi in continuità con quella esistente, o prevista per l'edificio originario.

Nel caso l'ampliamento abbia invece altezza minore del corpo di fabbrica principale, la copertura deve essere a una falda, a due o a padiglione, fatte salve particolari esigenze dettate da necessità di riproporre elementi tipici della tradizione locale.

c) Particolari costruttivi

- murature in mattoni a vista
Vanno conservate, utilizzando, nel caso di ampliamenti, le tecniche, i tipi ed i materiali riscontrabili negli intorni di riferimento (es. tipo di mattoni, forme, aggregazione dei corsi, ecc.);
- intonaci e tinteggiature
Le tinteggiature saranno di norma realizzate con colori terrosi ad esclusione del bianco che può essere usato solo per piccole parti specifiche (cornici, risalti, ecc.);
- manti di copertura e dimensioni degli sporti dei tetti
Per i manti di copertura è previsto l'uso di coppi od altri materiali simili per forma, colore ed orditure, e deve essere giustificato da particolari e documentate esigenze funzionali – ambientali, l'uso di pietre o lastre metalliche piane con colore verde;
- serramenti e scuri
In legno, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che includono vani commerciali e/o produttivi;
- comignoli
Con "fumaiolo" in mattoni pieni faccia a vista e coperture in coppi;
- muri di cinta
In pietrame, ciottolame o mattoni generalmente a vista od intonacati con

malta rustica. Tuttavia, sono da preferire le recinzioni in rete integrata da elementi arborei o arbustivi;

- ringhiere ed i parapetti

Devono essere di forma semplice, in metallo o legno.

È vietato il rivestimento dei timpani di facciata con tavole in legno ("perlinature");

Non è ammesso l'uso di materiali e/o paramenti a vista incongruenti (es. pannelli in c.a. faccia a vista, pannelli in lamiera non verniciata o con vernici con colori forti di stridente inserimento, ecc.)

a) Allegato grafico

Per consentire la realizzazione di un corretto intervento edilizio su tali immobili, a miglior specificazione delle prescrizioni normative sopra riportate, in calce alle NTA, è allegato un documento contenente schemi grafici esemplificativi, da assumere criticamente come indirizzo applicativo.

Art. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E4”

AGRICOLE DI TUTELA DEI CORSI D’ACQUA

28.1 Individuazione

Sono le parti di territorio agricolo che, per la loro ubicazione, la natura del suolo, la presenza di elementi importanti e irripetibili, la funzione ecologica che svolgono, sono sottoposte a tutela al fine di salvaguardarle da trasformazioni che possono alterare il delicato equilibrio esistente.

28.2 Prescrizioni e interventi previsti sul territorio e sull’ambiente

Nelle zone “E4” gli interventi ammessi saranno rivolti a realizzare la tutela morfologica del suolo, della vegetazione e dei corsi d’acqua.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- in prossimità delle sponde dei corsi d’acqua e degli specchi d’acqua, sono escluse le piantumazioni di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali;
- è vietato lo scavo di vasche e canali ed ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni tali da produrre una rilevante modificazione all’attuale assetto ambientale e idraulico della zona;
- sono vietate le alterazioni ambientali ed idrauliche della zona, in particolare le modificazioni morfologiche dei corsi d’acqua, nonché la deviazione e l’occultamento di eventuali risorgive al fine di non depauperare l’ambiente circostante;
- sono vietati gli interventi in grado di limitare la fruizione collettiva dei beni pubblici, come ad esempio la chiusura degli accessi ai corsi d’acqua se non con siepi vive;
- sono vietate le discariche di qualsiasi tipo (rifiuti solidi urbani, industriali, pericolosi).

Sono consentiti:

- nell’ambito strettamente pertinente le attività agricole esistenti, interventi contenuti per la regolazione del deflusso delle acque;
- le attività ludico - culturali e ricreativo - turistiche di interesse collettivo a carattere temporaneo e che escluda totalmente ogni tipo di edificazione stabile;
- il taglio e rimpianto con specie autoctone di alberature che hanno concluso il loro ciclo vitale.
-

28.3 Prescrizioni normative e interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi edilizi di cui all’art. 27.1 sono consentiti limitatamente a:

- a) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale, mediante ristrutturazione degli edifici esistenti, con le medesime caratteristiche e parametri previsti per gli interventi disciplinati all’art. 27.1.1 lettera **G**;
- b) attrezzature a servizio delle singole aziende, attraverso la ristrutturazione e l’ampliamento degli edifici esistenti, nel limite massimo, una tantum, del 25% della volumetria complessiva esistente;
- c) ampliamento degli impianti di serre esistenti, nel limite del 25% della superficie coperta esistente;
- d) edifici destinati ad aziende agro-turistiche con le modalità previste al precedente punto 27.7;

