

testo aggiornato alla Variante n°7 approvata con delibera CC n.22 del 03/06/2008 come pubblicata sul B.U.R. n°38 dd.17/09/2008  
testo aggiornato alla Variante n°8 approvata con delibera CC n.41 del 30/10/2008 come pubblicata sul B.U.R. n°46 dd.12/11/2008  
testo aggiornato alla Variante n°10 approvata con delibera CC n.9 del 16/02/2009 come pubblicata sul B.U.R. n°10 dd.11/03/2009  
testo aggiornato alla Variante n°12 approvata con delibera CC n.11 del 17/02/2011 come pubblicata sul B.U.R. n°10 dd.09/03/2011  
testo aggiornato alla Variante n°13 approvata con delibera CC n.12 del 17/02/2011 come pubblicata sul B.U.R. n°10 dd.09/03/2011  
testo aggiornato alla Variante n°14 approvata con delibera CC n.21 del 27/06/2013 come pubblicata sul B.U.R. n°28 dd.10/07/2013

## TITOLO PRIMO

### CAPO I

#### Norme generali

##### Art. 1 – Finalità delle norme

Le presenti norme, unitamente alle tavole grafiche di zonizzazione, attuano le linee programmatiche del Piano Regolatore Generale e dettano le indicazioni e prescrizioni per la predisposizione dei Piani Particolareggiati esecutivi e per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio del Comune di Flaibano.

##### Art. 2 – Definizione degli indici e dei parametri

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G.C. vengono così determinati:

1. Superficie fondiaria (Sf): è la superficie reale del lotto, desunta da rilievo topografico, al netto di tutti gli spazi ad uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, marciapiedi, fossi, scarpate, ecc.) misurata in proiezioni orizzontali.
2. Superficie territoriale (St): è costituita dalla superficie fondiaria e dalle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione delle aree occupate dalla rete di viabilità principale individuate dal P.R.G.C. .
3. Indice di edificabilità fondiaria I(f): è il rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria del lotto di edificazione. L'indice di edificabilità fondiaria si esprime in metri cubi per metro quadro (mc/mq).
4. Indice di edificabilità territoriale I(t): è dato per gli ambiti territoriali da assoggettare a piano attuativo ed è il rapporto tra la somma di tutti i volumi edificati e/o edificabili nel comparto oggetto di pieno attuativo in cui essi ricadono e la superficie complessiva del comparto stesso. L'indice di edificabilità territoriale si esprime in metricubi per ettaro (mc/ha).
5. Superficie coperta dell'edificio (Sc): è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti costruite dell'edificio con esclusione:
  - Delle parti aggettanti fino a ml 1.50;
  - Dei balconi aperti almeno su due lati contigui;
  - Degli sporti di gronda e delle pensiline fino ad un massimo di ml 2.00;

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

6. Indice di copertura (Q): è il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto in cui esso ricade. L'indice di copertura fondiaria si esprime in metroquadro per metroquadro (mq/mq).

7. Altezza massima dell'edificio: è la misura massima verticale consentita per l'edificazione. Essa viene calcolata come differenza tra la quota media del profilo naturale del terreno e la linea di intersezione tra il piano verticale esterno della facciata e l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale dell'edificio.

Quando il solaio di copertura è inclinato ed il punto più alto dello stesso supera, all'intradosso, i ml 2.40 dalla quota di calpestio dell'ultimo solai orizzontale, l'altezza viene calcolata misurando il distacco tra la quota media del profilo naturale del terreno ed il punto medio del solaio inclinato (vedi grafico allegato).

Al di sopra di tale altezza possono emergere soltanto i camini, i parafulmini, le antenne radio e televisive, nonché i volumi tecnici comprendenti gli extracorsa degli ascensori e le scale. Tali volumi devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria e non devono superare i ml 2,50 oltre l'altezza prescritta.

8. Volume dell'edificio (V): è il volume del sodo (espresso in mc vuoto per pieno) emergente dal terreno e racchiuso lateralmente dal paramento esterno dei muri perimetrali e superiormente dai piani di intradosso della copertura. Si calcola moltiplicando la superficie coperta dell'edificio per la relativa altezza.

Eventuali portici e terrazze coperte non verranno conteggiati ai fini del calcolo della volumetria complessiva se sono tamponati lateralmente da uno e due lati del perimetro.

I volumi tecnici (quali gli extracorsa ed i locali motore degli ascensori, le scale esterne, le centrali termiche, elettriche e di condizionamento dell'aria, ecc.) sono esclusi dal computo del volume dell'edificio.

Il volume si esprime in metri cubi (mc).

9. Distacco minimo dai confini (Dc): è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza e la linea assunta come confine di proprietà, con l'avvertenza che eventuali poggioni o aggetti che non formino superficie coperta possono eccedere tale misura solo di un massimo di ml 1,50.

Il distacco minimo dai confini si esprime in metri lineari (ml).

10. Distacco minimo dagli edifici (De): è la distanza minima tra le proiezioni d'impianto dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con l'avvertenza precedente per gli aggetti ed i poggioni. Dal rispetto sono escluse le parti interrato.

Il distacco minimo dagli edifici si esprime in metri lineari (ml).

11. Distacco minimo dalle pareti finestrate (Df): indica la distanza minima da osservare nell'edificazione rispetto alle facciate con finestre di edifici esistenti.

Ciò vale solo nel caso in cui i fori dell'edificio esistente e/o quello edificando siano di natura visiva o prospettica e servano locali di abitazione.

Tale distacco minimo non si applica se gli edifici antistanti sono costituiti da servizi ed accessori di stretta pertinenza della residenza costruiti all'interno della stessa proprietà.

Il distacco minimo tra pareti finestrate si esprime in metri lineari (ml).

12. Distacco minimo dalle strade (Ds): è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza ed il confine stradale che delimita la superficie viabile, le banchine laterali, le eventuali altre strutture di protezione e delimitazione stradale.

Il distacco minimo dalle strade si esprime in metri lineari (ml).

#### Art. 3 – Utilizzazione degli indici

Gli indici ed i parametri urbanistici e edilizi quantificano la massima potenzialità edificatoria di un'area nel rispetto di specifiche prescrizioni insediative.

L'utilizzazione totale degli indici e dei parametri urbanistici e edilizi su una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di costruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tale divieto non si applica per gli interventi di ricostruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo che rientrino nei limiti degli indici di zona previsti dal P.R.G.C.

Il ricorso all'istituto della "convenzione tra privati", laddove previsto per la deroga del rispetto delle distanze, non è necessario quando le opere da realizzare sono contenute in un unico progetto di intervento, sottoscritto e presentato contestualmente dai proprietari confinanti, anche se la loro attuazione è differita nel tempo, purché nell'arco temporale di validità della concessione o autorizzazione.

Per la definizione tecnica degli indici e dei parametri utilizzati nelle norme di cui agli articoli seguenti e non definiti nel presente articolo, si fa riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio comunale, dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Regionale e dalle indicazioni di cui alla L.R. 19 novembre 1991, n. 52 e successive integrazioni e modificazioni.

In particolare si conferma la validità del Regolamento Edilizio comunale vigente, per quanto non modificato dalle presenti norme.

## CAPO II

### Disposizioni generali

#### Art. 4 – Area di pertinenza urbanistica

L'entrata in vigore del P.R.G. determina il vincolo di ogni area su cui insiste un edificio all'edificio stesso.

In occasione di richiesta di autorizzazione ad edificare dovrà essere presentato un elaborato che dimostri in tale data l'estraneità del lotto edificando rispetto alle proprietà confinanti; in caso di presenza di edifici che non saturino interamente il lotto dal punto di vista della sua edificabilità urbanistica, in sede di richiesta di autorizzazione dovrà essere prodotto un elaborato che specifichi quali porzioni di area perviene agli edifici pregressi e quale viene saturata dai nuovi edifici.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, entro trenta giorni dal rilascio di ciascuna concessione edilizia, a riportare, su apposito catastale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiarie ad essi corrispondenti e pertinenti.

#### Art. 5 – Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici

L'entrata in vigore del P.R.G. fissa la destinazione d'uso reale di ogni edificio a tale data. Essa dovrà essere dichiarata sotto la personale responsabilità del proprietario in occasione di ogni domanda.

I cambiamenti di destinazione degli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, nonché quelli che verranno realizzati in conformità alle previsioni del Piano stesso, potranno essere consentiti solo in quanto compatibili con le norme di zona in cui gli edifici ricadono.

Nel caso di demolizione, la eventuale ricostruzione dell'edificio potrà avvenire soltanto in conformità alla destinazione di zona fissata dal presente Piano, prescindendo affatto dalle destinazioni d'uso preesistenti.

#### Art. 6 – Norme particolari di distanza

Negli interventi edilizi, qualsiasi sia la zona del Piano da essi interessata, devono essere rispettate le seguenti distanze:

- da perimetro esterno dei cimiteri ml 200, salvo deroghe espressamente concesse dall'A.S.S. e riportate negli elaborati grafici di Piano;
- ~~dal ciglio di eventuali cave ml 50;~~
- dal ciglio di eventuali cave: 20m;  
in caso di edifici esistenti a distanza inferiore, gli stessi possono essere soggetti ad interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, purchè non si riduca la distanza minima esistente.
- dai depuratori ml 100;
- dalle acque pubbliche ml 150;
- dai metanodotti ml 20, ml 18.50 e ml 13 a seconda del diametro della condotta;
- dagli elettrodotti ml 28;

- dalla condotta dell'acquedotto consortile ml 3.

### Art. 7 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi dell'art. 91 lettera a) della L.R. 52/'91, per opere di urbanizzazione primaria si intendono :

- 1) le strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;
- 2) gli spazi di sosta e di parcheggio (esclusi i parcheggi di interscambio) secondo la seguente dotazione minima:
  - zone residenziali: 3,00 mq di parcheggio per ogni abitante;
  - zona direzionali: per il parcheggio stanziale un posto auto ogni 2 addetti (assumendo convenzionalmente 1 addetto ogni 25,00 mq di superficie utile direzionale); per il parcheggio di relazione un'area pari ad almeno l'80% della superficie utile dell'edificio;
  - zone per attività produttive esistenti: 1 posto macchina ogni 2 addetti;
  - zone industriali ed artigianali di nuovo impianto: un parcheggio stanziale nella misura minima di un posto macchina ogni 2 addetti (assumendo convenzionalmente 40 addetti ogni ettaro di superficie fondiaria con un minimo di un posto macchina); dovrà inoltre essere riservata un'area per i parcheggi di relazione della misura no inferiore al 30% della superficie utile dell'edificio;
  - Stralciato
- 3) nucleo elementare di verde al servizio delle abitazioni ed aree gioco bambini (5,00 mq ogni abitante);
- 4) la rete fognante;
- 5) la rete dell'acquedotto;
- 6) la rete di illuminazione pubblica;
- 7) le reti distributive dell'energia elettrica, del telefono, del metano.

Ai sensi dell'art. 91 lettera b) della L.R. 52/'91, per opere di urbanizzazione secondaria si intendono i servizi e le attrezzature collettive, pubbliche o di uso pubblico, previste dagli standard urbanistici del DPGR n. 0126/Pres del 20.4.1995, secondo la seguente disaggregazione:

- 8) viabilità e trasporti, riferite a:
  - strade di quartiere e di scorrimento;
- 9) culto, vita associativa e cultura, riferite a:
  - edifici di culto;
  - uffici amministrativi;
  - centri civici e sociali;
  - attività culturali;
- 10) istruzione, riferite a:
  - istruzione prescolare;
  - istruzione primaria;
  - istruzione secondaria;

- 11) assistenza e sanità riferite a:
  - attrezzature sanitarie di base;
- 12) verde, sport e spettacoli all'aperto, riferite a:
  - arredo urbano;
  - attrezzature per lo sport;
- 13) servizi tecnologici, riferite a:
  - impianti per le infrastrutture;
  - impianti di depurazione;
- 14) servizi generali, riferite a:
  - strutture di supporto alle attività produttive.

Le aree destinate agli spazi pubblici o riservate ai servizi e attrezzature collettive, comprese nelle zone omogenee di tipo "A" e "B", possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità di standard, in misura doppia di quella effettiva.

### CAPO III

#### Strumenti di attuazione del P.R.G.C.

#### Art. 8 – Attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale Comunale è attuato mediante:

1. Concessioni edilizie ed autorizzazioni edificatorie singole (intervento diretto) – Capo IV dall'art. 76 all'art. 85 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata;
2. Piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa pubblica (P.R.P.C.) – Capo II Sezione I ed art. 48 della Sezione II della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata;
3. Piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata (P.R.P.C.) – Capo II Sezione I ed art. 49 della Sezione II della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata;
4. Piani per l'edilizia economica e popolare ( P. E. E. P. ) - L. 22. 10.1971 n. 167 e successive modificazioni – L.R. 1. 9. 1982 n. 75 – art. 50 L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata;
5. Piani per gli insediamenti produttivi (P. I. P.) – L. 22.10.1971 n. 865 così come modificata ed integrata – art. 50 L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.

In assenza di esplicite precisazioni, tutti gli strumenti urbanistici di cui sopra, escluse la concessione e l'autorizzazione edilizia, sono da considerarsi piani attuativi (P.R.P.C.) del P.R.G.C.



## TITOLO SECONDO

### CAPO I

#### Suddivisione delle zone territoriali omogenee

##### Art. 9 - Zone territoriali omogenee

Il piano regolatore generale di Flaibano è stato redatto in conformità alle disposizioni della legge regionale 19 novembre 1991 n. 52 utilizzando, per le verifiche dimensionali, i criteri e gli indirizzi di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 20 aprile 1995, n. 0126/Pres.

Ai fini della utilizzazione del suolo, il territorio comunale di Flaibano è suddiviso in zone omogenee contraddistinte da apposite simbologie:

##### 1. Zone per la residenza.

- nuclei urbani di interesse storico-ambientale (A)
- zona residenziale intensiva di conservazione ambientale (A0);
- zona residenziale semintensiva (B1);
- zona residenziale semintensiva a bassa densità edilizia (B2);
- zona residenziale di espansione (C).

##### 2. Zone per le attività produttive.

- aree per attività produttive di nuovo impianto (D2);
- aree per insediamenti artigianali esistenti (D3);
- aree destinate a cave di inerti (D4);
- aree di interesse agricolo-paesaggistico (E4);
- aree di preminente interesse agricolo (E5)
- aree di interesse agricolo (E6).

##### 3. Zone di interesse ambientale.

- area di interesse ambientale dell'ex Prà di Coz;
- aree agricole «riordinate» soggette a rimboschimento (E5. 1);
- ambiti di interesse archeologico.

##### 4. Zone di interesse collettivo.

- aree di pubblica utilità destinate all'urbanizz. secondaria, attrezzature e servizi
- aree per il verde pubblico attrezzato;
- infrastrutture stradali;
- aree canalizie demaniali.

##### 5. Aree con vincoli particolari.

- 8. aree soggette a rischio sismico;
- 8. zone di deposito di materiale di scavo;
- 8. fasce di rispetto stradale;
- 8. fasce di rispetto cimiteriale;
- 8. fasce di rispetto delle aree di valore ambientale;
- 8. fasce di rispetto dei depuratori;
- 8. fasce di rispetto dei metanodotti;
- 8. fasce di rispetto degli elettrodotti.

Sono altresì indicati i perimetri dei piani attuativi vigenti, pubblici e privati, e quelli dei piani attuativi definiti contestualmente al P.R.G.

## CAPO I

### Zone per la residenza

#### Art. 10- Zone residenziali A

Le zone A sono caratterizzate, nello stato di fatto e ove presenti:

- dalla centralità rispetto agli aggregati urbani del Comune di Flaibano;
- dal configurarsi come tessuti urbani o singoli edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale e comunque significativi per l'identificazione dei caratteri culturali dell'area,
- da una accessibilità diversificata che si verifica a volte lungo le strade principali, a volte da strade secondarie di limitata sezione che si dipartono dalla principale.

Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono, nello stato di fatto, a carattere misto con presenza di:

- residenze;
- attività connesse in passato o, in misura minore, al presente con l'esercizio dell'agricoltura.

Esistono suoli e volumi edificati privi di utilizzazione.

Obiettivo del P.R.G. è quello di evitare l'abbandono ed il progressivo depauperamento di tali ambiti, di recuperare al massimo il valore economico e sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente e di valorizzare il più possibile gli aspetti ambientali e tipologici di pregio.

Tali obiettivi vanno perseguiti, per gli edifici che lo richiedono, attraverso il risanamento, la ristrutturazione e l'adeguamento tipologico e funzionale delle parti residenziali degli edifici e la conferma, il potenziamento o l'inserimento degli usi non residenziali compatibili (artigianali, commerciali, terziari in genere) , purchè tali attività non determinino l'alterazione formale, estetica, strutturale e dimensionale degli edifici.

(stralciato)

#### 10. 1 - Destinazioni d'uso consentite

Nelle zone A del P.R.G. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso della aree e dei volumi edificati:

- al piano interrato: Cantine, depositi;
- al piano terreno: Aree di parcheggio scoperto, aree di transito, orti e giardini, autorimesse e depositi, residenze, attività (stralciato) ricettive e ricreative, amministrative e terziarie, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, (stralciato);
- ai piani superiori: Residenze, attività professionali (stralciato);, attività ricettive, attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

## 10.2 – Strumenti di attuazione

Gli strumenti attuativi per le zone “A” sono i seguenti:

- Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di iniziativa pubblica o privata e successive concessioni edilizie per gli interventi di cui al Capo I Titolo VI della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Concessione edilizia per gli interventi di cui all’art. 77 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Autorizzazione edilizia per gli interventi di cui all’art. 78 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Denuncia di inizio attività per gli interventi di cui all’art. 80 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.

## 10.3 - Indici e parametri edilizi

- STRALCIATO
- altezza massima non potranno essere superate le altezze degli edifici circostanti e comunque mai superiore a ml 10,50;
- distacco dai confini di proprietà: come stato di fatto;
- distacco dalle strade: come stato di fatto;
- distacco tra edifici: come stato di fatto;
- la destinazione d’uso ricettiva sarà consentite esclusivamente nel caso in cui vengano reperiti i relativi parcheggi ai sensi del DPGR n. 126/Pres del 20.04.1995;
- Per la residenza dovranno essere ricavate aree per parcheggio stanziale nella misura di mq 10 ogni 100 mc di costruzione (L122/’89).
- La zona “A” di San Odorico è individuata come soggetta a restauro conservativo e conservazione ambientale;
- nella zona “A” di San Odorico ricadente nella fascia di territorio soggetto a particolare rischio sismico (zona di “terrazzo” evidenziata in cartografia) non sono ammesse nuove edificazioni, ma solo opere di restauro o risanamento conservativo ed interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Le opere di cui sopra dovranno prevedere adeguati interventi di consolidamento antisismico delle strutture.
- Per gli immobili ricadenti all’interno della zona “A”, di San Odorico gli interventi di restauro dovranno essere effettuati mediante l’uso dei materiali e delle tecnologie costruttive originali. A tal fine, ai relativi elaborati progettuali, dovrà essere allegata opportuna documentazione d’accompagnamento costituita da relazioni storico-critiche, rilievi fotografici, eventuali studi e ricerche effettuati sull’immobile e quant’altro necessario a garantire un’esaustiva lettura storica e morfologica dell’immobile stesso, nonché il carattere scientifico dell’intervento di restauro.
- Per le aree inedificate ricadenti all’interno della zona “A”, di San Odorico, le eventuali opere di arredo urbano previste dovranno essere tali da non confliggere con la topografia ambientale e la forma strutturale del tessuto urbano, né tali da snaturare l’originario assetto dei luoghi.
- Ai sensi del comma 2 dell’art. 42 della LR 52/9 1, sarà possibile variare il perimetro degli ambiti di intervento unitario per adeguarli al reale assetto delle proprietà. Tali variazioni non potranno eccedere il 10% della superficie individuata nelle tavole azzonative. di PRGC

## Art. 11- Zone residenziali di conservazione ambientale A0

Le zone A0 sono caratterizzate, nello stato di fatto e ove presenti:

- dalla centralità rispetto agli aggregati urbani;
- dalla presenza prevalente di tipologie edilizie tradizionali;
- dal configurarsi come ambiti definiti lungo il perimetro di strade e da edificazione continua lungo le strade o, in altri casi, come ambiti più limitati caratterizzati da forte frammentazione della struttura fondiaria;
- da una accessibilità diversificata che si verifica a volte lungo le strade principali, a volte da strade secondarie di limitata sezione che si dipartono dalla principale.

Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono nello stato di fatto, a carattere misto con presenza di:

- a) residenze;
- b) attività connesse in passato o, in misura minore, al presente con l'esercizio dell'agricoltura e/o della zootecnica;
- c) attività artigianali;
- d) attività commerciali e terziarie;
- e) attività di deposito.

Esistono suoli e volumi edificati privi di utilizzazione.

Esistono, inoltre, edifici o insiemi di edifici e spazi pubblici significativi per l'identificazione dei caratteri culturali dell'area, dei quali è opportuna la conservazione.

Obiettivo del P.R.G. è quello di evitare l'abbandono ed il progressivo depauperamento di tali ambiti e di recuperare al massimo il valore economico e sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente.

Tale obiettivo va perseguito, per gli edifici che lo richiedono, attraverso il risanamento, la ristrutturazione e l'adeguamento tipologico e funzionale delle parti residenziali degli edifici e la conferma, il potenziamento o l'inserimento degli usi non residenziali (artigianali, commerciali, terziari in genere) compatibili con la residenza. Sono ammessi edifici destinati al commercio al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 400 mq per unità commerciale ed esclusivamente se viene dimostrata la possibilità di ricavare i relativi parcheggi secondo gli standard di legge e senza compromettere la trama edilizia.

In coerenza con tale obiettivo è consentito il mantenimento, se già esistenti, degli usi del suolo e degli edifici connessi all'agricoltura ove compatibili o resi tali sotto il profilo igienico sanitario con gli altri usi esistenti o previsti, con particolare riferimento alle emissioni in atmosfera, alla regolarità degli scarichi, alla salubrità degli edifici, alla conformità delle concimaie e dei depositi, fatte salve le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

### 11.1 - Destinazioni d'uso consentite

Nelle zone A0 del P.R.G. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso degli edifici: residenza, attività professionali ed artigianato di servizio, attività ricettive alberghiere e per il tempo libero, attività commerciali al minuto di servizio alla residenza, opere pubbliche e di interesse pubblico.

## 11.2 Strumenti di attuazione

Gli strumenti attuativi per le zone A0 sono i seguenti:

- Concessioni edilizie per gli interventi di cui al Capo I Titolo VI della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Autorizzazione edilizia per gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 68 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.

## 11.3 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Per i nuovi edifici costruiti su lotti liberi o ricostruiti a seguito di demolizione e nel caso di ampliamenti verticali non saranno consentite altezze superiori a ml 9,50.
2. Nel caso di intervento diretto (punti 1 e 2 del precedente articolo) per gli edifici costruiti su lotti liberi, il distacco dai confini non potrà essere inferiore a 5 ml. Sarà ammessa l'edificazione a confine purchè si lasci impregiudicata la possibilità del confinante di costruire in aderenza. Nel caso di nuova edificazione su lotti inediti situati lungo allineamenti preesistenti e nel caso i lotti di pertinenza siano interessati dai fili fissi di cui alle tavv. P4.1 e P4.2, è fatto obbligo mantenere gli stessi anche in deroga alle distanze previste. Nelle eventualità di demolizioni e successive ricostruzioni in sito, sono consentiti, nei casi di comprovata necessità, distacchi dai confini stradali, laterali e posteriori anche in deroga a quelli fissati nel presente articolo, purchè non inferiori a quelli verificati per la edificazione preesistente all'atto della adozione del P.R.G.C.  
Saranno inoltre eccezionalmente ammessi distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori minori di quelli indicati al punto precedente solo per consentire ampliamenti di edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G.C. presentino distacchi inferiori a quelli prescritti dalle presenti norme. Tali distacchi degli edifici dai confini sono da considerarsi minimi inderogabili e, in ogni caso, non potranno essere inferiori a 1,50 ml.
3. Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in muratura, cancellate, reti, siepi o piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di ml 2,00. Dove già esistenti possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti purché vengano eseguiti in sasso a vista o in omogeneità alla precedente costruzione.
4. Sul fronte strada le recinzioni dovranno possedere caratteristiche tipologiche del luogo o di quelle contermini qualora anch'esse abbiano le caratteristiche tipologiche sopracitate. Lo stesso vale per le cancellate. L'altezza delle nuove recinzioni sarà compresa tra i 2 ed i 3 metri. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti purché vengano eseguiti in sasso a vista o in omogeneità alla precedente costruzione. I limiti di altezza possono essere derogati solo per la realizzazione di eventuali strutture a sostegno della copertura degli ingressi carrai e pedonali.
5. E' ammessa, per una sola volta, la maggiorazione di 80 mc/alloggio del volume esistente ove si riscontri una comprovata necessità di natura igienico-sanitaria.

L'ampliamento deve svilupparsi in altezza o in addossamento all'edificio interessato.

6. Nella ristrutturazione degli edifici delle zone "A0" del P.R.G., è ammessa, ove già preesistente, una minore altezza dei vani rispetto alle norme in vigore, da valutarsi in base alle caratteristiche tipologiche dell'immobile.
7. In tutti i casi gli edifici da ristrutturare o ricostruire dovranno tenere in particolare conto le caratteristiche tipologiche ed i rapporti dimensionali degli edifici preesistenti e di quelli contermini, nonché le ragioni di viabilità e di igiene.
8. La destinazione d'uso ricettiva sarà consentita esclusivamente nel caso in cui vengano reperiti i relativi parcheggi nella quantità minima di un posto macchina ogni due utenti previsti e in misura non inferiore al 50% della superficie utile della parte di immobile destinata all'uso ricettivo.
9. Per la residenza dovranno essere ricavate aree per il parcheggio stanziale nella misura di mq 10 ogni 100 mc di costruzione (L. 122/'89).

#### 11.4 - Categorie di intervento relative agli edifici siti in zona "A0"

Al fine di garantire il mantenimento ed il ripristino di quelle peculiari connotazioni ambientali tipiche dei borghi rurali della media pianura friulana, gli interventi edilizi consentiti all'interno della zona "A0" sono stati classificati secondo il seguente elenco:

- Restauro conservativo (art. 69 L.R.52/91)
- Conservazione tipologica (art. 70 L.R. 52/91)
- Risanamento conservativo ( art. 71 L.R. 52/9 1)
- Ristrutturazione edilizia ( art. 65 L.R. 52/91)
- Demolizione con ricostruzione in sito
- Demolizione senza ricostruzione
- Nuova edificazione
- Interventi edilizi relativi agli edifici di contrasto tipologico

##### - **Restauro conservativo ( art. 69 L.R.52/91 )**

Tale categoria di intervento interessa tutti gli edifici vincolati da provvedimenti della Soprintendenza ai monumenti per i valori ambientali, storici, culturali ed etnici connessi con l'architettura locale.

Si configura quale intervento di restauro conservativo l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, appartenente a complessi urbanistici di interesse storico-culturale o documentale, finalizzato ad assicurare la funzionalità, salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici, documentali.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di eventuali elementi strutturali nuovi richiesti da esigenze di stabilità, degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**- Conservazione tipologica ( art. 70 L.R. 52/91)**

Con tale classificazione si sono compresi tutti gli edifici aventi valori ambientali, storici, culturali ed etnici connessi con l'architettura locale.

Si configura quale intervento di conservazione tipologica l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, appartenente a complessi urbanistici di interesse storico-culturale o documentale, finalizzato ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici previsti dalla normativa urbanistica.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

1) Per gli edifici individuati in questa categoria sono ammessi i seguenti interventi :

- a) Restauro
- b) Conservazione tipologica
- c) manutenzione straordinaria (con le tecniche del restauro e del risanamento conservativo)
- d) manutenzione ordinaria (con le tecniche del restauro e del risanamento conservativo)

Per la categoria di cui alla lettera b) l'interesse della conservazione tipologica è così esteso:

- b.1) opere di riparazione strutturale, adeguamento antisismico, nonché a difesa degli agenti atmosferici;
- b.2) opere di completamento degli impianti,
- b.3) eventuali ulteriori opere indispensabili per conseguire livelli di ricettività abitativa e di funzionalità adeguati.
- b.4) interventi di restauro eventualmente necessari per restituire agli edifici le originarie caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Per la categoria di cui alla lettera b) la conservazione tipologica è estesa:

- a tutti gli elementi esterni (facciate, retri, cortili, coperture);
- alle caratteristiche tipologiche strutturali e funzionali (strutture portanti, aggregazione spaziale e distributiva in termine di percorso e di collegamento, ubicazione blocco scale).

**STRALCIATO**

Nelle operazioni di restauro si avrà cura di ridare all'edificio l'aspetto originale eliminando eventuali superfetazioni che hanno alterato le caratteristiche tipologiche e strutturali originali.

2) Caratteristiche tecnologiche:

- 2.1) conservazione delle murature in sacco faccia vista dove esiste;
- 2.2) in caso di muratura già intonacata è consentita l'applicazione di intonaco civile con pittura lavabile, con esclusione di intonaci plastici;
- 2.3) le facciate degli edifici dovranno essere intonacate e tinteggiate in bianco o utilizzando le scale cromatiche delle terre; saranno altresì ammesse facciate in ciottolo a vista realizzate secondo il sistema tradizionale utilizzando, se possibile, materiale recuperato;

- 2.4) sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili (come riquadri, stipiti, davanzali, gradini, mensole ecc. ecc.) con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione usati nella tradizione locale;
- 2.5) sarà ammessa la possibilità di areazione e illuminazione artificiale di servizi igienici, limitando l'esigenza di operare nuove aperture al minimo indispensabile;
- 2.6) le finestre dovranno essere dotate di scuri in legno naturale o tinteggiato a smalti opachi nelle varie gradazioni del verde, marrone o grigio; non sono ammesse le persiane avvolgibili; eventuali scuri posti sulle finestre al piano terra di facciate prospicienti la pubblica viabilità, dovranno essere a libro o ad impacchettamento;
- 2.7) conservazione della struttura lignea di copertura, dove esiste;
- 2.8) in caso di struttura di copertura in materiale diverso è obbligatorio realizzare gli sporti di linda in legno con tavelline in cotto;
- 2.9) il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in tegole curve (coppi), è vietato ogni altro tipo di copertura;
- 2.10) la pavimentazione esterna sarà in acciottolato o in lastre di pietra tipica del luogo ricorrente;
- 2.11) nell'eventuale formazione sulle pareti esterne di nicchie per il posizionamento di contatori per l'energia elettrica o fornitura di metano, queste dovranno essere munite di ante di chiusura mascherate da pannelli riproducenti l'assetto cromatico e dei materiali della facciata o in armonia con gli stessi.

Sono vietati ampliamenti volumetrici per qualsiasi esigenza.

#### **- Risanamento conservativo ( art. 71 L.R. 5 2/91)**

Tale categoria di intervento si configura come l'insieme sistematico di opere volte a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna.

Gli interventi previsti comprendono il consolidamento, il risanamento, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

- 1) Per gli edifici individuati in questa categoria sono ammessi i seguenti interventi :
  - a) Restauro
  - b) Conservazione tipologica
  - c) Risanamento conservativo
  - d) manutenzione straordinaria (con le tecniche del restauro e del risanamento conservativo)
  - e) manutenzione ordinaria (con le tecniche del restauro e del risanamento conservativo)

Per la categoria di cui alla lettera c) l'interesse del risanamento conservativo è così esteso:

- c.1) opere di riparazione strutturale, adeguamento antisismico, nonché a difesa degli agenti atmosferici;
- c.2) opere di completamento degli impianti,
- c.3) eventuali ulteriori opere indispensabili per conseguire livelli di ricettività abitativa e di funzionalità adeguati.
- c.4) interventi di restauro eventualmente necessari per restituire agli edifici le originarie caratteristiche architettoniche ed ambientali.



Per la categoria di cui alla lettera c) l'interesse del risanamento conservativo è esteso:

- a tutti gli elementi esterni (facciate, retri, cortili, coperture);
- alle caratteristiche tipologiche strutturali e funzionali (strutture portanti, aggregazione spaziale e distributiva in termine di percorso e di collegamento, ubicazione blocco scale).

Qualora la conservazione sia estendibile solo agli elementi esterni, la nuova organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni riedificabili sono condizionate al rispetto delle facciate soggette alla conservazione.

Nelle operazioni di restauro si avrà cura di ridare all'edificio l'aspetto originale eliminando eventuali superfetazioni che hanno alterato le caratteristiche tipologiche e strutturali originali.

## 2) Caratteristiche tecnologiche:

- 2.1) conservazione delle murature in sacco faccia vista dove esiste;
- 2.2) in caso di muratura già intonacata è consentita l'applicazione di intonaco civile con pittura lavabile o calce, con esclusione di intonaci plastici;
- 2.3) le facciate degli edifici dovranno essere intonacate e tinteggiate in bianco o utilizzando le scale cromatiche delle terre; saranno altresì ammesse facciate in ciottolo a vista realizzate secondo il sistema tradizionale utilizzando, se possibile, materiale recuperato;
- 2.4) sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili (come riquadri, stipiti, davanzali, gradini, mensole, ecc.) con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione usati nella tradizione locale;
- 2.5) sarà ammessa la possibilità di areazione e illuminazione artificiale di servizi igienici, limitando l'esigenza di operare nuove aperture al minimo indispensabile;
- 2.6) le finestre dovranno essere dotate di scuri in legno naturale o tinteggiato a smalti opachi nelle varie gradazioni del verde, marrone o grigio; non sono ammesse le persiane avvolgibili; eventuali scuri posti sulle finestre al piano terra di facciate prospicienti la pubblica viabilità, dovranno essere a libro o ad impacchettamento;
- 2.7) conservazione della struttura lignea di copertura, dove esiste;
- 2.8) in caso di struttura di copertura in materiale diverso è obbligatorio realizzare gli sporti di linda in legno con tavelline in cotto;
- 2.9) il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in tegole curve (coppi), è vietato ogni altro tipo di copertura;
- 2.10) la pavimentazione esterna sarà in acciottolato o in lastre di pietra tipica del luogo ricorrente;
- 2.11) nell'eventuale formazione sulle pareti esterne di nicchie per il posizionamento di contatori per l'energia elettrica o fornitura di metano, queste dovranno essere munite di ante di chiusura mascherate da pannelli riproducenti l'assetto cromatico e dei materiali della facciata o in armonia con gli stessi.

Sono vietati ampliamenti volumetrici per qualsiasi esigenza.

**- Ristrutturazione edilizia ( art. 65 L.R. 52/91)**

Con tale classificazione sono stati individuati tutti gli edifici esistenti che, a causa di successivi interventi, hanno parzialmente snaturato la tipologia originale, oppure edifici che non presentano particolari caratteristiche di pregio.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:

- alla riorganizzazione interna dell'edificio sia 'in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
- alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- agli interventi rivolti alla modifica del numero delle unità immobiliari ed alla demolizione parziale e ricostruzione di singole parti di edificio;
- all'incremento volumetrico nella misura massima prevista dalle valenze volumetriche del lotto di appartenenza.

Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici, in corrispondenza del precedente sedime, fatta salva la possibilità di ampliamento ed allineamento a eventuali fili fissi.

Nel caso d'interventi che prevedano una destinazione d'uso per attività ricettive (alberghi, pensioni) dovrà essere tassativamente verificata la disponibilità di aree di parcheggio nella misura prevista dalla L. 122/89 e dalle altre leggi vigenti in materia e comunque mai inferiore ad un posto auto ogni due utenti.

Per le stalle esistenti è consentita la ristrutturazione con mantenimento della destinazione d'uso fin tanto che sussiste l'attività agricola. Nel caso di dismissione della stessa, ovvero nel caso di trasferimento dell'azienda in zona più idonea, le stalle, se del tipo tradizionale, potranno essere recuperate ai fini residenziali; se le stalle sono del tipo prefabbricato, o comunque realizzate con metodologie e tipologie moderne, potranno essere demolite e potrà essere recuperato il 50% del loro volume ai fini residenziali.

1) Per gli edifici individuati in questa categoria sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Restauro
- b) Conservazione tipologica
- c) Risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
  - Manutenzione straordinaria
  - Manutenzione ordinaria
  - Demolizione con ricostruzione sul precedente sedime.

Per la categoria di cui alla lettera d) l'interesse della ristrutturazione edilizia è così esteso:

- d.1) modificazione della distribuzione orizzontale e verticale, anche attraverso parziali demolizioni e ricostruzioni, entro operazioni di recupero statico e funzionale degli edifici, nel rispetto dell'assetto planivolumetrico esistente;
- d.2) ampliamenti volumetrici e planimetrici sono consentiti esclusivamente all'interno del limite di inviluppo ove indicato, in tutti gli altri casi esclusivamente nel rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G.C. vigente. Per quanto concerne le caratteristiche architettoniche degli eventuali annessi alla residenza la cui realizzazione fosse possibile, nel rispetto dell'indice di edificabilità o del rapporto di superficie coperta previsti dal P.R.G.C., si rimanda alla tipologia esemplificativa illustrata negli elaborati grafici dell'abaco dei particolari architettonici riscontrabili in zona "A0". Detti annessi dovranno, di norma e

ove possibile, essere realizzati in aderenza al corpo di fabbrica principale cui fanno riferimento.