- e) ristrutturazione ed ampliamento per esigenze igienico-funzionali, nel limite di mc. 150 una tantum, di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori;
- f) nuova realizzazione di modesti volumi edilizi accessori di max. 60 mc., purchè tipologicamente compatibili ed accorpati ai volumi principali;
- g) edifici esistenti da recuperare di valenza tipo–morfologico;
- h) tettoie aperte su almeno 2 lati ad uso ricovero attrezzi e materiali nel limite di mq. 200 con altezza urbanistica non superiore a ml. 4,50, che non concorrono a formare volume, destinate all'esercizio dell'attività agricola e pertinenti ad aziende di cui alle lettere b) e c) del presente articolo, con esclusione delle aree esondabili di cui all'art. 35.

Nelle zone “E4” gli interventi edilizi precedentemente specificati dovranno essere localizzati verso le zone meno qualificate sotto il profilo ambientale.

28.4 Recinzioni

È consentita la recinzione dei fondi in prossimità degli edifici esistenti, solamente con siepi o con paletti e rete metallica di h max 150 cm.

28.5 Utilizzo delle aree prossime ai corsi d'acqua

Nelle aree comprese in zona E4 e indicate con riga verticale fitta di colore verde negli elaborati grafici di zonizzazione, ricadenti in prossimità dei corsi d'acqua, iscritti o meno nell'elenco di cui al regio Decreto n°1775/33, sono vietati gli interventi edilizi di cui al precedente punto 28.3.

La potenzialità edificatoria di tali aree potrà essere trasferita nell'ambito dei terreni di proprietà dell'azienda compresi nelle zone agricole.

Art. 29 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E6”

AGRICOLE PRODUTTIVE

29.1 Individuazione

Le zone omogenee “E6” sono le parti di territorio comunale nell’ambito delle quali sono riscontrabili condizioni organizzative tali da conferire un elevato grado di possibilità per lo sviluppo agricolo.

Tali zone sono pertanto preferibilmente destinate all’insediamento degli impianti, delle attrezzature e degli edifici pertinenti alle aziende agricole e agro-industriali.

29.2 Prescrizioni normative e interventi previsti

Nelle zone “E6” saranno privilegiate le opere di sistemazione agraria.

Questa opera di salvaguardia, rispetto ad altri usi del territorio, ha lo scopo di non precludere o compromettere la realizzazione di infrastrutture di servizio agricolo, al fine di garantire una piena suscettibilità della pratica dell’attività primaria nel medio periodo.

Valgono quindi le seguenti norme:

- sono vietati l’alterazione morfologica dei corsi d’acqua, la costruzione di argini, la limitazione dell’uso collettivo dei corsi d’acqua, la trasformazione in coltivo dei terreni attualmente ricoperti da vegetazione ripariale, se non finalizzate ad un programma di sviluppo aziendale, supportato da relazioni agronomiche e idrogeologiche redatte da tecnici abilitati e da parere dell’Ispettorato Provinciale dell’Agricoltura.
- sono ammessi tutti gli interventi edilizi disciplinati dagli artt. 27.1 e 28.3.h).

Gli interventi edilizi consentiti dovranno preferenzialmente essere ubicati in modo da recare il minimo di compromissione e di alterazione del suolo, orientandoli verso le zone già edificate al fine di non ostacolare l’attuazione delle infrastrutture di servizio agricolo necessarie.

Le tettoie aperte su almeno 2 lati ad uso ricovero attrezzi e materiali nel limite di mq. 200 con altezza urbanistica non superiore a ml. 4,50, non concorrono a formare volume.

29.3 Recinzioni

In prossimità degli edifici esistenti è consentita la recinzione dei fondi con un’altezza massima di 2,5 m. di cui lo zoccolo pieno non superiore a 1,5 m. sul fronte principale o lungo la via pubblica.

Sugli altri lati è consentita un’altezza massima di m. 2,0, comprendente uno zoccolo pieno in muratura di h max m. 0,5 e sovrastante ringhiera, cancellata o rete metallica sorretta da paletti.

È consentita la recinzione con siepi sempreverdi di h. max 2,5 m.

Art. 30 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “F4”

TUTELA AMBIENTALE

30.1 Individuazione

Queste zone omogenee “F4” comprendono quelle parti di territorio comunale che per le loro caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche costituiscono un patrimonio di particolare pregio ambientale e in quanto tale destinato alla salvaguardia, e/o al ripristino.

30.2 Interventi e modi d’uso

Gli interventi ammessi nelle zone “F4” devono concretizzarsi nella valorizzazione e riqualificazione urbanistica. Comunque devono modificare eventuali processi di degrado in atto.