- d.3) Potranno sempre essere effettuate trasformazioni d'uso di fabbricati rustici o comunque attualmente non destinati alla residenza. E' vietata la costruzione di nuove stalle o l'ampliamento delle esistenti in quanto funzioni non compatibili con la residenza. Le stalle esistenti, in generale, potranno essere utilizzate come deposito attrezzi agricoli, autorimessa, legnaia, lavanderia e per altri usi accessori alla residenza, ovvero per usi riconosciuti compatibili dall'A.S.S.

## 2) Caratteristiche tecnologiche

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie, gli interventi sia di carattere conservativo che trasformativo saranno effettuati nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali dominanti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive o sostitutive di epoca recente in contrasto con detti elementi.

### 2.1) finiture esterne delle murature.

Sono ammessi i seguenti tipi di finitura esterna:

- a) ciottoli e pietre naturali tradizionali a vista utilizzando, se possibile, materiale recuperato;
- b) in caso di muratura con intonaco è consentita l'applicazione d'intonaco civile tinggiato con pitture in bianco o utilizzando le scale cromatiche delle terre.

Non sono ammesse finiture in:

- a) intonaci plastici;
- b) piastrelle di gres ceramicato, anche se interessano limitate porzioni di murature o rivestimenti di altro genere;
- c) intonaci dipinti a formare motivi ornamentali tipo finto legno, lesene, ecc.

2.2) Qualora venga rifatta la copertura, questa deve essere assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione della struttura lignea di copertura, dove esistente;
- b) sostituzione con altra struttura lignea;
- c) in caso di struttura di copertura in materiale diverso è obbligatorio realizzare gli sporti di linda in legno.

Sono vietate le coperture piane anche per gli edifici accessori.

2.3) Gli edifici saranno coperti con tetti a falde, la cui pendenza varia tra un minimo del 30% ed un massimo del 40% riferite all'orizzontale.

La direzione del colmo sarà parallela al lato più lungo del muro di facciata. Finestre previste sul tetto dovranno essere disposte secondo la pendenza dello stesso, e poste sulla falda non riguardante il prospetto principale sulle pubbliche vie. Sono vietati abbaini e lucernai emergenti oltre la linea di pendenza della falda. Le falde del tetto saranno ricoperte con manto in coppi o tegole portoghesi. In nessun caso sono ammesse coperture piane.

Qualora venga richiesta l'autorizzazione alla ristrutturazione edilizia su fabbricati esistenti con coperture piane, queste dovranno essere obbligatoriamente trasformate a falda. Gli interventi di ampliamento su fabbricati accessori esistenti aventi coperture con pendenze inferiori a quelle richiamate, possono essere realizzati mantenendo la pendenza della copertura del fabbricato esistente.

### 2.4) Poggioli

I poggioli di nuova previsione possono essere costruiti esclusivamente sulle facciate secondarie e non prospicienti le pubbliche vie, con caratteristiche analoghe a quelle previste negli elaborati grafici dell'abaco dei particolari architettonici

riscontrabili in zona "A.O" e nel rispetto delle normative previste per eventuali portatori di handicap.

2.5) Parapetti di poggiali potranno essere in:

a) legname a vista o ferro,

b) muro intonacato o tinteggiato.

E' escluso l'impiego di doghe, griglie ecc. in materiale plastico o in alluminio.

2.6) Serramenti

E' previsto l'uso di serramenti in legno a vista o tinteggiati.

Sono prescritti oscuri del tipo a scuretto in legno a vista o tinteggiato, ciechi, o del tipo analogo a quello tradizionale. Non è ammesso l'impiego di rotolanti.

La tipologia e la tinteggiatura deve essere uguale per tutti gli oscuri di uno stesso fabbricato anche se composto da più unità abitative e da più proprietà.

Le finestre poste ai piani terreni di facciate prospicienti il pubblico transito dovranno essere dotate di scuri a libro o ad impacchettamento se collocati in posizione tale da poter costituire intralcio al pubblico transito o potranno essere prive di scuri se dotate di grata metallica realizzata nella forma e struttura tradizionali. Sono consentiti i serramenti in alluminio o in Pvc purchè in colore bianco o in tinte assimilabili a quelle tradizionali.

2.7) Grondaie e pluviali.

Gli spioventi dovranno essere coronati da grondaie a sezione curva che scaricheranno in pluviali a sezione circolare, ovvero in pluviali immurati. Sono consentiti esclusivamente grondaie e pluviali in lamiera preverniciata o in rame. E' ammesso l'uso di pluviali in Pvc esclusivamente per i tratti immurati.

2.8) Torrette di camino.

La tipologia da usare sarà analoga a quella indicata dal presente P.R.G.C. negli elaborati grafici dell'abaco dei particolari architettonici riscontrabili in zona "A0" . I fumaioli, i torrioni, i comignoli e le torrette da camino dovranno essere in materiale a vista o rivestiti in intonaco tinteggiato e, dove dimensionalmente possibile, coperti da tegole curve in laterizio.

2.9) Riquadri di finestre, portoni, androni.

Qualora la facciata presenti dei riquadri in pietra, è fatto obbligo ripristinarli, o sostituirli qualora siano deteriorati. Le eventuali riquadrature dei fori dovranno essere realizzate in masselli di pietra locale o in masselli di pietra artificiale di analoghe coloriture e grane, ovvero in intonaco ridossato.

2.10) Accessi carrai

Non sarà ammessa l'eliminazione degli accessi carrai attualmente esistenti ed individuati nelle tavole di previsione azzonativa con apposito segno grafico; nel caso di interventi di ristrutturazione dovranno essere conservati e rimessi in pristino gli elementi originali dei portali che nelle tavole grafiche di PRGC in scala 1:1000 sono individuati con apposito segno grafico; nel caso di rifacimento o nuova realizzazione dei portali di accesso ai cortili non segnalati nelle suddette tavole, questi dovranno avere le traverse orizzontali ad architrave o, preferibilmente, del tipo a sesto ribassato o del tipo ad andamento curvilineo policentrico in linea con le esemplificazioni tipologiche di cui agli elaborati grafici dell'abaco dei particolari architettonici riscontrabili in zona "A0" (elab. 15.0);

2.11) Proporzioni delle aperture.

Le finestre dovranno avere un rapporto base per altezza compreso tra 1 x 1,5 e 1 x 2; sarà ammesso il rapporto 1 x 1 esclusivamente per i fori con lato inferiore a cm 100;

sarà ammesso un rapporto base per altezza compreso tra 2 x 1,5 e 2 x 1 esclusivamente per le finestre di sottotetti e soffitte; infine sarà ammesso l'uso di finestre rotonde o ovoidali esclusivamente in corrispondenza dei timpani o sottotetti.

#### 2.12) Saracinesche

Saranno ammesse saracinesche esclusivamente per le eventuali vetrine di negozi; tali saracinesche dovranno essere formate da elementi metallici collegati tra loro a costituire un graticcio snodato avvolgibile verticalmente o orizzontalmente; non saranno ammesse saracinesche costituite da strisce rigide di lamiera collegate da giunti snodati o da lamiere ondulate continue; le eventuali nuove vetrine da realizzare dovranno avere le dimensioni delle finestre o delle porte previste nella facciata dell'edificio.

#### - **Demolizione senza ricostruzione.**

Tale classificazione riguarda gli edifici per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione in quanto in contrasto con le direttive di progetto per motivi estetici, igienici, funzionali o d'interesse pubblico.

Le aree libere così ottenute potranno essere destinate a orti, giardini (STRALCIATO).

Per quanto concerne le caratteristiche architettoniche degli eventuali annessi alla residenza la cui realizzazione fosse possibile, nel rispetto dell'ampliamento previsto dal precedente punto 11.3 comma 5, si rimanda alla tipologia esemplificativa illustrata negli elaborati grafici dell'abaco.

Detti annessi dovranno, di norma, essere realizzati in aderenza al corpo di fabbrica principale cui fanno riferimento.

#### - **Demolizione con ricostruzione in sito**

Detta classificazione riguarda gli edifici sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione o ristrutturazione edilizia totale o parziale, in particolare in presenza di pessime condizioni igienico-statiche e in contrasto con le direttive del P.R.G.C.; la ricostruzione sarà effettuata sulla stessa area di sedime occupata dall'edificio demolito nel rispetto dei limiti volumetrici propri del lotto di appartenenza e delle prescrizioni tipologiche di fatto assimilate a tutti gli effetti a quelle afferenti la categoria "ristrutturazione edilizia".

1) Tipo di intervento ammesso:

a) demolizione con ricostruzione in sito.

2) Caratteristiche tecnologiche

Nell'ambito di tale categoria, gli interventi di nuova costruzione susseguente la demolizione saranno effettuati nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali dominanti. Le norme che regolamenteranno tali interventi sono analoghe a quelle stabilite per la categoria "ristrutturazione edilizia".

#### - **Nuova edificazione**

La nuova edificazione sarà consentita esclusivamente in virtù delle prescrizioni contenute negli elaborati grafici afferenti le zone "A0" involuppi, fili fissi, ecc.).

In questo caso l'altezza massima consentita non potrà superare l'altezza degli edifici contermini a cui l'involuppo andrà ad affiancarsi.

Negli altri casi, le prescrizioni per l'attuazione degli interventi relativi alla nuova edificazione sono assimilati a tutti gli effetti a quelli previsti per la categoria "ristrutturazione edilizia".

**Gli interventi che interessano i retri dei fabbricati, possono essere realizzati anche secondo una rilettura e reinterpretazione in chiave moderna delle caratteristiche tipologiche architettoniche storiche locali, su dimostrazione della loro corretta integrazione nell'assetto edificato circostante.<sup>1</sup>**

#### **- Interventi edilizi relativi agli edifici di contrasto tipologico**

Gli edifici compresi in questa classe d'intervento sono caratterizzati dalla presenza di materiali, elementi costruttivi, tipologici e formali estranei alle connotazioni storico-ambientali dell'intorno costruito.

1) Tipo di intervento ammesso:

Per questa categoria gli interventi ammessi saranno:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Ristrutturazione edilizia
- d) Demolizione con ricostruzione in sito
- e) Demolizione senza ricostruzione
- f) Ampliamento una tantum nei limiti fissati dal precedente punto 11.3 comma 5.

2) Caratteristiche tecnologiche

Gli interventi relativi agli edifici di contrasto tipologico non sono sottoposti ad alcuna prescrizione particolare se non nella eventualità di demolizione con ricostruzione in sito. In quest'ultimo caso ci si dovrà riferire alle prescrizioni previste per la categoria "ristrutturazione edilizia".

---

<sup>1</sup> Var. 14

## Art. 12 - Zone residenziali B1

Nelle zone B1 le tipologie di intervento sono le seguenti:

- interventi di nuova realizzazione (art. 62 L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di ampliamento (art. 63 L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di ristrutturazione edilizia (art. 65 L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di manutenzione edilizia (art. 68 L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di cui all'art. 72 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Le zone B1 sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come le espansioni più o meno recenti degli aggregati urbani del capoluogo e delle frazioni (zone A e A0);
- dal configurarsi come ambiti sufficientemente definiti disposti in prevalenza lungo la viabilità originaria esistente del territorio comunale;
- dal presentare, in detti ambiti, gradi diversi di utilizzazione e di saturazione dei lotti fondiari;
- dal presentare, con larga prevalenza, una utilizzazione basata sulla tipologia edilizia della casa isolata, uni o bifamiliare.

Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono, allo stato di fatto, a carattere prevalentemente abitativo con presenza di:

- a) residenze;
- b) servizi privati connessi alla residenza (garage, depositi);
- c) attività artigianali produttive e di servizio;
- d) attività commerciali e terziarie.
- e) attività connesse in passato o, in misura minore, al presente con l'esercizio dell'agricoltura e/o della zootecnica;

Esistono volumi edificati privi di utilizzazione ed è assai frequente un basso rapporto di utilizzazione dei suoli.

Esistono lotti completamente ineditati in quantità variabile nei vari ambiti.

Obiettivo del P.R.G. è quello di raggiungere una utilizzazione edilizia residenziale il più possibile completa di tali zone, integrandole con dotazioni standard di aree per i vari servizi pubblici della residenza e garantendo l'accessibilità e la dotazione completa delle opere di urbanizzazione primaria.

Ulteriore obiettivo da perseguire, per gli edifici che lo richiedono, sarà il risanamento, la ristrutturazione e l'adeguamento tipologico e funzionale delle parti residenziali degli edifici e la conferma, il potenziamento o l'inserimento degli usi non residenziali (artigianali, commerciali, terziari in genere) compatibili con la residenza. Sono ammessi edifici destinati al commercio al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 400 mq per unità commerciale ed esclusivamente se viene dimostrata la possibilità di ricavare i relativi parcheggi secondo gli standard di legge.

In coerenza con tale obiettivo è consentito il mantenimento, se già esistenti, degli usi del suolo e degli edifici connessi all'agricoltura ove compatibili o resi tali sotto il profilo igienico sanitario con gli altri usi esistenti o previsti, con particolare riferimento alle emissioni in atmosfera, alla regolarità degli scarichi,

alla salubrità degli edifici, alla conformità delle concimaie e dei depositi, fatte salve le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

La normativa relativa ai distacchi dai fili stradali tiene conto delle situazioni pregresse.

#### 12.1 - Destinazioni d'uso consentite

Nelle zone BI del P.R.G. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso della aree e dei volumi edificati:

- al piano interrato: cantine, depositi, autorimesse;
- al piano terreno: aree di parcheggio scoperto, aree di transito, orti e giardini, autorimesse e depositi, porticati, residenze, attività professionali, attività produttive compati-bili;
- ai piani superiori: residenza, uffici e studi professionali.

#### 12.2 - Strumenti di attuazione

Gli strumenti attuativi per le zone BI sono i seguenti:

- Concessione edilizia per gli interventi di cui all'art. 77 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Autorizzazione edilizia per gli interventi di cui all'art. 78 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Denuncia di inizio attività per gli interventi di cui all'art. 80 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.

#### 12.3 - Tipi edilizi ammessi

Nelle zone BI sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

- edifici unifamiliari isolati;
- edifici bifamiliari;
- edifici plurifamiliari a schiera;
- edifici plurifamiliari in linea o a ballatoio.

#### 12.4 - Parametri urbanistici ed edilizi

- |  |       |      |
|--|-------|------|
| - indice di edificabilità fondiaria massimo        | mc/mq | 1,20 |
| - rapporto massimo di copertura                    | mq/mq | 0,40 |
| - altezza massima                                  | ml    | 7,50 |
| - distacco minimo dal confine stradale             | ml    | 5,00 |
| - distacco minimo da confini laterali e posteriori | ml    | 5,00 |

ovvero a confine lasciando impregiudicata la possibilità del confinante di costruire in aderenza. Nel caso di nuova edificazione su lotti ineditati situati lungo allineamenti preesistenti, è fatto obbligo mantenere gli stessi anche in deroga alle distanze previste.

Saranno eccezionalmente ammessi distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori minori di quelli indicati al punto precedente solo per consentire ampliamenti di edifici esistenti che alla data di adozione del PRG presentano



distacchi inferiori a quelli prescritti dalle presenti norme. Tali distacchi degli edifici dai confini sono da considerarsi minimi inderogabili e non potranno in nessun caso essere inferiori a metri 1,50.

- Per tutti gli edifici e per l'ampliamento di quelli esistenti, è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in muratura, cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di ml 2,00. Sul fronte strada le recinzioni si adegueranno, in linea orientativa e laddove ragioni di decoro lo suggeriscano, a quelle contermini esistenti, anche come tipologia di cancellate; in caso di mancanza sono ammesse recinzioni in muratura con eventuale cancellata, ringhiere o siepi sino all'altezza massima complessiva di ml 1,50. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore al limite suddetto purché non superino l'altezza preesistente vengano eseguiti in omogeneità con la precedente costruzione.
- Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in muratura, cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di m. 2,00.
- Nelle eventualità di demolizioni e successive ricostruzioni in sito, sono consentiti, nei casi di comprovata necessità, distacchi dai confini stradali, laterali e posteriori anche in deroga a quelli fissati nel presente articolo, purché non inferiori a quelli verificati per l'edificazione preesistente all'atto della adozione del P.R.G.
- Per la residenza dovranno essere ricavate aree per parcheggio stanziale nella misura di mq 10 ogni 100 mc di costruzione (L.122/'89).
- La destinazione d'uso ricettiva sarà consentita esclusivamente nel caso in cui vengano reperiti i relativi parcheggi nella quantità minima di un posto macchina ogni due utenti previsti e in misura non inferiore al 50% della superficie utile della parte di immobile destinata all'uso ricettivo.

### Art. 13 – Zone residenziali B2

Nelle zone B2 le tipologie di intervento sono le seguenti:

- interventi di nuova realizzazione (art. 62 L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di ampliamento (art. 63 L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di ristrutturazione edilizia (art. 65 L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di manutenzione edilizia (art. 68 L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di cui all’art. 72 della L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni.

Le zone B2 sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come le espansioni più recenti dell’aggregato urbano;
- dal configurarsi come ambiti sufficientemente definiti disposti in prevalenza lungo la viabilità principale;
- dal presentare, in detti ambiti, gradi diversi di utilizzazione e di saturazione dei lotti fondiari;
- dal palesare un indice fondiario d’utilizzo inferiore mediamente a 1,00 mc/mq.

Le destinazioni d’uso del suolo e dei volumi edificati sono, allo stato di fatto, a carattere prevalentemente abitativo con presenza di:

- a) residenze;
- b) attività artigianali produttive e di servizio;
- c) attività commerciali e terziarie;
- d) servizi privati connessi alla residenza o alle attività produttive e commerciali (garage, depositi, ecc.);
- e) attività connesse con l’agricoltura.

Esistono volumi edificati privi di utilizzazione ed è assai frequente un basso rapporto di utilizzazione dei suoli.

Esistono lotti completamente inediticati in quantità variabile nei vari ambiti.

Obiettivo del P.R.G. è quello di raggiungere una utilizzazione edilizia residenziale il più possibile completa di tali zone, integrandole con dotazioni standard di aree per i vari servizi pubblici della residenza e garantendo l’accessibilità e la dotazione completa delle opere di urbanizzazione primaria.