Sono **vietate** le seguenti opere:

- tutti gli interventi di carattere edilizio (opere edilizie – comprese le serre);
- tutti gli interventi in grado di limitare l’uso collettivo dei beni (quali ad esempio le recinzioni di proprietà private);
- le opere di bonifica idraulica di qualsiasi genere ed entità (ad esempio il prosciugamento dei terreni);
- l’alterazione delle pendenze preesistenti e l’eliminazione di elementi naturali quali cotico erboso, cespugli, ecc.;
- gli sterri, i reinterri, gli accostamenti di materiali e ogni forma di alterazione morfologica dei suoli, compresa la costruzione di nuovi argini;
- l’abbattimento dei connotati floristici presenti e l’indebolimento delle rispettive capacità vegetative con particolare riguardo alla vegetazione spontanea di alto fusto ed arbustiva e agli ultimi resti della vegetazione preesistente (compresi i prati polifittici);
- l’estirpazione e il taglio delle ceppaie esistenti, fatte salve particolari ragioni di ordine fitosanitario;
- l’impianto di nuovi pioppeti o qualsiasi altra coltura di proporzioni industriali;
- le discariche di rifiuti solidi urbani e industriali compresi i solventi tossici;
- lo scavo di vasche e canali e ogni alterazione idraulica dell’ambiente, compresi gli allagamenti;
- la deviazione e il depauperamento delle risorgive;
- l’apertura e l’esercizio di nuove cave;
- l’introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.

Sono **consentite**, previa presentazione di relazione agronomica, le seguenti opere:

- gli interventi puntiformi a salvaguardia del buon regime dei corsi d’acqua presenti;
- ogni intervento approvato dal Corpo Forestale Regionale;
- gli interventi infrastrutturati (strade, elettrodotti, linee telefoniche e telegrafiche) previsti dal Piano Attuativo, avendo avuta cura nella stesura del piano, di salvaguardare le aree di maggior pregio;
- il mantenimento dell’attività agricola esclusivamente nell’ambito in cui la pratica agronomica è attualmente in uso e nell’assoluto rispetto dell’ambiente circostante;

- il mantenimento degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento esistenti (pioppeti);
- la ceduzione secondo gli usi locali;
- il rimboschimento nelle forme più idonee alla valorizzazione del paesaggio esistente;
- la riserva di popolamento vegetale e animale, con particolare riguardo alla conservazione della vegetazione tipica e alla salvaguardia dell'avifauna migratrice e palustre.

30.3 Prescrizioni normative

Nelle zone "F4" ogni intervento è subordinato alla realizzazione del Piano Regolatore Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata.

All'interno delle zone "F4", il PRPC potrà individuare, di concerto con l'Organo Gestore della Riserva di Diritto e con l'Ente Tutela Caccia e Pesca del Friuli Venezia Giulia, una o più aree da destinare a riserva di popolamento nelle quali dovrà essere vietato l'esercizio della caccia, della pesca e dell'uccellazione.

Art. 31 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “S”
PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO, DI INTERESSE GENERALE

31.1 Individuazione

Le zone “S” sono destinate dal presente PRGC in modo esclusivo a sede di servizi pubblici e/o di uso pubblico necessari alla vita associativa della Comunità.

Questi servizi possono essere realizzati su iniziativa dell’Amministrazione Comunale, da Enti Pubblici e/o da Operatori Privati. Tali zone “ S ” sono numerate progressivamente nelle tavole di zonizzazione.

31.2 Modalità di attuazione

Attuazione diretta.

L’Amministrazione Comunale è tenuta a risarcire le richieste di indennizzo avanzate dai proprietari delle aree sottoposte a vincolo di espropriazione che sia stato reiterato almeno una volta oltre il termine quinquennale assegnato per il compimento della procedura espropriativa.

31.3 Interventi previsti e destinazioni d’uso consentite

Nelle zone “S” sono compresi:

a) Viabilità e trasporti:

- parcheggi per la residenza.

a) Culto e vita associativa:

- edifici per il culto;
- edifici per i diritti democratici e la vita associativa;
- centro civile sociale.

Per le costruzioni si applicano i parametri e gli indici fissati per la zona B1.

[L’indice di edificabilità fondiaria (If) è fissato in 2,0 mc/mq.] (abrogato).

Per gli edifici vincolati ai sensi della L. n°1089/39 si applica esclusivamente il grado di protezione indicato in cartografia.

Nelle aree di pertinenza di tali attrezzature dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all’80% della superficie utile.

a) Cultura e spettacolo:

- biblioteca comunale.

Per le costruzioni si applicano i parametri e gli indici fissati per la zona B1.

[L’indice di edificabilità fondiaria (If) è fissato in 2,0 mc/mq.] (abrogato).