Ulteriore obiettivo da perseguire, per gli edifici che lo richiedono, sarà il risanamento, la ristrutturazione e l’adeguamento tipologico e funzionale delle parti residenziali degli edifici e la conferma, il potenziamento o l’inserimento degli usi non residenziali (artigianali, commerciali, terziari in genere) compatibili con la residenza. Sono ammessi edifici destinati al commercio al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 400 mq per unità commerciale ed esclusivamente se viene dimostrata la possibilità di ricavare i relativi parcheggi secondo gli standard di legge.

In coerenza con tale obiettivo è consentito il mantenimento, se già esistenti, degli usi del suolo e degli edifici connessi all’agricoltura ove compatibili o resi tali sotto il profilo igienico sanitario con gli altri usi esistenti o previsti, con particolare riferimento alle emissioni in atmosfera, alla regolarità degli scarichi, alla salubrità degli edifici, alla conformità delle concimaie e dei depositi, fatte salve le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

La normativa relativa ai distacchi dai fili stradali tiene conto delle situazione pregresse.

### 13.1 - Destinazioni d'uso consentite

Nelle zone B2 del P.R.G. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati:

- al piano interrato: cantine, depositi, autorimesse;
- al piano terreno: aree di parcheggio scoperto, aree di transito, giardini, autorimesse e depositi, porticati, residenze, attività professionali, attività connesse con l'artigianato di servizio ed attività terziarie e commerciali di piccola distribuzione;
- al primo piano: residenza, uffici e studi professionali.

### 13.2 - Strumenti di attuazione

Gli strumenti attuativi per le zone B2 sono i seguenti:

- Concessione edilizia per gli interventi di cui all'art. 77 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Autorizzazione edilizia per gli interventi di cui all'art. 78 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Denuncia di inizio attività per gli interventi di cui all'art. 80 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.

### 13.3 - Tipi edilizi ammessi

Nelle zone B2 sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

- edifici unifamiliari isolati;
- edifici bifamiliari;
- edifici plurifamiliari a schiera;
- edifici plurifamiliari in linea o a ballatoio.

### 13.4 - Parametri urbanistici ed edilizi

- indice di edificabilità fondiaria massimo: mc/mq 0,80
  - rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,40
  - altezza massima: ml 6,50
  - distacco minimo dal confine stradale: ml 5,00
  - distacco minimo dai confini: ml 5,00
- ovvero a confine lasciando impregiudicata la possibilità del confinante di costruire in aderenza. Nel caso di nuova edificazione su lotti inediticati situati lungo allineamenti preesistenti, è fatto obbligo mantenere gli stessi anche in deroga alle distanze previste.

- Il distacco minimo tra gli edifici non potrà essere inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici prospicienti ed in ogni caso la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a ml 10,00.
- Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzazioni in muratura, cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di ml 2,00. Sul fronte strada le recinzazioni si adegueranno, in linea orientativa e laddove ragioni di decoro lo suggeriscano, a quelle contermini esistenti, anche come tipologia di cancellate; in caso di mancanza sono ammesse recinzazioni in muratura con eventuale cancellata, ringhiere o siepi sino all'altezza massima complessiva di ml 1,50. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore al limite suddetto purché non superino l'altezza preesistente vengano eseguiti in omogeneità con la precedente costruzione.
- Nelle eventualità di demolizioni e successive ricostruzioni in sito, sono consentiti, nei casi di comprovata necessità, distacchi dai confini stradali, laterali e posteriori anche in deroga a quelli fissati nel presente articolo, purché non inferiori a quelli verificati per la edificazione preesistente all'atto della adozione del P.R.G.
- Per la residenza dovranno essere ricavate aree per parcheggio stanziale nella misura di mq 10 ogni 100 mc di costruzione (L.122/'89).
- La destinazione d'uso ricettiva sarà consentita esclusivamente nel caso in cui vengano reperiti i relativi parcheggi nella quantità minima di un posto macchina ogni due utenti previsti e in misura non inferiore al 50% della superficie utile della parte di immobile destinata all'uso ricettivo.

## Art. 14 – Zone residenziali C

Nelle zone C le tipologie di intervento sono le seguenti:

- interventi di nuova realizzazione (art. 62 L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di ampliamento (art. 63 L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di ristrutturazione edilizia (art. 65 L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di manutenzione edilizia (art. 68 L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni);
- interventi di cui all’art. 72 della L.R. 52/’91 e successive modifiche ed integrazioni.

Le zone C sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come aree agricole o incolte prive di edificazione;
- dalla assenza di opere di urbanizzazione.

Obiettivo del P.R.G. è quello di raggiungere, attraverso l’utilizzazione di queste aree, un corretto rapporto d’accrescimento della residenza in relazione all’aumento dei nuclei familiari e, più in generale, il soddisfacimento del fabbisogno aggiuntivo di abitazioni con una dotazione completa di opere di urbanizzazione primaria.

### 14.1 - Destinazioni d’uso ammesse

Nelle zone C del P.R.G. sono consentite le seguenti destinazioni d’uso dei suoli, e dei volumi edificabili:

- aree per opere di urbanizzazione primaria;
- aree per opere di urbanizzazione secondaria in rapporto alle quantità insediative previste;
- abitazioni;
- attività commerciali al minuto;
- attività professionali;
- attività terziarie.

### 14.2 - Tipi edilizi ammessi

Nelle zone C sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

- edifici unifamiliari;
- edifici bifamiliari;
- edifici a schiera;
- edifici in linea o a ballatoio.

### 14.3 - Parametri urbanistici ed edilizi

- |  |       |      |
|--|-------|------|
| - indice di edificabilità territoriale massimo | mc/mq | 0,80 |
| - rapporto massimo di copertura                | mq/mq | 0,30 |
| - altezza massima                              | ml    | 6,50 |

- distacco minimo dal confine stradale:
  - a. ml 5,00 per lato per strade con larghezza inferiore a ml 7,00
  - b. ml 7,00 per lato per strade con larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00
  - c. ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00
- distacco minimo dai confini laterali e posteriori ml 5,00 ovvero a confine lasciando impregiudicata la possibilità del confinante di costruire in aderenza.
- il distacco minimo tra edifici aventi pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque superiore o uguale a ml 10,00;
- standard per i parcheggi di uso pubblico mq/mc 0,025
- dovranno inoltre essere ricavate aree per parcheggio stanziale nella misura di mq 10 ogni 100 mc di costruzione (L.122/'89).
- larghezza minima delle strade residenziali a doppio senso di marcia ml 7.90 (1.20 + 5.50 + 1.20) se con due marciapiedi e ml 7.00 (5.50 + 1,50) se con un marciapiede. Saranno ammesse larghezze di marciapiedi inferiori a ml 1,50 solo se verranno previsti, in punti non eccessivamente distanti tra loro, opportuni spazi per consentire l'inversione di marcia da parte di eventuali portatori di handicap su sedia a ruote. Nel caso venga realizzato un solo marciapiede, questo dovrà in ogni caso avere una larghezza minima di ml 1,50.
- Sui confini laterali e posteriori sono ammesse recinzazioni in muratura, cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di ml 2,00. Dove già esistenti possono essere ristrutturati ovvero ricostruiti muri di altezza superiore ai limiti suddetti purché vengano eseguiti in sasso a vista o in omogeneità con la precedente costruzione. Sul fronte strada sono ammesse recinzazioni di altezza massima di ml 1,50.

#### 14.4 - Strumenti di attuazione

Qualsiasi intervento edilizio all'interno delle zone "C" dovrà essere subordinato all'approvazione di uno dei seguenti strumenti attuativi:

1. Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di iniziativa pubblica.
2. Piano per l'edilizia economica e popolare.
3. Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata.

Tali piani attuativi, che dovranno recepire tutte le indicazioni relative alla viabilità principale, fisseranno le modalità d'uso sia delle aree, sia degli eventuali edifici esistenti in sito specificandone consistenza, possibilità di utilizzazione, di trasformazione e di sostituzione.

#### 14.5 - Soddisfacimento degli standard urbanistici nelle aree soggette a pianificazione attuativa convenzionata.

Il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge dovrà avvenire mediante realizzazione di opere ed impianti, nonché la riserva di aree per uso pubblico all'interno di ciascun piano attuativo secondo le aliquote stabilite dal DPGR n.126/Pres del 20.04.1995 e precisamente:

- aree per parcheggi	3,00	mq/abitante teorico insediabile;
- aree per culto, vita associativa e cultura	1,50	mq/abitante teorico insediabile;
- aree per l'istruzione	2,00	mq/abitante teorico insediabile;
- aree assistenza e sanità	1,50	mq/abitante teorico insediabile;
- aree per il verde e lo sport	6,00	mq/abitante teorico insediabile.

Nei casi in cui l'entità delle aree da cedere per pubblica utilità risultasse inferiore ai limiti di funzionalità richiesti per ciascun servizio, ovvero nei casi di piani attuativi di esigue dimensioni, gli interessati potranno ottenere la monetizzazione dell'onere loro spettante in luogo della corrispondente cessione di aree destinate all'urbanizzazione secondaria, fermo restando l'obbligo della localizzazione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria all'interno dell'area di intervento (3,00 mq/ab per parcheggi + 1,5 mq/ab per il verde).

#### 14.6 - Ambiti unitari di interventi

Nelle tavole grafiche di zonizzazione le diverse zone "C" sono state perimetrare con apposito tratteggio. Tale perimetrazione individua gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa unitaria. Là dove l'estensione dell'ambito, ovvero la complessità dell'assetto fondiario dovessero rendere particolarmente difficile l'intervento unitario, il Consiglio Comunale potrà, con proprio atto deliberativo, individuare opportuni sub-ambiti di intervento i quali, tuttavia, non potranno avere un'estensione inferiore a 3.000 mq.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 42 della LR 52/91, sarà possibile variare il perimetro degli ambiti di intervento unitario per adeguarli al reale assetto delle proprietà. Tali variazioni non potranno eccedere il 10% della superficie individuata nelle tavole azzonative. di PRGC

### CAPO III

#### Zone per le attività produttive

#### Art. 15 - Zone per attività produttive di nuovo impianto D2

##### 15.1 - Stato di fatto

Le zone D2 sono caratterizzate, nello stato di fatto:

- dalla presenza, in generale, di condizioni idonee ad una trasformazione degli usi dell'area per consentire l'utilizzazione ed il ruolo per funzioni produttive e di deposito.

Obiettivo del P.R.G. è quello di raggiungere un'utilizzazione ottimale delle aree non edificate connettendole, fisicamente o funzionalmente, all'insieme di aree edificate dove le attività artigianali sono già in atto, in modo da costituire un sistema produttivo organico.

##### 15.2 - Destinazioni d'uso

All'interno delle zone D2 sono previste:

- a. Attività di carattere artigianale o piccolo industriale di nuovo impianto o trasferite da altre parti del territorio, attività artigianali di servizio, attività moleste incompatibili con la residenza, ma di alto grado di utenza quali falegnamerie, officine e carrozzerie, lavorazione di metalli e di pietre, tipografie, ecc., attività tecniche ed amministrative connesse alle attività produttive, depositi intermedi e finali configurati come aree coperte, aperte o chiuse, connesse alle attività produttive artigianali o industriali presenti sul territorio.
- b. Gli alloggi per le persone che, per necessità, devono risiedere entro i limiti della zona D2 avendo titolo di proprietà della azienda o compiti di sorveglianza. Tali alloggi, comunque, non potranno eccedere il volume massimo di mc 650 per ogni unità aziendale e potranno essere costruiti solo contestualmente o dopo la realizzazione dell'insediamento produttivo. E' consentito un solo alloggio per ogni unità produttiva.

Eventuali impianti per la lavorazione e il deposito di merci nocive e pericolose o comunque inserite nell'elenco delle industrie insalubri di I<sup>a</sup> classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a ml 100 dalle zone residenziali e dalle zone destinate ad attrezzature collettive limitrofe ed almeno ml 50 dalle altre zone e edifici ove si presuppone possa esservi la presenza continuativa di persone (tali distanze vanno rispettate anche in riferimento alle eventuali aree residenziali ed edifici ricadenti nei Comuni contermini).

Eventuali impianti per attività produttive inserite nell'elenco delle industrie insalubri di II<sup>a</sup> classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a ml 50 dalle zone residenziali e dalle zone destinate ad attrezzature collettive limitrofe ed almeno ml 20 alle altre zone e edifici ove si



presuppone possa esservi la presenza continuativa di persone (tali distanze vanno rispettate anche in riferimento alle eventuali aree residenziali ed edifici ricadenti nei Comuni contermini).

### 15.3 - Strumenti di attuazione

L'utilizzazione delle zone D2 è subordinata al rilascio di concessione edilizia susseguente alla predisposizione ed approvazione di uno dei seguenti piani attuativi:

- Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di iniziativa pubblica o privata per gli interventi di cui al Capo I Titolo VI della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Piani per gli insediamenti produttivi ( P. I. P. ) - L. 22.10.1971 n. 865 così come modificata ed integrata - art. 50 L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.

Gli strumenti attuativi di cui sopra dovranno prevedere una quantità di aree da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) pari ad almeno 15,00 mq/addetto previsto e comunque mai inferiore al 10% della superficie dell'intero ambito.

### 15.4 - Parametri urbanistici ed edilizi

- rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,50
- altezza massima: ml 12,00
- altezza di impianti tecnologici particolari: secondo esigenze tecniche dimostrate e comunque non superiori a ml 15,00;
- distacco minimo dalle strade in genere: ml 10,00
- distacco min. dalla viabilità di interesse provinciale: ml 30,00
- distacco minimo da confini laterali e posteriori: ml 5,00
- distacco minimo dalle zone residenziali ml 10,00
- ciascun lotto industriale o artigianale dovrà essere dotato di parcheggio stanziale nella misura minima di un posto macchina ogni 2 addetti (assumendo convenzionalmente 40 addetti ogni ettaro di superficie fondiaria); dovrà inoltre essere riservata un'area per i parcheggi di relazione dalla misura non inferiore al 30% della superficie utile dell'edificio;
- le aree non utilizzate per l'edificazione, lo stoccaggio delle merci, la viabilità ed i parcheggi dovranno essere sistemate a verde piantumato in ragione di n 3 essenze arboree ad alto fusto ogni 100 mq;
- nelle fasce di rispetto stradale, ove presenti, le eventuali recinzioni dovranno essere arretrate di ml 5,00 dal filo stradale ed avere un'altezza massima di m. 2,50, con muro di ml 0,50 e sovrastanti ringhiere metalliche fino a ml 2,00, con all'interno la posa di siepi di mascheratura. Per i confini

lateralmente e posteriormente sono ammesse recinzioni in cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di m. 2,50.

- Al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti sulle strade comunali, provinciali e statali, il PRGC dovrà individuare per ciascun ambito di intervento un'unica connessione con dette viabilità. Da tale innesto si ripartirà l'asta viaria interna all'ambito, escludendosi tassativamente la realizzazione di accessi diretti ai lotti produttivi dalla viabilità primaria esistente.
- L'edificazione all'interno della zona D2 dovrà essere successiva alla realizzazione della viabilità indicata nelle tavole grafiche di PRGC.
- Ai sensi del comma 2 dell'art. 42 della LR 52/91, sarà possibile variare il perimetro degli ambiti di intervento unitario per adeguarli al reale assetto delle proprietà. Tali variazioni non potranno eccedere il 10% della superficie individuata nelle tavole azionarie di PRGC.

## Art. 16 – Zone per insediamenti artigianali esistenti D3

Le zone D3 sono caratterizzate, nello stato di fatto:

- dal configurarsi come ambiti sufficientemente definiti, già destinati ad utilizzazioni produttive o di deposito, con gradi diversi di utilizzazione e saturazione dei lotti fondiari.

Obiettivo del P.R.G. è quello di raggiungere una coerente utilizzazione delle aree non edificate e consentire al tempo stesso gli ampliamenti necessari agli insediamenti esistenti.

### 16.1 - Destinazioni d'uso consentite

All'interno delle zone D3 sono consentiti gli edifici inerenti al processo produttivo (officine, uffici, laboratori, fabbriche, magazzini, mense, ecc.), mostre commerciali relative ai prodotti ivi lavorati o assemblati, in genere depositi intermedi e finali configurati come aree coperte, aperte o chiuse, connesse alle attività produttive artigianali.

E' consentita la residenza delle persone che, per necessità, devono risiedere entro i limiti del complesso artigianale avendo titolo di proprietà dell'azienda o compiti di sorveglianza. Gli edifici residenziali costruiti dopo l'adozione del presente P.R.G., comunque, non potranno eccedere il volume massimo di mc 650 per ogni unità produttiva. E' consentito un solo alloggio per ogni unità produttiva.

### 16.2 - Ampliamenti

Al fine esclusivo di conseguire un miglioramento delle condizioni ambientali sia all'interno sia all'esterno del complesso artigianale attraverso interventi di risanamento, razionalizzazione ed adeguamento igienico e funzionale, sono consentiti ampliamenti degli stabilimenti sino alla misura massima complessiva di superficie coperta del 50% della superficie del lotto.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie per l'ampliamento di edifici esistenti, il progetto dovrà essere corredato da rilievo aggiornato delle superfici coperte.

Le attività produttive contrassegnate con i nn. 1, 2, 3, 4 e 11 sono localizzate all'interno delle zone residenziali. Gli ampliamenti ammessi potranno riguardare esclusivamente i volumi edilizi destinati a deposito automezzi, deposito materiali, magazzini, mostre campionarie, uffici e residenza. Se opportunamente dimostrato, sarà ammesso l'ampliamento dei volumi edilizi adibiti alla produzione esclusivamente per l'adeguamento dell'impiantistica alle norme vigenti.

Nel caso di trasformazione dell'attività produttiva presente nella zona D3 contrassegnata con il n. 2, dovrà essere predisposto un apposito studio attestante la compatibilità urbanistica della nuova attività.

Alla cessazione dell'attività produttiva, le zone D3 contrassegnate con i nn. 1 - 2 - 3 saranno individuate come zona residenziale "B1" e quelle contraddistinte con i nn. 4, 5 e 11 come zona residenziale "B2".