Nelle aree di pertinenza di tali attrezzature dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all’80% della superficie utile dell’edificio.

a) Istruzione e l’assistenza:

- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore;

Per le costruzioni si applicano i parametri e gli indici fissati per la zona B1.

[L’indice di edificabilità fondiaria (If) è fissato in 2,0 mc/mq.] (abrogato).

Nelle aree di pertinenza di tali attrezzature dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all’80% della superficie utile dell’edificio.

a) Sanità ed igiene:

- servizio sanitario residenziale;
- poliambulatorio;
- cimitero.

Per le costruzioni si applicano i parametri e gli indici fissati per la zona B1.

[L'indice di edificabilità fondiaria (If) è fissato in 2,0 mc/mq.] (abrogato).

Nelle aree di pertinenza di tali attrezzature dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all'80% della superficie utile dell'edificio.

a) Spettacolo, ricreazione e verde:

- verde elementare al servizio delle abitazioni;
- aree gioco bambini;
- aree gioco;
- sport e relative attrezzature di servizio necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva, quali: servizi igienici, sale riunioni, deposito attrezzi, vendita bevande;
- verde di quartiere;
- spettacoli sportivi.

Per le costruzioni si applicano i parametri e gli indici fissati per la zona B1.

[L'indice di edificabilità fondiaria (If) è fissato in 2,0 mc/mq.] (abrogato).

La superficie degli impianti sportivi non potrà eccedere il 50% della superficie complessiva dell'ambito.

Nelle aree di pertinenza delle attività destinate allo sport e agli spettacoli all'aperto saranno reperiti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all'80% della superficie utile dell'impianto.

a) Impianti tecnologici:

- per le telecomunicazioni;
- per l'energia elettrica;
- magazzino comunale;
- depuratore;
- discarica inerti;
- pozzi prelievo acquedotto.

Lungo i limiti delle pertinenze degli impianti sarà realizzata una recinzione perimetrale in rete metallica plasticata con siepe di altezza min. ml. 1,50.

In corrispondenza del limite con altre zone omogenee sarà predisposta una fascia alberata di almeno 10 ml. di larghezza, con essenze locali integrate da sempreverdi in misura non inferiore al 20%, di altezza all'impianto non inferiore a ml. 3 e sesto di impianto non superiore a 4 ml.

[Eventuali manufatti edilizi potranno essere realizzati in deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi.] (abrogato).

31.4 Impianti per telefonia

La realizzazione di stazioni radio base per telefonia cellulare mediante tralicci o impianti fissi in copertura di edifici è consentita solamente all'interno di aree o nell'ambito di edifici di proprietà comunale.

31.5 Aree attrezzate per situazioni di emergenza

Nelle aree indicate nella zonizzazione, in caso di calamità naturali, è consentita l'installazione di moduli prefabbricati ed altri impianti tecnologici, atti a sopperire alle situazioni di emergenza, sia ai fini dell'incolumità pubblica, sia per il ricovero e la custodia di materiali e mezzi.

Art. 32 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “P”
ATTREZZATURE DI SCALA URBANA E COMPENSORIALE

32.1 Individuazione

Le zone “P” sono destinate dal presente PRGC alla realizzazione di attrezzature collettive di interesse sovracomunale, ivi inclusi i Parchi Urbani ed extraurbani.

In tali zone, gli interventi possono essere realizzati su iniziativa dell’Amministrazione Comunale, da Enti Pubblici e/o da Operatori Privati.

Le zone “P” individuate dal PRGC comprendono:

- il parco dei laghi di Cesena;

32.2 Modalità di attuazione

Attuazione diretta per le opere di competenza dell’Amministrazione Comunale, previo progetto esteso all’intero ambito individuato dal PRGC.

Attuazione indiretta per gli interventi promossi da parte di operatori privati, mediante PRPC di iniziativa privata esteso all’intero ambito, approvato dall’Amministrazione Comunale e comprendente apposita convenzione ai sensi dell’art. 49 della L.R. n°52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

32.3 Interventi previsti e destinazioni d’uso consentite

a) Parco dei Laghi di Cesena

L’ambito dei Laghi di Cesena è riservato alla ricreazione, allo svago, all’esercizio di attività sportive legate alla presenza dei corsi d’acqua e con essi compatibili.

Sono ammesse, a supporto di dette funzioni, attività collaterali quali:

- ristorazione, nei limiti di mq. 300, oltre a spazi di servizio e complementari (cucina, dispensa, bar, ecc.);
- sedi di associazioni sportive o ricreative, direttamente relazionate alla gestione o alla fruizione del parco;
- modeste strutture, necessarie per il deposito, il magazzinaggio e la ripartizione di impianti e attrezzature necessarie alla fruizione del parco.
- parcheggi, in una misura non inferiore a 1 posto macchina ogni due utenti.
- residenza per il titolare / custode / gestore nei limiti di mq. 100 di superficie lorda.