### 16.3 - Parametri urbanistici ed edilizi

Qualsiasi attività edilizia all'interno della zona D3 è subordinata al rilascio di regolare autorizzazione o concessione da parte del Sindaco e dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

- rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,60
- altezza massima: ml 10,00
- altezza massima dell'abitazione, quando non costituisca un unico blocco con i volumi adibiti alla produzione: ml 10,00
- altezza di impianti tecnologici particolari: secondo esigenze tecniche dimostrate e comunque non superiori a ml 13,00;
- distacco minimo dalle strade in genere: ml 5,00
- distacco minimo dai confini laterali e posteriori: ml 5,00
- saranno eccezionalmente ammessi distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori minori di quelli indicati al punto precedente solo per consentire ampliamenti di edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G. presentano distacchi inferiori a quelli prescritti dalle presenti norme. Tali distacchi degli edifici dai confini sono da considerarsi minimi inderogabili;
- ciascun lotto artigianale dovrà essere dotato di parcheggio proprio nella misura minima di n. i posto macchina ogni 2 addetti;
- le aree non utilizzate per l'edificazione, lo stoccaggio delle merci, la viabilità ed i parcheggi dovranno essere sistemate a verde piantumato in ragione di 3 essenze ad alto fusto ogni 100 mq;
- nelle fasce di rispetto, ove presenti, le eventuali recinzioni dovranno essere arretrate di ml 5.00 dal filo stradale ed avere un'altezza massima di m. 2.50, con muro di ml 0.50 e sovrastanti ringhiere metalliche fino a ml 2 ,00 con all'interno la posa di siepi di mascheratura. Per i confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di m. 2,50. Dove già esistenti, possono essere ristrutturati, ovvero costruiti ex novo per le parti mancanti, muri di altezza superiore ai limiti suddetti;
- nelle zone D3 contrassegnate con i nn. 5 e 7 sono consentite esclusivamente le attività di deposito dei materiali e di stoccaggio delle merci e, pertanto, non è ammessa nessuna nuova edificazione; nel caso di cessazione dell'attività, la zona contrassegnata con il n. 7 verrà declassata in zona "E6";
- le zone D3 contrassegnate con i nn. 6, 8 e 10 potranno essere riconfermate come tali anche in caso di cessazione dell'attività in essere.

#### Art. 17 – Zone per insediamenti attività estrattive D4

La zona D4 corrisponde alle aree del territorio comunale che si prestano, per la loro accertata potenzialità, alla coltivazione come cave di inerti.

Obiettivo del piano è quello di consentire lo sfruttamento controllato di questa risorsa, compatibilmente con l'ambiente, nell'ottica del ripristino dei siti a completamento della avvenuta estrazione.

##### 17.1 – Destinazioni d'uso consentite

Sono ammesse le destinazioni connesse con le attività estrattive ed i seguenti interventi:

- coltivazione della cava
- formazione di opere infrastrutturali funzionali agli interventi ammessi
- strutture provvisorie ad uso ufficio e servizi vari

- strutture per ricovero e manutenzione dei mezzi di servizio
- pesa
- viabilità di servizio e parcheggi stanziali
- ripristino ambientale.

#### 17.2 – Strumenti di attuazione

Tale zona si attua per intervento diretto su un progetto esteso a tutto l'ambito individuato, **previa stipula di convenzione**.

La coltivazione dovrà avvenire per lotti (almeno due), in modo che il lotto successivo può essere sfruttato solo ad avvenuto ripristino ambientale del lotto esaurito.

#### 17.3 - Parametri urbanistici ed edilizi

- Per coltivazione della cava

- distacco minimo dai confini:	m	10,00
- distacco minimo da SS. 463	m	40,00
- distacco minimo del ciglio della cava da edifici esistenti su proprietà finitime:	m	20,00

- lungo il perimetro della cava, ad una distanza idonea dal ciglio della scarpata, dovrà essere realizzata una recinzione con altezza di min 1,80 m formata da sostegni infissi nel terreno e rete metallica mascherata con siepi di specie arboree e arbustive autoctone.

- Per interventi edilizi

- superficie coperta massima per strutture ad uso ufficio e servizi connessi:	mq	50,00
- superficie coperta massima per strutture per ricovero e manutenzione mezzi, magazzino, ecc:	mq	100,00
- distacco minimo da SS. 463:	m	30,00
- distacco minimo dai confini:	m	10,00
- parcheggi stanziali minimo:		1 posto auto/addetto

Alla fine della coltivazione tutti gli impianti, le attrezzature e strutture connesse con l'attività estrattiva, devono essere smantellati ai fini del recupero ambientale.

#### 17.4 – Norme particolari

1. I volumi destinati a servizio del personale ed al ricovero degli automezzi avranno carattere precario, di smontabilità e trasportabilità, saranno comunque tali da poter consentire, tramite demolizione, il ripristino della situazione di in edificazione preesistente all'esercizio delle attività estrattive.
2. Dovranno essere ricercati e messi in atto tutti i più idonei accorgimenti per ridurre le problematiche ambientali derivanti dall'escavazione.
3. Prima dell'esercizio dell'impianto di cava si dovrà provvedere al mascheramento dell'area con la realizzazione di siepi composte da almeno un filare di elementi arborei ed uno di elementi arbustivi con funzione schermante, di idonea dimensione della chioma (impalcatura delle piante arboree almeno 2,50 m). Tali formazioni, costituite da alberi ed arbusti di specie autoctone, saranno posti perimetralmente ed alla distanza legale dai confini, rispetto l'ambito interessato dall'attività estrattiva. Verso i fronti occidentale ed orientale, per garantire un filtro più consistente verso i "Magredi di Coz" e verso l'insediamento ricettivo, tali

formazioni dovranno essere di maggiore spessore con almeno due filari per tipologia di vegetazione.

4. La disciplina in materia di coltivazione delle cave è quella stabilita dalle norme Regionali vigenti. Il ripristino ambientale del sito dovrà avvenire secondo quanto previsto in sede di autorizzazione.
5. Dovrà essere realizzato un unico nuovo accesso canalizzato dalla SS. 463. Il tratto di collegamento tra la viabilità di grande comunicazione e la cava dovrà essere asfaltato per ridurre il sollevamento delle polveri e consentire un più facile asporto delle stesse da parte dei mezzi meccanici.
6. I mezzi da e per la cava dovranno seguire i percorsi indicati nella Tav.05 dd.31 ottobre 2007 (All.A).
7. La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione comunale e la ditta titolare dell'attività estrattiva, oltre alle varie condizioni di rito, potrà anche farsi carico di definire nel dettaglio gli eventuali accorgimenti atti a contenere i disagi causati dal passaggio dei mezzi pesanti nei centri abitati.
8. L'Amministrazione comunale dovrà curare che le parti coinvolte nell'intervento garantiscano con apposito atto dal punto di vista tecnico il progetto di modifica della rete irrigua e le modalità e tempistiche della sua realizzazione e dal punto di vista amministrativo le imposizioni delle nuove servitù, il pagamento delle quote di estromissione e le garanzie di esercizio per almeno due stagioni irrigue dopo i collaudi delle opere di modifica.

**Art. 18 - Zone destinate a discariche di inerti di 2<sup>a</sup> categoria**

Il PRG individua le aree destinate a discariche pubbliche o private nel quale potranno essere sistemati i materiali inerti di risulta estratti dagli scavi o da demolizioni edilizie (inerti di 2A categoria). L'utilizzo di tali aree dovrà essere subordinato alla stipula di apposita convenzione, da stipularsi con il Comune, in cui verranno stabiliti i tempi ed i modi per la deposizione dei materiali, le opere di drenaggio, il ricoprimento con terreno vegetale, la messa a dimora di essenze vegetali tipiche del luogo ed, in genere, ogni altro intervento di sistemazione e rimessa in pristino ambientale.

In tale atto saranno inoltre specificati i termini, le modalità, l'entità e la durata dello sfruttamento, le caratteristiche geolitologiche ed idrogeologiche dell'area, le modalità di accesso ed i prevedibili volumi di traffico a carico della rete viaria, nonché le modalità di approvvigionamento idrico ed energetico e di smaltimento dei residui, i sistemi da mettere in atto per la protezione dell'area e di prevenzione da infortuni ed inquinamenti ambientali e le modalità di bonifica dell'area all'atto della cessazione della utilizzazione, anche graduata nelle sue varie fasi.

Il progetto di ripristino dovrà riservare particolare attenzione agli interventi di risistemazione ambientale e funzionale, al rimodellamento del terreno, al ripristino dello strato vegetale, al drenaggio delle falde esistenti, alla regimazione idraulica. Esso dovrà riferirsi ai caratteri fisici e ambientali dei siti preesistenti alle attività di discarica e dell'intorno, in modo da configurare assetti coerenti e conformi ai suddetti caratteri, oppure di maggior qualificazione ambientale dell'area, attraverso interventi che producano un assetto finale pregiato dal punto di vista dell'ecosistema e del paesaggio.

Le modalità del ripristino dovranno favorire di regola gli assetti che prevedono la ricostruzione di manti vegetali utilizzando, per quanto possibile, tecniche di ingegneria naturalistica, così da procedere verso una ricostruzione della matrice naturale.

In tale zone è vietata qualsiasi nuova costruzione.

## Art. 19 – Zona agricola di interesse paesaggistico E4

Le zone agricole di interesse paesaggistico E4 sono caratterizzate, nello stato di fatto:

- dal configurarsi come ambiti destinati in prevalenza a colture agricole e per le parti restanti a prato ed a boscaglia;
- dal configurarsi come ambiti morfologicamente omogenei e definiti posti all'interno o al margine del sistema morenico-alluvionale della valle del Tagliamento, in cui sono presenti qualificanti valori ambientali da salvaguardare come paesaggio naturale.

Obiettivo del P.R.G. è la salvaguardia e la valorizzazione di tale paesaggio rurale, consentendo il mantenimento di una normale attività agricola e limitando al massimo le compromissioni edificatorie.

Pertanto sarà vietata qualsiasi alterazione della vegetazione esistente fatte salve le normali pratiche di taglio relative al mantenimento dei boschi cedui.

### 19.1 - Destinazioni d'uso ammesse

Nelle zone E4 del P.R.G., fatta eccezione per le opere di manutenzione delle strutture ed infrastrutture esistenti, è consentito esclusivamente l'uso agricolo del suolo.

### 19.2 - Attività vietate in zona E4

Nelle zone E4 del P.R.G. è vietato svolgere le seguenti attività:

- qualsiasi tipo di nuova edificazione;
- l'alterazione morfologica delle sponde dei corsi d'acqua;
- la realizzazione di nuovi tracciati viari ad eccezione di quelli eventualmente previsti nelle tavole grafiche azzonative del P.R.G.C.;
- l'apertura di vasche e canali;
- il disboscamento e la trasformazione in coltivo di zone a macchia ed a prato naturale;
- l'estirpo di alberi ad alto fusto di essenze caratteristiche del luogo se non con l'autorizzazione del Sindaco; il divieto non si applica per il taglio dei pioppi in coltura e per consentire la ceduzione secondo la consuetudine agricola locale e secondo le norme stabilite dalle "Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale";
- la bonifica idraulica e il riordino fondiario;
- la recintazione delle proprietà se non con siepi a verde di specie autoctone.



## Art. 20 – Zona agricola E5

Le zone agricole E5 sono caratterizzate, nello stato di fatto,

- dal configurarsi come ambiti pianeggianti, morfologicamente omogenei, interessati da massicci interventi di riordino fondiario e di infrastrutturazione agricola, destinati in larghissima prevalenza a colture agricole intensive.

Obiettivo del P.R.G. è quello di consentire un razionale sviluppo produttivo da ottenersi attraverso l'utilizzo ottimale delle infrastrutture agricole esistenti (accessi, sistemi irrigui, ecc) e di taluni tipi di edificazione e la salvaguardia, al massimo possibile, delle aree a fini di colture agricole, orticole, floricole ed arboree.

### 20.1 - Destinazioni d'uso ammesse

Nelle zone E5 del P.R.G. è consentito l'uso agricolo del suolo e la realizzazione di volumi edificati aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - 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 L. 9.5.1975, n. 153
- 2 - edifici relativi alle strutture produttive aziendali (magazzini per lo stoccaggio dei prodotti, annessi rustici, depositi per attrezzi e macchinari agricoli, silo orizzontali);
- 3 - edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;
- 4 - serre stagionali stabili per colture orticole e floricole;
- 5 - interventi di rinaturazione.

Nelle zone E5 non è consentita la realizzazione di strutture per gli allevamenti zootecnici, siano essi a carattere aziendale che a carattere industriale.

Per gli edifici destinati ad allevamenti zootecnici già esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., non sarà consentita la riconferma dell'attuale destinazione d'uso una volta smessa l'attività.

La realizzazione degli edifici di cui ai precedenti punti 1 e 2 dovrà essere subordinata alla predisposizione di un piano di valorizzazione aziendale il quale, tra l'altro, dovrà specificare i provvedimenti che si intendono prendere per eliminare tutti gli eventuali riverberi negativi sotto l'aspetto igienico sanitario. Tutte le edificazioni consentite in zona E5 potranno avvenire esclusivamente entro una fascia di 300 metri dalla viabilità statale, provinciale o comunale.

Per le costruzioni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4 lo strumento attuativo delle zone E5 è la concessione edilizia.

Per le serre stagionali amovibili a protezione delle colture effettuate direttamente sul terreno è sufficiente la semplice denuncia con comunicazione al Sindaco precisando il periodo di utilizzo.

E' fatto obbligo della predisposizione di P.R.P.C. nel caso di interventi di cui al precedente punto 3.

## 20.2 – Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli edifici di cui al punto 1 del precedente art. 20.1:

- Indice massimo di fabbricazione fondiaria: mc/mq 0,03
- Nel caso di aziende con terreni a colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, sempre in relazione agli edifici di cui al punto precedente, potranno essere adottati indici superiori, fino ad un massimo di 0,05 mc/mq, previo parere del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
- Indice massimo di copertura: mq/mq 0,06
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali: ml 11,00
- Distanza minima dalla SS 463 ml 30,00
- Distanza minima dalle altre strade: ml 20,00
- Altezza massima: ml 7,50
- Distacco minimo da atri edifici residenziali: ml 10,00
- Distacco minimo dagli edifici destinati a ricovero attrezzi: ml 10,00  
ovvero in aderenza;
- Distacco minimo dagli altri edifici ammessi in zona E5: ml 10,00  
ovvero in aderenza;
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00
- La realizzazione di edifici per la residenza sarà concessa contestualmente o dopo la realizzazione, nell'ambito aziendale, di edifici relativi alle strutture produttive (esclusi gli edifici di cui al punto 4), la superficie coperta dei quali non deve essere inferiore a 400 mq.

Per gli edifici di cui al punto 2 del precedente art. 20.1 (ad esclusione dei contenitori per la fermentazione di cereali per l'alimentazione degli animali):

- Rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,40
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali: ml 11,00
- Distanza minima dalle altre strade : ml 20,00
- Distanza minima dalla SS 436 ml 30,00
- Distanza minima dai confini : ml 5,00
- Distacco minimo dagli edifici residenziali: ml 10,00  
ovvero in aderenza;
- Altezza massima: ml 7,50
- Altezza di impianti tecnologici particolari e silos : secondo esigenze tecniche
- Lotto minimo mq 5.000

Per i contenitori per la fermentazione di cereali per l'alimentazione degli animali:

- Rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,10
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali: ml 11,00
- Distanza minima dalla SS 436 ml 30,00
- Distanza minima dalle altre strade : ml 20,00
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00
- Distanza minima dai confini di zona: ml 50,00
- Distacco minimo dagli edifici residenziali: ml 25,00
- Altezza massima: ml 3,00

Per gli edifici di cui al punto 3 del precedente art. 20.1

- Rapporto massimo di copertura:	mq/mq	0,40
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali:	ml	11,00
- Distanza minima della SS 436	ml	30,00
- Distanza minima dalle altre strade:	ml	20,00
- Distanza minima dai confini di proprietà:	ml	5,00
- Distanza minima dai confini di zona:	ml	50,00
- Distacco minimo dagli edifici residenziali:	ml	25,00
- Altezza massima:	ml	10,00
- Altezza di impianti tecnologici particolari:	secondo esigenze tecniche	

Per gli edifici di cui al punto 4 del precedente art. 20.1

- Rapporto di copertura:	mq/mq	0,80
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali:	ml	11,00
- Distanza minima della SS 436	ml	30,00
- Distanza minima dalle altre strade:	ml	20,00
- Distanza dai confini:	ml	5,00
- Altezza massima alla linea di gronda:	ml	3,50
- Distacco minimo dagli edifici residenziali:	ml	10,00

Le eventuali recinzioni dovranno essere in rete e dovranno avere un'altezza massima di m. 2.00.

Per gli interventi di cui al punto 5 art. 20.1:

Gli interventi di rinaturazione, oltre a quelli previsti in zonizzazione, comportano la messa a dimora di:

- impianti arboreo-arbustivi in filare o a siepe, a formare una fascia di almeno 2,00 di spessore, con essenze di alto fusto autoctone – con funzione di arricchimento delle diversità paesaggistiche e di frangivento – disposti lungo la viabilità del riordino, potenziandoli sugli incroci, e lungo il perimetro degli insediamenti interclusi nella zona e a quelli esistenti ai margini esterni del riordino;
- formazione di boschette.

### 20.3 Norme particolari

#### 20.3.1

Nell'area contraddistinta con il simbolo grafico (\*), oltre alle attività soprariportate, è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile – solare – e relative infrastrutture di supporto, sulla base delle seguenti prescrizioni:

- Installazione di pannelli fotovoltaici posati su adeguato basamento in c.a. con H complessiva max: 6,00m
- Distanza minima dai confini: 5,00m dal bordo esterno del pannello. Distanze inferiori sono consentite con assenso del confinante e comunque nel rispetto del C.C.
- Distanza minima da strada provinciale: 20,00m
- Recinzione in rete metallica plasticata su paletti infissi nel terreno di H max: 2,00m, lungo la quale dovranno essere previsti eventuali passaggi per la piccola fauna.
- Interventi di mitigazione paesaggistica: creazione di fascia arborea/arbustiva lungo il perimetro del lotto dello spessore min. di 2,00m lungo I fronti nord ed ovest e di 1,20m lungo I fronti sud ed est, dove sono già presenti impianti simili, da porsi a dimora con le essenze e secondo lo schema di sesto di impianto allegato.

### 20.3.2

**Nell'area contraddistinta con il simbolo grafico (\*\*) oltre alle attività sopra riportate, è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile – solare – e relative infrastrutture di supporto, sulla base delle seguenti prescrizioni:**

**H max:**

- pannelli fotovoltaici: 2,50m
- cabine e locali accessori: 3,00m

**DC min:**

- pannelli fotovoltaici e cabine: 5,00m

**Reti tecnologiche**

**Sono consentite solo reti interrato**

**Recinzione**

In rete metallica su paletti infissi nel terreno di H max: 2,00m, lungo la quale dovranno essere previsti passaggi per la piccola fauna.