Gli edifici dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche del luogo e dovranno rispettare, in particolare :

- max 1 piano fuori terra,
- copertura a falde inclinate con copertura in tegole curve,
- superfici esterne intonacate e tinteggiate,
- serramenti in legno o pvc tinta legno.

Art. 33 – VIABILITÀ

33.1 Classificazione

Comprende:

- l'autostrada
- la strada statale
- le strade provinciali
- le strade comunali
- le strade vicinali
- le piste ciclabili

Fanno parte della viabilità gli spazi laterali direttamente connessi con la carreggiata, quali banchine, marciapiedi, fossi, cunette, ecc.

33.2 Criteri di intervento

33.2.1 Viabilità esistente

Sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.

33.2.2 Viabilità prevista

Qualora previsto in cartografia, l'adeguamento ed il rafforzamento del sistema viario di livello comunale ed intercomunale, verrà definito mediante progettazione definitiva/esecutiva che ne definirà puntualmente dimensioni e tracciato.

33.2.3 Viabilità primaria (statale, provinciale)

La sezione stradale tipo è comunque individuata in fase di progettazione dai relativi Enti Gestori nel rispetto di quanto previsto dalle planimetrie del PRGC.

33.2.4 Strade urbane locali

Sono quelle urbane di servizio agli insediamenti: per queste, sia nelle nuove realizzazioni che negli allargamenti previsti per le esistenti, la sezione stradale tipo per il doppio senso di marcia non deve avere una larghezza inferiore a 6,00 m. e deve essere affiancata lateralmente da due marciapiedi della larghezza minima di 1,50 m.

Le strade a "fondo cieco" debbono essere dotate di una piazzola terminale di adeguate dimensioni in grado di permettere l'inversione di marcia anche ai veicoli del servizio pubblico di competenza (nettezza urbana, raccolta rifiuti, ecc.).

Nelle zone C, la dimensione delle strade è fissata in m. 9,0 comprensiva di due marciapiedi laterali. Nelle Schede Attuative, è disciplinata la larghezza relative alla viabilità a fondo cieco ed alla viabilità di importanza extra locale.

33.2.5 Percorsi pedonali

Devono avere la larghezza minima esposta ai precedenti punti in relazione al tipo di strada pertinente. È consentita la loro utilizzazione a pista ciclabile qualora ne venga adeguatamente potenziata la sezione. I percorsi individuati nelle tavole di PRGC hanno carattere indicativo: la loro esatta definizione è demandata ai relativi progetti esecutivi.

La dimensione minima della pista ciclabile in sede propria non può essere inferiore a m. 2,50.

Quella indicata graficamente a lato della dismessa linea ferroviaria Motta di Livenza – S.Vito al Tagliamento potrà essere realizzata anche sul sedime ferroviario medesimo.

33.3 Accessi

All'esterno dei centri abitati, in merito alle distanze da rispettare tra gli assi dei nuovi accessi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 del D.P.R. n°495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

All'interno dei centri abitati, in merito alle distanze da rispettare tra gli assi dei nuovi accessi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n°495/92.

In ogni caso, non sono possibili nuovi accessi nei casi specificatamente disciplinati graficamente ("Divieto apertura nuovi accessi") nelle tavole di zonizzazione, nelle schede.

In generale per la realizzazione di nuovi accessi dovrà essere sempre ottenuta l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada rilasciata con le modalità previste degli artt. 26 e 27 del D.Lgs. n°285/92 (Codice della strada).

Il progetto dell'accesso dovrà essere realizzato in accordo con l'Ente proprietario della strada pubblica che ne rilascia l'autorizzazione e che dovrà peraltro dichiarare esplicitamente nell'autorizzazione l'idoneità della sistemazione prescritta in funzione della sicurezza degli utenti della strada e della fluidità del traffico sulla stessa, assumendosi con ciò le responsabilità conseguenti. Per i tipi delle intersezioni e per modalità di progetto si fa riferimento al C.N.R. – Norme sulle Caratteristiche Geometriche delle Strade (B.U. 28.03.1973 n° 31) ed all'art. 22 del decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 ed agli art. 44 e seguenti del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (DPR 16.12.1992 n° 495), nonché a successive modificazioni e integrazioni.

Art. 34 – ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO

34.1 Limite di rispetto stradale

Sono indicati in cartografia la fascia di rispetto relativa alla viabilità urbana di connessione.