**Interventi di mitigazione paesaggistica**

- Creazione di una siepe perimetrale composta da essenze sempreverdi alternate ad arbusti di essenza scelta tra le seguenti: Ligustro (*Ligustrum vulgare*), Viburno (*Viburnum tinus*), Corniolo (*Cornus sanguinea*), Acer Campestre (*Acer campestre*), Biancospino (*Crataegus monogyna*), Fusaggine (*Euonymus europea*), Nocciolo (*Corylus avellana*) di H min. 2,00m e spessore min 1,00m.
- Messa a dimora di un filare di alberi sul fronte nord di essenza scelta tra le seguenti: Gelso comune (*Morus alba*); Farnia (*Quercus robur*); Frassino ossifillo (*Fraxinus angustifolia*); Pioppo nero (*Populus nigra*); Olmo campestre (*Ulmus minor*); Carpino bianco (*Carpinus betulus*); Acero oppio (*Acer campestre*); Acero montano (*Acer pseudoplatanus*); Ciliegio selvatico (*Prunus avium*); Tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*); Pioppo tremolo (*Populus tremula*).

**Norme generali**

- 1) La realizzazione dell'impianto deve avvenire senza alterazione della morfologia esistente;
- 2) Le reti tecnologiche devono essere interrato
- 3) Una volta dismessa l'attività di produzione di energia elettrica, l'impianto dovrà essere smantellato in ogni parte con il lievo dei pannelli e dei loro supporti, della cabina di trasformazione, della recinzione e di ogni altro fabbricato o manufatto presente nell'area di intervento.  
Dovrà essere invece mantenuto unicamente il verde di mitigazione.  
Un impianto è da intendersi dismesso quando rimane non attivo per un periodo superiore ad un anno.
- 4) Al fine della tutela della vocazione agricola dei suoli oggetto dell'installazione degli impianti fotovoltaici, non è consentito né l'utilizzo di diserbanti sugli stessi suoli né la rimozione del terreno vegetale fatta salva quella necessaria per la stesura interrato dei cavidotti.

## Art. 21 - Zona agricola E6

Le zone agricole E6 sono caratterizzate, nello stato di fatto,

- dal configurarsi come ambiti pianeggianti, morfologicamente omogenei, posti a corona degli abitati del Comune di Flaibano destinati in larghissima prevalenza a colture agricole, in cui sono presenti condizioni orografiche e pedologiche tali da conferire una generale suscettività allo sviluppo agricolo intensivo, accentuato nel medio e lungo periodo.

Obiettivo del P.R.G. è quello di consentire un razionale sviluppo produttivo da ottenersi attraverso la realizzazione di idonee infrastrutture, nonché tutte le pratiche edificatorie funzionali ad una moderna e corretta attività agricola.

### 21.1 - Destinazioni d'uso ammesse

Nelle zone E6 del P.R.G. è consentito l'uso agricolo del suolo e la realizzazione di volumi edilizi aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- 1- 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 L. 9.5.1975, n. 153;
- 2- edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, ricoveri per allevamento, magazzini ed annessi rustici, silo orizzontali e verticali);
- 3- edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;
- 4- serre stagionali o stabili per colture orticole e floricole.

Sono considerate strutture produttive di allevamento aziendale (stalle, ricoveri per animali, ecc.) quelle nelle quali l'alimentazione dei capi avvenga almeno per il 25% tramite produzione aziendale e non si superino, con riferimento all'intera superficie aziendale, per:

- i bovini: gli 8 capi o equivalenti per ettaro (con un tetto massimo di 150 bovini);
- gli ovini: i 20 capi o equivalenti per ettaro (con un tetto massimo di 200 ovini);
- i suini: i 10 capi o equivalenti per ettaro (con un tetto massimo di 30 suini);
- gli avicoli: i 300 capi per ettaro (con un tetto massimo di 800 avicoli);
- i cunicoli: le 80 fattrici per ettaro (con un tetto massimo di 200 fattrici);
- gli equini: i 5 capi per ettaro (con un tetto massimo di 20 equini).

Per le categorie zootecniche diverse da quelle sopraindicate, si procederà per analogia.

Strumento attuativo per le zone E6 è la concessione edilizia.

Per le serre stagionali amovibili a protezione delle colture effettuate direttamente sul terreno è sufficiente la semplice denuncia con comunicazione al Sindaco precisando il periodo di utilizzo.

E' fatto obbligo della predisposizione di P.R.P.C. nel caso di interventi relativi ad edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei

prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole

## 21.2 - Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli edifici di cui al punto i del precedente art. 21.1:

- Indice massimo di fabbricazione fondiaria: mc/mq 0,03
- Nel caso di aziende con terreni a colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, sempre in relazione agli edifici di cui al punto precedente, potranno essere adottati indici superiori, fino ad un massimo di 0,05 mc/mq, previo parere del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
- Indice massimo di copertura: mq/mq 0,06
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali: ml 11,00
- Distanza minima dalle altre strade : ml 20,00
- Altezza massima: ml 7,50
- Distacco minimo da altri edifici residenziali: ml 10,00
- Distacco minimo dagli edifici destinati a ricovero attrezzi: ml 10,00 o in aderenza
- Distacco minimo dagli altri edifici ammessi in zona E6: ml 25,00
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00
- La realizzazione di edifici per la residenza sarà concessa contestualmente o dopo la realizzazione, nell'ambito aziendale, di edifici relativi alle strutture produttive (esclusi gli edifici di cui al punto 4), la superficie coperta dei quali non deve essere inferiore a 400 mq.

Per gli edifici di cui ai punti 2 e 3 del precedente art. 21.1 (ad esclusione delle stalle ed i contenitori per la fermentazione di cereali per l'alimentazione degli animali):

- Rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,40
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali: ml 11,00
- Distanza minima dalla 55 463 ml 30,00
- Distanza minima dalle altre strade : ml 20,00
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00
- Distacco minimo dagli edifici residenziali: ml 20,00
- per gli edifici destinati a ricovero attrezzi si potrà consentire un distacco minimo dagli edifici residenziali di: ml 10,00
- Altezza massima: ml 7,50
- Altezza di impianti tecnologici particolari e silos: secondo esigenze tecniche
- Lotto minimo mq 3000

Per le stalle e gli edifici adibiti al ricovero degli animali:

- Rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,40
- Distanza minima dall'asse delle strade vicinali: ml 25,0
- Distanza minima dalle altre strade : ml 50,00
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00
- Distanza minima dai confini di zona: ml 50,00
- Distacco minimo dagli edifici residenziali: ml 25,00
- Altezza massima: ml 7,50
- Lotto minimo mq 3000

- Salvo il rispetto di ogni altro indice, saranno eccezionalmente ammessi distacchi dalle strade inferiori a 50 ml solo per consentire ampliamenti di edifici esistenti che, alla data di adozione del PRGC, presentano distacchi inferiori a quelli prescritti dalle presenti norme. L'attuale distacco degli edifici dalle strade è da considerarsi minimo inderogabile.

Per i contenitori per la fermentazione di cereali per l'alimentazione degli animali:

- |  |                                       |       |
|--|---------------------------------------|-------|
| - Rapporto massimo di copertura:                   | mq/mq                                 | 0,10  |
| - Distanza minima dall'asse delle strade vicinali: | ml                                    | 11,00 |
| - Distanza minima dalle altre strade :             | ml                                    | 20,00 |
| - Distanza minima dai confini di proprietà:        | ml                                    | 5,00  |
| - Distanza minima dai confini di zona:             | ml                                    | 50,00 |
| - Distacco minimo dagli edifici residenziali:      | ml                                    | 25,00 |
| - Altezza massima:                                 | secondo esigenze tecniche dimostrate. |       |

Per gli edifici di cui al punto 4 del precedente art. 21.1:

- |  |       |       |
|--|-------|-------|
| - Rapporto di copertura:                           | mq/mq | 0,80  |
| - Distanza minima dall'asse delle strade vicinali: | ml    | 11,00 |
| - Distanza minima dalle altre strade:              | ml    | 20,00 |
| - Distanza dai confini di proprietà:               | ml    | 5,00  |
| - Distacco minimo dagli altri edifici:             | ml    | 10,00 |

Le eventuali recinzioni, dovranno essere in rete e dovranno avere un'altezza massima di m. 2.00.

## Art. 22 – Zona a verde privato “V”

Le zone a verde privato “V” sono caratterizzate, nello stato di fatto:

- da quelle aree, poste generalmente all’interno dei centri abitati, in cui la vocazione residenziale è inibita dall’utilizzo tradizionale ad orti o giardini privati.

Obiettivo del Piano è la conservazione di tali aree sottraendole di fatto alla edificazione ed incentivando il mantenimento degli attuali usi.

### 22.1 - Destinazioni d’uso ammesse

Nelle zone V è consentito l’uso agricolo del suolo e la realizzazione di volumi edificati aventi le seguenti destinazioni d’uso:

1. edifici per il ricovero degli attrezzi agricoli;
2. serre.

I caratteri costruttivi degli edifici di cui al precedente punto 1. dovranno adeguarsi alle prescrizioni più vincolanti previste per la zona urbanistica limitrofa.

Strumenti attuativi per le zone V sono:

- Concessione edilizia per gli interventi di cui all’art. 77 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Autorizzazione edilizia per gli interventi di cui all’art. 78 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.
- Denuncia d’inizio attività per gli interventi di cui all’art. 80 della L.R. 19.11.1991 n. 52 così come modificata ed integrata.

### 22.2 - Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli edifici di cui al punto 1 del precedente articolo 21.1:

- Rapporto di copertura : mq/mq 0,20
  - Distanza min. dalle strade vicinali e comunali : ml 5,00
  - Distanza minima dalle altre strade : ml 10,00
  - Distanza dai confini di proprietà: ml 5,00
- è ammessa la possibilità di costruire a confine se il terreno limitrofo ha la stessa destinazione di zona lasciando impregiudicata, comunque, la possibilità del confinante di costruire in aderenza. Sarà possibile costruire a confine con zone “A0”, “B” e “C” purché le zone residenziali a cui ci si accosta facciano parte della stessa ditta proprietaria.
- Altezza massima : ml 3,00  
(tale altezza verrà misurata nel punto medio del solaio al suo intradosso tra l’imposta ed il colmo).
  - Distacco minimo tra gli edifici : ml 10,00  
è ammessa la possibilità di costruire in aderenza ad edifici aventi affine destinazione d’uso, facendo salvi gli eventuali diritti di terzi.

Per gli edifici di cui al punto 2 del precedente articolo 22.1:



- Rapporto di copertura:	mq/mq	0,30
- Distanza min. dall'asse delle strade vicinali:	ml	11,00
- Distanza min. dalle strade comunali:	ml	5,00
- Distanza minima dalle altre strade:	ml	10,00
- Distanza dai confini di proprietà:	ml	5,00
- Distacco minimo dagli altri edifici:	ml	5,00

#### Art. 23 - Zona a verde privato di riserva VR

Tale zona è caratterizzata nello stato di fatto:

- dal configurarsi come ambiti pianeggianti, morfologicamente omogenei, limitrofi agli abitati del Comune di Flaibano e destinati, in larghissima prevalenza, a colture agricole;
- dal configurarsi come aree poste a ridosso delle zone residenziali in cui la presenza di una parziale infrastrutturazione conferisce una generale vocazione residenziale o produttiva.

Obiettivo del P.R.G. è quello di preservare tali aree dall'edificazione agricola, in modo da costituirle come possibili ambiti di futuro sviluppo residenziale o da destinare ad insediamenti produttivi o ad infrastrutture pubbliche secondo quanto previsto ed ammesso dal Piano Struttura.

#### 23.1 - Destinazioni d'uso ammesse

Nelle zona VR sono consentiti esclusivamente l'uso agricolo del suolo e le opere di manutenzione di eventuali edifici esistenti, mentre è tassativamente vietata la realizzazione di qualsiasi nuovo volume edificato ad eccezione delle serre stagionali amovibili a protezione delle colture effettuate direttamente sul terreno, per le quali è sufficiente la semplice denuncia con comunicazione al Sindaco precisando il periodo di utilizzo.

L'uso ai fini residenziali o produttivi di tali aree sarà consentito ad avvenuta saturazione delle aree di espansione o della zona D2 previste dal P.R.G. ed in seguito all'approvazione di opportune varianti urbanistiche.

#### Art. 23 bis – Zona per attività prevalentemente ricettive H3

Tale zona interessa un insediamento edilizio esistente, inutilizzato e fatiscente, da recuperare per funzioni ricettive e di ristorazione e commerciali.

Il piano si propone di riconoscere questa situazione dettando le prescrizioni per il corretto funzionamento delle attività insediande e per la loro compatibilità con la viabilità e con il sistema agricolo.

#### 23bis.1 – Destinazioni d'uso ammesse

9. ricettive e di ristorazione
10. commerciale al minuto con superficie di vendita fino a 250 mq
11. residenza di servizio per il proprietario o il custode
12. servizi di supporto alle precedenti attività

#### 23bis.2 – Interventi ammessi

Gli interventi ammessi riguardano:

1. manutenzione
2. risanamento conservativo
3. ristrutturazione
4. ampliamento.

### 23bis.3 – Parametri urbanistici ed edilizi

- superficie coperta massima: mq/mq - non superiore all'esistente;  
- per esigenze di adeguamento funzionale è ammesso un incremento del 40% della superficie coperta esistente fino a max il 50% della superficie del lotto
- altezza massima: ml 7,50
- distacco minimo dal confine stradale: ml 30,00 da viabilità di grande comunicazione (SS. 463)
- distacco minimo dai confini: ml - 5,00  
- in caso di ampliamento di fabbricato posto a distanza inferiore: non minore di quella esistente.
- sistemazione aree scoperte: min. 10% del lotto di pertinenza a verde
- P stanziali e di relazione:

parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni 2 addetti

parcheggi di relazione:

a) Attività ricettiva e di ristorazione

min 1 posto auto ogni due utenti calcolati sulla potenzialità massima dell'attività di maggior peso.

b) Esercizi commerciali al minuto, con S.V. fino a 250 mq

Min 100% della superficie di vendita.

I parcheggi di cui sopra devono essere alberati nella misura di 1 albero ogni due stalli.

- Residenza di servizio

Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa, annessa all'attività produttiva, con superficie max di 150 mq lordi, per il proprietario o per il personale di custodia.

### 23bis.4 – Norma particolari

- Lungo i fronti laterali e retrostante del lotto, per quanto possibile, dovranno essere realizzate quinte vegetali con funzione schermante, mediante messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone, nell'ambito del 10% di superficie da destinare a verde.
- Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte (parcheggi e verde) deve essere contestuale all'intervento edilizio.
- E' consentito un solo accesso dalla ss. 463.
- Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente (inferriata, rete metallica) e/o siepe.

### 23bis.5 – Prescrizioni di carattere geologico

In conformità al parere n. 74/07 del 10/08/2007 del servizio geologico sulla compatibilità tra le previsioni della presente variante e le condizioni geologiche dei territori, si riportano le seguenti prescrizioni:

- In fase progettuale si renderà in ogni caso necessario procedere agli accertamenti di carattere geognostico-geotecnico ed alle verifiche disposte dal D.M. 11 marzo 1988 e dalla successiva circ. LL.PP. n. 30483 del 24 settembre 1988 strumento urbanistico (definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, valutazione della portanza e dei relativi cedimenti differenziali).
- La fase esecutiva dell'intervento dovrà comprendere la corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul comparto; le acque stesse dovranno essere smaltite attraverso le reti fognarie e le canalizzazioni esistenti, senza determinare fenomeni di dilavamento, di erosione dei terreni o di ristagno.
- Eventuali attività potenzialmente inquinanti (collettori fognari, scarichi sul suolo e sottosuolo di acque reflue, cisterne, serbatoi, stoccaggio di materiali potenzialmente inquinanti che producono percolato, etc.), al fine di prevenire fenomeni di contaminazione delle acque, debbano essere subordinate alla realizzazione di idonee opere di impermeabilizzazione e/o drenaggio, per impedire ogni possibile interferenza negativa dell'attività prevista con la circolazione idrica.
- Gli scavi per la realizzazione di eventuali opere interrato, dovranno essere effettuati con la creazione di pendenze di scavo compatibili con le caratteristiche litologico-granulometriche e di resistenza meccanica dei materiali costituenti il terreno realizzando, ove necessario, opportune opere di sostegno e/o di protezione per evitare il dilavamento delle pareti di scavo ad opera di acque ruscellanti nel caso di forti piogge.

- CAPO IV

Zone di interesse ambientale

Art. 24 - Aree di Rilevante Interesse Ambientale

Nel territorio comunale di Flaibano tali aree corrispondono, sostanzialmente, all'ambito interessato dall'ex parco naturale del Tagliamento.  
(stralciato)

Tale zona è caratterizzata, nello stato di fatto:

- dal configurarsi isolatamente come ambiti, privi di edificazione e di opere di urbanizzazione, posti ad immediato contatto dei corsi d'acqua o tali da concorrere, per posizione e giacitura, al riconoscimento delle connotazioni paesaggistico-ambientali tipiche dell'ambiente fluviale ; tale ambito palesa un sistema dotato di caratteristiche ambientali, morfologiche, naturalistiche e culturali tali da definire un parco naturale di rilevante interesse urbano e territoriale.

Obiettivo del P.R.G. è quello della conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale esistente e, per le parti degradate, della sua reintegrazione e riprogettazione in un contesto di intervento comunale o sovracomunale.

24/bis - Interventi vietati nelle more di approvazione del piano attuativo

In tale ambito non è ammesso alterare in alcun modo le connotazioni attuali del suolo e del sottosuolo. In particolare è vietato svolgere le seguenti attività:

- l'alterazione morfologica delle sponde dei corsi d'acqua;
- la realizzazione di nuovi tracciati viari, eccetto percorso ciclabile;
- la discarica di rifiuti e materiali di qualunque genere;
- l'apertura di vasche e canali;
- il disboscamento e la trasformazione in coltivo di zone a macchia ed a prato naturale, eccetto che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
- sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie se non con contestuale ricostruzione di piantagione, in area stessa o visivamente contigua;
- taglio di piante aventi superato l'età critica di sopportazione della ceduzione periodica, di acero, carpine, frassino, olmo e quercia, se non con contestuale impianto di nuove, di numero doppio, di età minima di quattro anni, in area stessa o visivamente contigua. Il taglio del bosco è comunque soggetto a regolamento unico per l'intero territorio regionale;
- la bonifica idraulica e il riordino fondiario;

- posa di cartelloni pubblicitari;
- la limitazione dell'uso collettivo del bene con recinzione e chiusura degli accessi se non con siepe a verde, eccetto opere per accesso. La siepe a verde può avere paletti di legno e rete;
- le nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti;
- ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale.

#### 24/ter - Interventi ammessi nelle more di approvazione del piano attuativo

Fatte salve le norme di salvaguardia relative al "Progetto del piano di bacino del fiume Tagliamento: primo stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso", in tale ambito è consentito:

- Manutenzione straordinaria di strade, infrastrutture e corsi d'acqua esistenti;
- Manutenzione ordinaria di edifici esistenti,
- Opere di naturalizzazione territoriale
- Opere di riequilibrio idrogeologico e per difesa da esondazioni utilizzando prevalentemente e preferibilmente le tecniche riferibili all'ingegneria naturalistica;
- Infrastrutture interrate;
- Ceduzione periodica secondo gli usi locali.
- Al fine di facilitare il veloce deflusso delle acque, sono, inoltre, consentite le opere di sfalciamento finalizzate alla pulizia dei fossi e delle canalette di scolo.

#### 24/quarter - Contenuti attuativi

L'ambito corrispondente all'ex parco del Tagliamento è vincolato ai fini della conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale esistente e della sua fruizione pubblica controllata.

Ogni intervento, inclusi quelli di modifica dell'assetto morfologico del suolo e vegetazionale, è subordinato alla formazione di un apposito piano di conservazione e sviluppo di iniziativa pubblica sovracomunale o comunale avente valore di Piano Regolatore Particolareggiato che definirà in dettaglio gli usi del suolo pubblico e privato ammessi nell'area in coerenza con gli obiettivi sotto indicati ed in ottemperanza delle disposizioni di cui all'art. 137 della L.R. 19 novembre 1991, n. 52 così come modificata ed integrata.

In particolare il piano attuativo dovrà regolamentare la conservazione, la diversificazione e lo sviluppo della struttura forestale, mettendo in essere quei meccanismi atti a disincentivare gradualmente gli usi agricoli attualmente presenti.

A tal fine il piano individuerà, a seguito di opportune verifiche superlocali, nonché dettagliate analisi di settore, le seguenti aree:

- aree di conservazione ed espansione delle componenti vegetazionali boschive e di quelle tipiche dell'ambiente acquatico e prativo;
- aree di recupero e ricostruzione dell'ambiente fluviale nelle aree golenali (quali territori di pertinenza del fiume fondamentali per la definizione e l'equilibrio del suo ecosistema generale), attraverso la graduale sostituzione dell'attuale ambiente semplificato con uno a maggiore diversificazione in cui le coltivazioni agrarie, pur presenti, perdano l'attuale ruolo sostitutivo dell'ambiente fluviale a favore della ricostituzione del bosco ripariale intercalato da aree a prato naturale;

- ambiti di conversione graduale dell'attuale uso rurale intensivo nelle aree extragolenali verso produzioni biologiche e tipi di agricoltura sperimentale, limitando al massimo le opere edilizie necessarie all'attività agricola.

In assenza del suddetto piano attuativo saranno consentiti esclusivamente gli interventi di cui al precedente art. 24/ter.

#### 24.1 - Aree Galasso (aree ricadenti all'interno della fascia dei 150 metri dal Fiume Tagliamento e dalla Roggia di San Odorico ed aree boscate

Si tratta delle parti del territorio poste a ridosso dei corsi d'acqua che palesano connotati agricolo-paesaggistici propri dell'ambiente fluviale, ovvero delle aree boscate che rispondono ai requisiti di cui all'art. 72 della L.R. 34/97)

Tali aree, pur presentando ancora elementi di notevole interesse dal punto di vista dell'ambiente e del paesaggio, risultano profondamente vulnerabili nei confronti dell'intervento antropico che, soprattutto dopo il riordino fondiario, ha circoscritto le componenti naturali verso ruoli sempre più marginali ed episodici.

L'indagine superlocale ha evidenziato la presenza di sub-ambiti che palesano le seguenti caratteristiche:

- aree agricole destinate soprattutto a colture annuali (mais, soia e, in minor misura, cereali);
- aree boschive caratterizzate dalla concentrazione di essenze arboree ad alto fusto tipiche della vegetazione ripariale (boschi igrofilo);
- aree umide originate dall'andamento tortuoso del Tagliamento che, nel corso dei secoli, ha subito alcune variazioni di percorso determinando, nella sede abbandonata, la presenza di acquitrini in cui, con il tempo, si è insediata una vegetazione igrofila rigogliosa che lentamente contribuisce all'interramento ed alla naturale scomparsa delle anse abbandonate;
- aree caratterizzate da vegetazione erbacea sostanzialmente corrispondenti alla cotica vegetale ricoprente gli argini che, in alcuni tratti, accompagnano le rive dei corsi d'acqua;
- aree caratterizzate da programmati interventi di ripopolamento vegetale.

##### 24.1.1 - Destinazioni d'uso

Tali aree sono destinate alla conservazione, ricostituzione e valorizzazione degli ecosistemi fluviali o boschivi, nonché alla razionalizzazione degli usi antropici compatibili.

##### 24.1.2 - Obiettivi del PRGC

L'ambiente fluviale e gli ambiti boschivi rappresentano ecosistemi delicati ed a grande rischio di compromissione, a causa della pressione antropica che sempre più intensamente si è sviluppata e si sta sviluppando nei loro confronti. Si rende necessario, quindi, rallentare questo processo e contemporaneamente favorirne la reversibilità.

Pertanto l'obiettivo centrale sarà quello di salvaguardare la qualità del contesto ambientale in cui tali aree si collocano, conservando le residue parti aventi contenuti di naturalità ed aumentandone la quantità, riducendo la pressione antropica e favorendo l'inversione del processo di denaturalizzazione.

##### 24.1.3 - Interventi

Gli interventi ammessi dovranno tendere alla conservazione, alla diversificazione ed allo sviluppo della struttura forestale mettendo in essere quei meccanismi atti a disincentivare gradualmente gli usi agricoli attualmente presenti.

Allo scopo di arrestare il processo di antropizzazione e di semplificazione dell'ambiente biologico in tali aree è vietato, in generale, qualsiasi intervento che possa alterare od arrecare danno all'ambiente, ovvero, che possa ostacolare i processi naturali di crescita della vegetazione e quindi l'attecchimento spontaneo dell'essenze arboree, arbustive ed erbacee. In particolare sono vietate le seguenti attività:

- l'alterazione morfologica delle rive;
- la bonifica idraulica ed i riordini fondiari che presuppongano l'alterazione morfologica dei siti;
- opere infrastrutturali legate all'uso produttivo dell'acqua, comprese le opere di captazione, trasporto e rilascio d'acqua;
- la costruzione di nuovi argini;
- la realizzazione di nuovi tracciati connettivi ad eccezione di quelli eventualmente espressamente previsti nelle tavole grafiche azionative di PRGC;
- il disboscamento e la trasformazione in coltivo di zone a macchia o a prato naturale;
- il taglio o lo sradicamento di alberi ad alto fusto di essenze caratteristiche del luogo se non per consentire le normali opere di utilizzazione boschiva da effettuarsi conformemente alle prescrizioni di massima e polizia forestale vigenti;
- la costruzione di edifici e manufatti di qualsiasi genere.

Per le eventuali preesistenze edilizie sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza mutamento della destinazione d'uso, né incrementi planimetrici e volumetrici.

Al fine di facilitare il veloce deflusso delle acque, sono, inoltre, consentite le opere di sfalcio finalizzate alla pulizia dei fossi e delle canalette di scolo.

All'interno delle aree di cui al presente articolo è ammessa, a seguito di semplice rilascio di concessione o autorizzazione edilizia (se dovute), la realizzazione dei manufatti per l'infrastrutturazione energetica e per le telecomunicazioni di cui al successivo art. 43.

Per le parti già attualmente destinate all'uso agricolo, è consentita la continuazione delle pratiche rurali ad eccezione di una fascia di 5 metri dal fiume Tagliamento e di una fascia di 3 metri dalla roggia di San Odorico. Tale fascia sarà misurata dal ciglio della sponda del letto di magra o dal piede verso campagna dell'argine più interno.

Per l'edificazione nelle zone "B" ricadenti all'interno delle fasce dei 150 metri dai corsi d'acqua, si applicano le norme di cui ai precedenti artt.12 e 13, fermi restando i principi di salvaguardia della qualità del contesto ambientale in cui tali aree si collocano.

Per quanto concerne le aree riordinate ed irrigate che si trovano nella fascia dei 150 metri dalla Roggia di San Odorico, ai fini della salvaguardia della vegetazione spontanea esistente, è prescritta l'assoluta inedificabilità.

#### Art. 25 - Ambito di interesse ambientale "Prà di Coz" (F)

Tale ambito è caratterizzato, nello stato di fatto:

- dal configurarsi come quella parte residua dei prati naturali denominati "Prà di Coz" che, per il loro particolare interesse scientifico e naturalistico, furono sottoposti dal Piano Urbanistico Regionale al vincolo di tutela ambientale (Tav.

21 lettera D, punto 4 dell'allegato C delle norme tecniche di attuazione del P.U.R.G.).

Obiettivo del P.R.G. è quello della conservazione e valorizzazione di quanto rimane delle connotazioni naturalistiche ivi esistenti ed il parziale ripristino delle parti degradate.

#### 25.1 - Contenuti attuativi

L'ambito dei Prà di Coz è vincolato ai fini della conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale esistente e della sua fruizione pubblica controllata. Al suo interno non sarà consentito alcun intervento in grado di alterare ulteriormente le peculiari caratteristiche ambientali e naturalistiche, pertanto saranno tassativamente vietati:

- qualsiasi tipo di edificazione;
- l'alterazione morfologica delle sponde di eventuali fossati;
- la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- la discarica di rifiuti e materiali di qualunque genere;
- l'apertura di vasche e canali;
- la bonifica idraulica e il riordino fondiario;
- la limitazione dell'uso collettivo del bene con recinzione e chiusura degli accessi;
- l'effettuazione di qualsiasi tipo di coltura agricola, comprese le pratiche seminative, ad eccezione di quelle necessarie al ripristino dell'ambiente che si intende tutelare.

Ogni altro intervento è subordinato alla formazione di un apposito piano di conservazione e sviluppo di iniziativa pubblica avente valore di Piano Regolatore Particolareggiato che definirà in dettaglio gli usi del suolo pubblico e privato ammessi nell'area in coerenza con gli obiettivi su indicati ed in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 137 della L.R. 19 novembre 1991, n. 52 così come modificata ed integrata.

#### Art. 26 - Zone agricole "riordinate" soggette a rimboschimento (E5.1)

Le zone E5.1 corrispondono a quei lembi di territorio posti all'interno del realizzato riordino fondiario nei quali, al fine di ricostruire la vegetazione arborea distrutta dal riordino stesso, è prevista la piantumazione di elementi vegetali arborei ed arbustivi.

#### 26.1 - Contenuti attuativi

In tali zone è tassativamente vietata qualsiasi costruzione ed il P.R.G.C. si attua attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa comunale che tengano nel dovuto conto le indicazioni e le prescrizioni contenute negli specifici studi predisposti dal Comune sulla ricostituzione e valorizzazione della vegetazione arborea nell'ambito del riordino fondiario.

In particolare il piano attuativo dovrà regolamentare la conservazione, la diversificazione e lo sviluppo della struttura forestale mettendo in essere quei meccanismi atti a disincentivare gradualmente gli usi agricoli eventualmente presenti. Allo scopo di arrestare il processo di antropizzazione e di



semplificazione dell'ambiente biologico naturale, fino all'approvazione del suddetto piano attuativo, in tale zona è vietato, in generale, qualsiasi intervento che possa alterare od arrecare danno all'ambiente, ovvero, che possa ostacolare i processi naturali di crescita della flora e quindi l'attecchimento spontaneo dell'essenze arboree, arbustive ed erbacee.

Il piano dovrà prevedere, pur con la massima limitazione d'impatto, la realizzazione o il recupero di quelle infrastrutture atte a consentire la fruizione pubblica dell'ambito individuando sentieri, piste ciclabili e piazzali di sosta. Non potranno essere previsti accessi motorizzati salvo che per le necessità connesse al ripopolamento forestale.

#### Art. 27 - Aree soggette a piantumazione ai sensi della L. 29 gennaio 1992. n. 113

Il P.R.G.C. individua con apposito simbolo (quadrato azzurro con le lettere "AP" in bianco) quelle aree all'interno delle quali è prevista, ai sensi e per gli effetti della legge 29 gennaio 1992, n. 113, della L.R. 28 aprile 1994, n. 5 e del D.P.G.R. 20 ottobre 1994 n. 0366/Pres., la messa a dimora di essenze arboree in relazione al numero di nuove nascite regolarmente registrate presso gli Uffici Anagrafici Comunali.

Il materiale arboreo da piantumare dovrà essere scelto tra le essenze endemiche o, comunque, tradizionalmente riscontrabili in ambito locale.

#### Art. 28 - Filari frangivento

Nelle tavole grafiche azzonative vengono individuate, con apposita simbologia, le fasce di terreno prospicienti la viabilità consortile da sottoporre alla piantumazione di essenze arboree d'alto fusto in modo da costituire dei filari alberati aventi la funzione di spezzare l'azione dei venti dominanti. Tali filari costituiranno, inoltre, delle quinte alberate atte a migliorare la percezione visiva di un paesaggio rurale sottoposto ad un radicale riordino agricolo.

Le prescrizioni relative alla messa a dimora e manutenzione delle piante, saranno regolate da apposito atto d'obbligo unilaterale stipulato tra il Comune ed i proprietari dei fondi interessati.

## CAPO V

### Zone di interesse collettivo

#### Art. 29 - Infrastrutture stradali

Le zone vincolate ad “Infrastrutture stradali” sono utilizzate, nello stato di fatto od in sede di progetto, ad usi corrispondenti alle seguenti classi di uso del suolo :

- strade (statali, provinciali, comunali, private di uso pubblico);
- percorsi ciclabili;
- percorsi pedonali;
- parcheggi, in quanto compatibili con gli usi di cui ai punti precedenti.

Le indicazioni grafiche delle tavole di progetto riguardanti la viabilità hanno carattere vincolante per i riflessi sull'uso privato delle aree interessate, mentre devono ritenersi indicative ai fini della realizzazione delle opere stesse; è ammessa, nella fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, la loro eventuale modifica e rettifica da contenersi, comunque, entro i limiti giustificati da esigenze tecniche.

Quando dette variazioni in fase esecutiva comportino rilevante modificazione nell'uso da parte del privato, dovranno essere oggetto di accoglimento nello strumento urbanistico, a mezzo di delibere consiliari specifiche.

Per la SS 463, ad eccezione del tratto di attraversamento di S.Odorico, è prevista la ristrutturazione in sede. Nei tratti di attraversamento delle zone agricole tutti gli accessi dovranno essere provvisti di canalizzazione. In tali zone, nel caso di accessi ravvicinati, deve essere previsto un sistema viario secondario di raccolta, fermo restando che non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a metri 300 da quelli esistenti.

#### Art. 30 - Opere di urbanizzazione secondaria, attrezzature e servizi

Le zone per opere di urbanizzazione secondaria, attrezzature e servizi relative a :

- edifici per i diritti democratici ;
- municipio;
- cultura e spettacolo;
- sanità ed igiene;
- edifici per il culto;
- edifici per l'istruzione:
  - asilo nido;
  - scuola materna;
  - scuola elementare;
  - scuola media;
- impianti tecnologici e depositi comunali;
- cimiteri;

sono caratterizzate dal configurarsi, nello stato di fatto, come aree di pertinenza di attrezzature pubbliche esistenti ed, in sede di progetto, come:

- ampliamenti di tali aree;
- nuove aree, attualmente non edificate, da vincolarsi per gli usi previsti dal P.R.G. per il raggiungimento degli standard richiesti.

L'edificazione in tali zone dovrà essere preceduta da uno studio preliminare o planivolumetrico che definisca le interconnessioni tra le varie attrezzature ed il loro rapporto con la struttura edilizia e viaria esistenti.

La distanza minima dagli altri edifici sarà di ml 10,00;

La distanza minima dai confini e dalle strade sarà di ml 5,00.

Il rapporto massimo di copertura sarà pari al 40%.

Per condizioni ed esigenze particolari sarà consentito derogare da tali indicazioni attuative ai sensi dell'art. 41 della L.R. 52/91, fatta salva l'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale. In ogni caso la distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml. 1,5 ed il distacco tra gli edifici non potrà scendere al di sotto di ml 3,00.

All'interno delle aree UP dovranno essere ricavati adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici.

Nel caso di interventi su aree all'interno delle quali sono stati individuati più ordini di servizi ed attrezzature collettive è fatta obbligo la predisposizione di uno studio preliminare o planivolumetrico che definisca le interconnessioni tra le varie attrezzature ed il loro rapporto con la struttura edilizia e viaria esistenti.

<sup>2</sup>Nel caso di impianti tecnologici, di iniziativa pubblica o privata, per la produzione di energie da fonti rinnovabili (a biogas).

Valgono i seguenti indici edilizi:

La distanza minima dalle strade provinciali: ml 20,00

La distanza minima dalle strade di interesse regionale: ml 30,00

La distanza minima dalla viabilità secondaria (vicinali, interpoderali e comunali): ml 10,00;

La distanza minima dai confini: ml 5,00;

Il rapporto massimo di copertura sarà pari al 50%;

Altezza massima: ml. 6 (nel caso di vasche con copertura in PVC l'altezza massima si misura al bordo vasca);

Recinzione in pali e rete dell'altezza massima di 2,00 mt;

Interventi di mitigazione paesaggistica con la creazione di una fascia arboreo-arbustiva di essenze autoctone dello spessore minimo di 2 mt lungo il perimetro dell'area.

Nell'area del depuratore di San Odorico gli interventi tecnologici a completamento dello stesso dovranno essere contenuti al sedime necessario alla realizzazione delle opere, conservando, dove possibile, le macchie boscate esistenti, creando delle quinte arboree di mascheramento dell'impianto. La quinta arborea di mascheramento dell'impianto dovrà essere realizzata con cespugli ed arbusti e piante di medio fusto nel rispetto delle specie presenti e delle caratteristiche paesaggistiche ed ecologiche del sito contermini al depuratore. Le specie arboree ed arbustive dovranno rispettare l'elenco indicato all'art. 24 punto d) delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sul manufatto esistente per l'attraversamento della Roggia di San Odorico saranno consentiti tutti gli interventi di manutenzione e consolidamento per permettere il transito sullo stesso dei mezzi d'opera in condizioni di sicurezza, compreso la posa di tubazioni interrato che in futuro potranno garantire il passaggio delle infrastrutture a rete, mentre per il passaggio ciclo-pedonale sarà realizzata, a sud del ponte, una passerella in acciaio e legno ad unica campata.