Al di fuori dei centri abitati e nelle sole zone “E” le costruzioni dovranno osservare i seguenti distacchi dal confine stradale:

- | | |
|--|-------|
| - viabilità autostradale | 60 m. |
| - viabilità di interesse regionale (S.S.) e provinciale (S.P. n°1) | 30 m. |
| - Viabilità provinciale (SS.PP.) | 20 m. |
| - viabilità locale comunale | 20 m. |
| - viabilità vicinale | 10 m. |

All'interno delle zone omogenee “A”, “B”, “C”, “D”, “H” e “S”, le costruzioni dovranno osservare i distacchi dal confine stradale previsti per ogni ZTO, salvo allineamenti obbligatori prescritti graficamente.

34.2 Rispetto cimiteriale

Nella cartografia di PRGC sono riportate le fasce di rispetto che includono le aree destinate all'ampliamento delle infrastrutture cimiteriali.

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.

34.3 Rispetto di depuratore

Entro una fascia di ml. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto si applicano le disposizioni della Del.Com. Intermin. 4.2.77 relativa alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Ove la tipologia degli impianti di depurazione esistenti risulti compatibile con le disposizioni dell'allegato 4 del citato D.I., è consentito ridurre tale distanza, previo parere vincolante dell'autorità sanitaria competente.

La compatibilità degli ampliamenti di edifici esistenti è accertata dall'A.S.S.

34.4 Rispetto ferroviario

Per le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di edifici e manufatti è fissata una distanza non inferiore a ml. 30 dal limite di occupazione della rotaia più esterna, salvo diverso nulla osta dell'Ente proprietario.

In generale, si applicano le disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980, n°753 e succ. modifiche ed integrazioni.

34.5 Rispetto dall'elettrodotto

Entro i limiti interessati dal passaggio di linee elettriche ad alta tensione, ogni costruzione deve essere distanziata dai conduttori nel rispetto delle norme previste dal D.P.R. n°1062 del 21/6/1968 e successive eventuali mod.ed integr. Le distanze reali dovranno essere verificate dagli interessati in sede di formazione di progetto e le ditte richiedenti dovranno farsi carico dell'acquisizione del parere di competenza della società erogatrice del servizio.

34.6 Rispetto dal metanodotto d'importazione

Nelle zone interessate dal passaggio del metanodotto d'importazione, ogni costruzione deve rispettare le seguenti distanze:

- dalle condotte Ø 900 21.00 m. dall'asse;
- dalle condotte Ø 100 – 250 12.00 m. dall'esterno tubo;

La cartografia di progetto riporta le reti del metanodotto in scala 1:5000.

Le distanze reali dovranno essere verificate dagli interessati in sede di formazione di progetto e le ditte richiedenti dovranno farsi carico dell'acquisizione del parere di competenza della società erogatrice del servizio.

34.6 Rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto

Si applicano le disposizioni dell'art. 21 del D.L. 11.5.99 n. 152 e succ. mod. ed int.

In particolare, è prescritta una zona di tutela assoluta con raggio non inferiore a m. 10 dall'area di captazione o derivazione.

Entro una distanza di ml. 200 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto di captazione o derivazione è prescritta una zona di rispetto, entro la quale sono escluse le opere e le attività indicate dall'art. 21 del citato D.L. 152/99 e succ. modif. ed integraz.

34.7 Rispetto dai corsi d'acqua pubblici

Sono aree occupate dai corsi d'acqua ivi compresi gli spazi laterali demaniali o privati.

Dette zone sono prevalentemente destinate ad opere di sistemazione idrogeologica e di conservazione dell'ambiente naturale al fine di mantenere ed eventualmente far riprodurre le caratteristiche ambientali precedenti.

All'interno di questi limiti non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti, salvo deroghe rilasciate dagli Enti competenti.

Le recinzioni e le alberature dovranno distare almeno 4 metri dal limite di proprietà demaniale.

Gli edifici ed i depositi dovranno rispettare una distanza dalle sponde dei corsi d'acqua e/o dal piede degli argini non inferiore a 10 ml. per le ZTO "A", "B", "C", "D3", "D4", "D5", "E", "H", "P" ed "S", e non inferiore a 50 ml. per le ZTO "D2".

Il tratto del Rio Lin che attraversa il centro di Villotta sarà assoggettato ad un progetto unitario di iniziativa pubblica tendente a garantire al riqualificazione delle sponde e l'utilizzo pubblico di tratti pedonali.

34.8 Vincolo paesaggistico (D.lgs n°490/99)

Il vincolo paesaggistico interessa i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico sulle acque e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna e di laghi, per una fascia di 300 ml.

Esso riguarda i seguenti corsi d'acqua, indicati negli elaborati di PRGC:

- Sile;
- Beverella;
- Baidessa;
- Fosso Arcon;
- Roggia del Molino;
- Rio Lin.

I laghi interessati sono quelli di Cesena e Bric.

Entro i limiti di cui al primo capoverso si applicano le disposizioni previste dall'art. 131 della L.R. n°52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

In tali aree la presentazione dei progetti aventi rilevanza urbanistica ed edilizia deve seguire le seguenti modalità:

- mettere in relazione l'opera proposta con le caratteristiche del paesaggio tutelato e dimostrare che il progetto non lo modifica (o in che misura lo fa);
- ricercare le eventuali interrelazioni fra gli elementi del paesaggio tutelato e altre componenti ambientali che, a seguito della realizzazione dell'opera, possano apportare modifiche al paesaggio stesso;
- presentare un'adeguata documentazione inerente alla localizzazione cartografica dell'area d'intervento all'interno del bene vincolato e alla rappresentazione fotografica dell'intorno più immediato e più vasto dell'opera, simulando lo stato finale dell'inserimento di quanto proposto;
- descrivere in modo esauriente l'immagine complessiva dell'opera specificando i materiali usati, colori, finiture e quant'altro dell'opera risulti visibile all'esterno.

34.9 Vincolo monumentale ed archeologico

Gli edifici soggetti a vincolo ex L. n°1089/39, sono campiti con retinatura in colore nero negli elaborati di zonizzazione e corrispondono a:

- torre del castello Sbrojavacca, a Torrate (D.M. 4.12.79);
- Villa Morassutti e parco, a Villutta (D.M. 30.10.99);
- Chiese ed oratori.

Ogni intervento su detti immobili è subordinato a preventivo nulla – osta della Competente Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici.

34.10 Verde privato

Corrisponde alle aree inedificate sistemate a verde per giardini, parchi ed orti adiacenti alle zone edificate.

Si potrà procedere alla messa a dimora di piante tipiche dei luoghi.

Sono permesse piccole attrezzature sportive o ricreative scoperte, quali campi da tennis, pallavolo, bocce, ecc., di uso privato, nel rispetto dell'ambiente naturale circostante.

È consentita la realizzazione di modeste strutture per il giardinaggio e l'orticoltura utilizzando un I_f max di 0,10 mc/mq.

Eventuali edifici residenziali esistenti potranno essere assoggettati a ristrutturazione ed ampliamento una tantum nel limite di mc. 100.

È consentita la realizzazione di manufatti edilizi accessori, con struttura prefabbricata lignea o metallica e tamponamenti lignei, non infissi stabilmente nel suolo, di altezza non superiore a m 3,0, misurata all'estradosso della copertura, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria ed al massimo rapporto di copertura, nei limiti di mq. 6 e nel rispetto delle disposizioni sul decoro degli edifici.

In mancanza del tamponamento, dette strutture potranno coprire una superficie massima (Q) di 16 mq.

Tali strutture si configurano come interventi " non aventi rilevanza urbanistica " di cui all'art. 72 della L.R. n° 52/91 e succ. modif. ed integr. e sono soggetti a comunicazione.

Esse non potranno essere installate sul fronte principale e dovranno rispettare le distanze tra fabbricati prescritte dal C. C.

Non si applicano le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti solo se le stesse siano di costruzioni accessorie e non pareti finestrate di locali abitativi o dove la permanenza delle persone non sia del tutto saltuaria.

È consentita l'edificazione in aderenza al confine o a distanza non inferiore a m. 1,50 dallo stesso.

Per le distanze dalle strade si applicano le disposizioni di zona.

Art. 35 – EDIFICABILITÀ E SICUREZZA DEI MANUFATTI

35.1 Rischio connesso alle caratteristiche geotecniche dei terreni

Una consistente parte del territorio comunale di Chions, come individuata nelle tav. 5 e 9 della Relazione Geologica allegata alla variante n°22 al PRGC e che comprende:

- parte dell'abitato di Chions;
- Basedo;
- Villutta;
- Villalta;
- Borgo Zuccato

è caratterizzata dalla presenza di terreni composti da materiale prevalentemente argilloso - sabbioso con limo e con la presenza di torba. I depositi sono ascrivibili alle classi litologiche C9 e C10 in cui la netta decrescenza delle proprietà fisico - meccaniche negli stati di coesione e di aggregazione dei sedimenti non garantisce adeguatamente la stabilità dei terreni in vista di una edificazione rilevante.

A questi problemi si aggiunge una diffusa vicinanza della falda alla superficie topografica, potendo condurre ad una situazione di stabilità dei terreni scadente o addirittura pessima.