### Art. 3 1 - Verde Pubblico Attrezzato

Le zone destinate a Verde Pubblico Attrezzato sono caratterizzate, nello stato di fatto:

- dal configurarsi come ambiti privi d'edificazione e di opere di urbanizzazione;
- dall'essere localizzate in posizioni idonee per la realizzazione di aree corrispondenti agli standard regionali per:
- attrezzature sportive ;

<sup>2</sup> Inserita con variante n. 12 approvazione BUR 09.03.2011

- aree gioco bambini ;
- nuclei elementari di verde al servizio delle abitazioni;
- verde attrezzato di quartiere.

Obiettivo del P.R.G. è l'effettivo soddisfacimento degli standard attraverso l'acquisizione e/o l'uso pubblico e l'attrezzatura di tali aree.

### 31.1 - Contenuti attuativi

Le zone a Verde Pubblico Attrezzato sono destinate all'uso pubblico, alla sistemazione a verde con idonee piantumazioni ed alla dotazione di adeguate attrezzature per la sosta e lo svago.

Il progetto di sistemazione delle aree dovrà essere predisposto tenendo conto delle indicazioni contenute negli studi planovolumetrici delle zone di pubblica utilità a cui dette aree si trovino ad essere collegate.

## CAPO VI

### Aree con vincoli particolari

#### Art. 32 - Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale devono intendersi integrate e zonizzate in modo omogeneo rispetto alle zone contermini sia per quanto riguarda la destinazione d'uso, sia per i computi di indici di utilizzazione, fermi restando i divieti circa la costruibilità entro la distanza dalla strada.

Al di fuori dei limiti dei centri abitati il distacco minimo dal ciglio stradale, salvo diverse misure riportate nelle tavole grafiche di zonizzazione, dovrà applicarsi nelle seguenti misure:

- STRALCIATO
- dalla viabilità di interesse regionale: ml 30,00
- dalla viabilità urbana di collegamento : ml 20,00

Su esplicito parere favorevole dall'ente proprietario dell'arteria stradale sarà consentito l'ampliamento di edifici residenziali ivi esistenti al solo fine di migliorarne le condizioni igieniche e funzionali, nella misura massima di 150 mc per unità immobiliare da concedersi anche in più volte. In ogni caso tali ampliamenti dovranno essere realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, ovvero in elevazione.

Nelle fasce di rispetto sarà consentita la realizzazione di opere a servizio del traffico secondo quanto fissato dall'art. 7 della circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 13 dicembre 1970.

Salvo esplicita deroga concessa dall'Ente proprietario dell'arteria stradale, lungo le fasce di protezione della viabilità principale sarà vietato ogni accesso ai fondi e le immissioni delle viabilità secondarie avverranno solo nei punti esistenti o indicati dal Comune.

#### Art. 33 - Fasce di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto dei cimiteri, misurate dal perimetro esterno, hanno, in generale, ampiezza di ml 200,00, salvo le seguenti deroghe concesse dall'A.S.S. locale:

- Cimitero di Flaibano:
  - - lato nord-est ml 100
  - - lato sud-est ml 100
  - lato sud-ovest ml 100
  - lato nord-ovest ml 100
- Cimitero di San Odorico:
  - lato nord-est ml 100
  - lato sud-est ml 100
  - lato sud-ovest ml 50
  - lato nord-ovest ml 100

In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi e recinzioni.

Art. 34 – Fasce di rispetto degli edifici e degli ambiti di valore storico-ambientale

Sono costituite da quelle aree limitrofe ad edifici aventi una certa valenza di tipo architettonico, storico o ambientale che alla data di adozione del PRG risultano essere inedificate (Chiesetta di S.Giovanni a Flaibano). All'interno di tali aree, al fine di non pregiudicare la fruizione fisico-visiva da parte dei cittadini del bene che si intende tutelare, è tassativamente vietata qualsiasi edificazione e l'area dovrà essere piantumata nella misura di 3 essenze arboree ad alto o medio fusto ogni 100 mq.

Art. 35 - Fasce di rispetto dei depuratori

Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia.  
All'interno di tali aree sono comunque consentite le normali pratiche agricole.

Art. 36 - Fasce di rispetto geologico del “terrazzo” di San Odorico

Nelle tavole grafiche di zonizzazione è stato individuato, con apposito perimetro in linea continua, l'ambito corrispondente alla scarpata del terrazzo che sovrasta il fondovalle del fiume Tagliamento (cfr. lo Studio Geologico allegato al PRGC). All'interno di tale ambito è vietato qualsiasi intervento edificatorio, ad eccezione delle opere di manutenzione dell'edificato già esistente. E' altresì vietato qualsiasi intervento umano che possa produrre alterazione o degrado dell'ambiente (attività edificatorie, esecuzione di scavi e riporti, attività estrattive, smaltimento rifiuti, estirpo o taglio di piante - fatte salve le operazioni di ceduzione necessarie per l'organico sviluppo delle parti boscate-, ecc.).

La fascia di rispetto rappresentata graficamente con linea tratteggiata, delimita quei terreni siti in prossimità dell'unghia della scarpata. La larghezza di tale fascia corrisponde, sostanzialmente, a tre volte la misura dell'altezza del terrazzo. All'interno di tale fascia qualsiasi intervento edilizio ammesso, ad eccezione dell'ordinaria manutenzione, dovrà essere subordinato alla predisposizione di uno studio geologico puntuale atto ad accertare le caratteristiche geologico-tecniche del sito e le condizioni di stabilità globale degli appoggi, in sintonia con quanto stabilito al punto “G2” del D.M. 11/03/1988.

Art. 37 - Area di interesse archeologico

Nelle tavole grafiche azzonative è stato individuato, con apposito simbolo “IA”, il tumulo protostorico denominato “Montagnola Tomba di Sotto” e sottoposto a vincolo archeologico ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 con Decreto Ministeriale del 22 giugno 1981.

Obiettivo del P.R.G. è quello della conservazione e valorizzazione del manufatto storico.

### 37.1 – Interventi vietati

In tale area non è ammesso alterare in alcun modo le connotazioni attuali del suolo e del sottosuolo. In particolare è vietato svolgere le seguenti attività:

- l'alterazione morfologica dei terreni interessati dal sito archeologico;
- la realizzazione di manufatti edilizi e di nuove opere infrastrutturali;
- la discarica di rifiuti e materiali di qualunque genere;
- l'apertura di vasche e canali;
- il disboscamento e la trasformazione in coltivo della macchia arborea posta a corona del manufatto;
- la limitazione dell'uso collettivo del bene con recinzione e chiusura degli accessi.
- la messa a dimora di arbusti ed alberi ad alto fusto sugli argini del tumulo;
- l'effettuazione di qualsiasi tipo di coltura agricola sugli argini del tumulo ad eccezione delle normali pratiche di sfalcio. Considerato, inoltre, che il cumulo tombale preistorico è sottoposto a vincolo ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089, il PRPC attinente tale area dovrà essere preventivamente sottoposto a nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

### 37.2 - Contenuti attuativi

Ogni altro intervento, compresi quelli finalizzati alla fruizione del bene da parte dei cittadini, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza alle Antichità competente per territorio.

### 37.3 - Interventi previsti

Gli interventi in tale area dovranno essere finalizzati:

- in considerazione del valore dei caratteri paesistico-ambientali e delle condizioni di equilibrio tra fattori antropici, ambiente naturale e testimonianze storiche, alla conservazione dell'assetto attuale, ovvero alle trasformazioni che determinino l'ulteriore qualificazione utilizzando il massimo grado di cautela per le eventuali opere necessarie ai fini del ripristino;
- alla qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari;
- alla disincentivizzazione graduale degli usi agricoli attualmente presenti;
- alla ripopolazione vegetale;
- alla realizzazione o al recupero, pur con la massima limitazione d'impatto, di quelle infrastrutture atte a consentire la fruizione pubblica dell'area individuando sentieri, piste ciclabili e piazzali di sosta. Non potranno essere previsti accessi motorizzati salvo che per le necessità connesse al ripopolamento vegetale o l'ispezionabilità da parte della Protezione Civile;
- alla localizzazione di eventuali manufatti per la sosta dei fruitori (panchine) e per l'informazione storica e naturalistica (pannelli esplicativi, tabelle per la nomenclatura botanica, ecc.).

### Art. 38 - Ambito soggetto a possibili esondazioni

E' costituito da quei terreni posti ad occidente del territorio comunale compresi tra la riva orientale del fiume Tagliamento ed il terrazzamento di San Odorico indicati nella tavola di zonizzazione che, per quote e giaciture, possono costituirsi come bacini di raccolta delle possibili onde di piena eccezionali del fiume (cfr. lo Studio Geologico per il P.R.G.C.).

In tale ambito, al fine di evitare disagi agli insediamenti edilizi e per non creare ostacoli alla capacità di deflusso delle acque, sarà vietata qualsiasi nuova edificazione.

Per gli edifici già attualmente esistenti in tale ambito, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al 2 comma art. 2 della Deliberazione 15 aprile 1998 dell'Autorità di bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione. Nell'attuazione di tali interventi, dovrà essere adottato ogni accorgimento atto a ridurre gli effetti negativi dei fenomeni di allagamento.

In tale ambito sarà altresì vietata la realizzazione di ulteriori reti viarie e tecnologiche, nonché gli interventi infrastrutturali che possono alterare il sistema idrogeologico del Tagliamento, quali captazioni d'acqua, opere di derivazione, opere di ritenuta, ecc.

E' consentita l'utilizzazione agricola dell'ambito ad eccezione di una fascia di 5 metri dal fiume Tagliamento e di una fascia di 3 metri dalla roggia di San Odorico. Tali fasce saranno misurate dal ciglio della sponda del letto di magra o dal piede verso campagna dell'argine.



## CAPO VII

## Standard urbanistici

Art. 39 - Rispetto degli standard

In tutti i casi nei quali gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale dovrà garantire il rispetto da parte degli interessati degli standard urbanistici nella misura riportata nei seguenti articoli per le singole zone omogenee, al fine di acquisire le aree da destinare ad uso pubblico.

Art. 40 - Standard urbanistici nelle zone residenziali

Per tutti gli interventi edilizi nelle zone residenziali che siano subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, dovrà riservarsi un'area da destinare ad opere di urbanizzazione pari a 14,00 mq/abitante teoricamente insediabile. Dal calcolo verranno escluse le aree destinate alla formazione di sedi viarie nonché le aree per parcheggio di cui all'art. 9, comma 5 della legge n. 122 del 1989.

Le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria saranno ripartite come segue:

- attrezzature per la viabilità ed il trasporto	mq/ab. 3,00
- attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura	mq/ab. 1,50
- attrezzature per l'istruzione	mq/ab. 2,00
- attrezzature per l'assistenza e la sanità	mq/ab. 1,50
- attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto	mq/ab. 6,00

=====

Totale	mq/ab. 14,00
--------	--------------

Art. 41 - Standard urbanistici nelle zone produttive

(STRALCIATO)

## TITOLO TERZO

### CAPO I

#### Norme finali

#### Art. 42 - Lottizzazioni pregresse

Le lottizzazioni già regolarmente approvate e convenzionate alla data di adozione del presente P.R.G. si intendono fatte salve.

Nel caso di variante normativa e/o azzonativa delle stesse, dovranno osservarsi le prescrizioni del presente strumento urbanistico generale.

#### Art. 43 - Infrastrutture energetiche

Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico vigente e salvo dove esplicitamente vietati, sono consentiti manufatti ed impianti oltre alla posa di cavi, condotte, ecc. necessari per la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, acquedotto, ecc.) e per l'esercizio degli stessi.

Al fine di eliminare possibili inquinamenti da radiazioni elettromagnetiche, l'eventuale posizionamento di elettrodotti sarà consentito nei termini e nelle misure prescritte dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 aprile 1992 ed eventuali modificazioni ed integrazioni. Il posizionamento di ponti radio o analoghe strutture sarà regolamentato dalle norme vigenti in materia.

Le concessioni edilizie e/o autorizzazioni riporteranno le opportune prescrizioni e modalità esecutive che assicurino la massima compatibilità delle opere alle diverse destinazioni di zona.

Con riferimento all'art. 89 della L.R. 52/91 pertinente la realizzazione di manufatti destinati all'installazione di impianti telefonici, all'interno delle zone residenziali e produttive non è consentita la realizzazione di antenne e tralicci. Tali manufatti dovranno rispettare una distanza minima dalle suddette zone o dagli edifici residenziali esistenti pari al doppio dell'altezza dei manufatti stessi e comunque mai inferiore a ml 100,00.

#### Art. 44 - Deroghe

44.1 - Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PRG, ricadenti nelle zone "B" del Piano stesso e che già saturano le valenze volumetriche ammesse nelle zone in cui essi insistono, è ammesso, per comprovati motivi igienici-sanitari, l'ampliamento, per una sola volta, di un volume massimo pari a 200 mc per edificio ed un incremento massimo della superficie coperta pari a mq 50.

44.2 - Per gli ampliamenti e/o sopraelevazioni di cui al punto precedente saranno eccezionalmente ammessi distacchi dai confini laterali e da quelli posteriori minori di quelli indicati dalle norme di zona del P.R.G. solo per consentire ampliamenti di edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G. presentano distacchi inferiori a quelli prescritti dalle presenti

norme. Tali distacchi degli edifici dai confini sono da considerarsi minimi inderogabili.

- 44.3 - Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PRG e non ricadenti nelle zone A, B, C, del Piano stesso è ammesso l'ampliamento per una sola volta di un volume massimo pari a 250 mc per edificio ed un incremento massimo della superficie coperta pari a mq 70.
- 44.4 - Le attività artigianali o commerciali esistenti nelle zone residenziali sono considerate non incompatibili con gli usi propri delle aree circostanti in quanto corrispondenti ad artigianato di servizio o attività connesse alla piccola distribuzione. Poiché la loro presenza contribuisce all'innalzamento della qualità della vita all'interno dei centri abitati, obiettivi del PRGC, come già indicato ai precedenti artt. 10,11,12 e 13, sono la riconferma e ogni possibile potenziamento delle stesse. E' pertanto ammessa:
- 1) STRALCIATO
  - 2) Nelle zone B1 e B2 l'ampliamento fino al 40% della superficie del lotto nel rispetto delle norme della zona stessa. Le distanze degli edifici dai confini, verificate alla data di adozione del PRG minori di quelle indicate dalle norme proprie della zona suddetta, sono considerate minime inderogabili.
- 44.5 - Per le attività agricole esistenti in zona diverse dalle zone E4, ES ed E6 e considerate non incompatibili con gli usi propri delle aree circostanti sono ammesse modifiche e ristrutturazioni degli edifici e degli impianti esistenti che non comportino variazioni volumetriche e di superficie coperta, previo parere della competente A.S.S.
- 44.6 - Per gli edifici rurali ricadenti in zona agricola e non più destinati alle attività connesse all'agricoltura è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso (da agricolo a residenziale) purchè non si incrementi la misura della volumetria preesistente.  
La richiesta del suddetto cambiamento di destinazione d'uso può essere effettuata anche dai soggetti non aventi i requisiti di cui all'art. 12 della L. 9.5.1975, n. 153.
- 44.7 - In zona agricola "E.6" è prevista la possibilità di realizzare accessori destinati a depositi e/o autorimesse, per una sola volta, nella misura massima di mc. 120. Tale possibilità è altresì ammessa nelle zone "E.5", ma esclusivamente per costruzioni al servizio di eventuali edifici di abitazione già esistenti.

#### Art. 45 - Allevamenti zootecnici

Nell'ambito del territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove attività ed edifici connessi agli allevamenti zootecnici a carattere industriale.

E' tollerato il mantenimento delle attività già in essere se rispondenti ai requisiti di legge e purché vengano presi tutti quei provvedimenti necessari ad evitare nocumento ai cittadini. Poiché l'unico allevamento industriale presente nel territorio comunale è quello locato a sud ovest di Flaibano a ridosso dell'abitato, per esso non sarà consentito alcun ampliamento di volumi atto ad aumentare il numero degli animali ricoverati. Per converso, le aree di riserva residenziale ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri dall'allevamento medesimo potranno essere trasformate in zona "B" esclusivamente nel caso in cui dovesse essere dismessa l'attività zootecnica.

Resta inteso che in caso di cessazione dell'attività, non sarà consentito il reinsediamento di attività analoghe.

#### Art. 46 - Commassamento dei terreni funzionalmente contigui

Per gli edifici di cui ai punti 1 dei precedenti art. 23.1 ed art. 24.1 nel computo della superficie fondiaria necessaria all'edificazione possono essere inclusi anche terreni localizzati in altro sito del territorio comunale o nei Comuni limitrofi, aventi necessariamente la stessa destinazione di zona, che, pur non essendo fisicamente contigui, si possono funzionalmente considerare parte integrante dell'azienda agricola in quanto di proprietà o con altro diritto reale.

I terreni vincolati dovranno essere asserviti a cura del proprietario e resta obbligatorio il vincolo trascritto per tutti i terreni occorrenti agli effetti del calcolo di fabbricabilità in conformità all'indice fondiario fissato per le zone agricole edificabili.

In caso di permuta di terreni, i proprietari, qualora ne sussistano le possibilità, potranno trasferire il vincolo di inedificabilità dai terreni da cedere ad altri terreni di proprietà aventi le necessarie caratteristiche.

#### Art. 47 - Arretramento delle recinzioni sui passi carrai

In corrispondenza dei passi carrai, la recinzione dovrà essere arretrata in misura sufficiente a consentire la sosta di una autovettura senza che questa sporga sulla carreggiata (ml 5,00 di profondità dalla carreggiata). Laddove ritenuto necessario dalla Commissione Edilizia e con particolare riferimento all'angustia dello spazio disponibile, la costruzione della recinzione in corrispondenza del passo carraio potrà risultare in linea qualora il cancello venga opportunamente dotato di congegno elettronico per il comando a distanza.

#### Art. 48 - Attività agrituristica

L'attività agrituristica è assimilata a quella agricola ed è ammessa ovunque la destinazione di zona consente l'attività dell'agricoltura.

Nel caso di attività agrituristica dovranno essere ricavati opportuni parcheggi stanziali e di relazione così come previsto dal DPGR n.126/Pres del 20.04.1995 e comunque mai inferiore ad un posto auto ogni due utenti previsti.

La destinazione d'uso ricettiva sarà consentita esclusivamente nel caso in cui vengano reperiti i relativi parcheggi, nella quantità minima di un posto macchina

ogni due utenti previsti e in misura non inferiore al 50% della superficie utile dell'immobile.

Per la residenza dovranno essere ricavate aree per parcheggio stanziale nella misura di mq 10 ogni 100 mc di costruzione (L. 122/'89).