In sede di presentazione dei progetti, in questi ambiti viene richiesta una approfondita conoscenza geognostica e geotecnica delle condizioni locali. Le indagini dovranno essere coerenti con le normative vigenti in materia ed in particolare con la legge 02/02/1974 n°64, il D.M. 21/01/1981 con la relativa circolare LL. PP. 1981 n°21597 ed il D.M. 11/03/1988 con relativa circolare LL. PP. 1988 n°30483.

35.2 Rischio connesso alle condizioni idrauliche della rete idrografica naturale

35.2.1 Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle seguenti prescrizioni si considerano:

1. vani abitabili quelli definiti dalla L.R. n°44/85 e successive modifiche ed integrazioni;
2. quota assoluta della lama massima d'acqua quella calcolata nel seguente modo:
 - a) dalle tavole n°4bis (Nord e Sud) – “Carta delle aree esondabili Tr. 100 anni” – dello studio Geologico Tecnico del territorio comunale di Chions, approvato con parere favorevole n°46/96 dal Servizio Geologico della Direzione Regionale dell'Ambiente, si considerano le due quote idrometriche più vicine al lotto da edificare misurando le distanze dal baricentro geometrico del lotto fino al punto d'intersezione dell'asse del corso d'acqua con la sezione idrometrica;
 - b) Tracciata la congiungente dei punti medi delle due quote idrometriche, si traccia, a questa, la perpendicolare passante per il baricentro del lotto. Si calcola infine, per interpolazione lineare, la quota assoluta della lama d'acqua del punto d'intersezione tra la congiungente e la perpendicolare. La quota assoluta media del terreno è rilevata nell'intorno del lotto interessato facendo riferimento alle quote riportate nella Carta Tecnica Regionale o, in mancanza di questa, ad altri idonei elaborati in possesso del Comune o, ancora, tramite rilievo del terreno interessato rapportando la quota assoluta a quella di un punto noto.

35.2.2 Edificazione all'interno delle aree esondabili

Negli ambiti entro cui si prevedono fenomeni di esondazione con tempi di ritorno di 100 anni valgono le seguenti prescrizioni:

1. le aree con lama d'acqua oltre 50 cm. sono inedificabili;

2. nelle aree con lama d'acqua fino a 50 cm.:
 - a) nei casi di interventi edilizi su fabbricati esistenti con il piano di calpestio al di sotto della lama massima d'acqua dovranno essere previsti interventi volti a minimizzare e se possibile ad eliminare gli effetti negativi delle esondazioni. Tali interventi dovranno essere adeguatamente motivati e documentati in sede di domanda di autorizzazione/concessione
 - b) per i nuovi interventi con piani di calpestio al di sopra della quota assoluta della lama massima d'acqua:
 - è possibile l'edificazione;
 - c) per i nuovi interventi con piani di calpestio al di sotto della quota assoluta della lama massima d'acqua:
 - non è possibile l'edificazione.

Al fine di mantenere inalterato il numero dei piani edificabili fuori terra – Ft –, sono previste in tali aree le seguenti deroghe agli indici:

1. in caso di lama d'acqua al di sotto del piano di campagna per la determinazione del piano P0/0, ai fini del calcolo dell'altezza, si farà riferimento a quanto previsto all'art. 3.3, commi 1, 2 e 3, delle presenti norme.
 Individuata la quota della lama d'acqua come previsto al punto 35.2.1, si calcola la differenza di quota tra il pavimento del primo piano realizzabile come se l'area non fosse esondabile ed avente un'altezza "virtuale" di ml. 2,4 (scantinato o seminterrato), e la quota della lama d'acqua; tale differenza di quota con un massimo di ml. 2,4, sommata all'altezza massima edificabile prevista all'interno della ZTO di riferimento, si considera come altezza massima edificabile – H – o – Hu –.
 Il volume massimo edificabile in deroga agli indici, determinato ai sensi degli artt. 3.7 e 3.14 delle presenti norme, non dovrà comunque superare il 25% di quanto previsto all'interno della ZTO di riferimento e dovrà essere destinato solo alla realizzazione di vani accessori non abitabili.
 Il primo piano di calpestio dovrà essere posto ad una quota di almeno ml. 0,5 sopra la quota della lama d'acqua.
2. in caso di lama d'acqua al di sopra del piano di campagna per la determinazione del piano P0/0, ai fini del calcolo dell'altezza, si farà riferimento a quanto previsto all'art. 3.3, comma 4, delle presenti norme.

35.2.3 Edificazione all'interno delle aree con falda acquifera poco profonda

In linea generale negli ambiti del territorio comunale ove si riscontra una profondità della falda compresa fra 0 m. e 2 m., indipendentemente dalla quota della lama d'acqua, è vietata la realizzazione di scantinati abitabili.

Potranno essere realizzati vani non abitabili purché:

- vengano completamente impermeabilizzati;
- siano previsti sistemi efficienti per il drenaggio delle acque