



## PREMESSA

La struttura del P.R.G.C. , redatta ai sensi dell'Art.10 della L.R.33/02 e s.m.i., individua, per grandi temi, quattro sistemi funzionali complessi che si identificano in:

1. SISTEMA INSEDIATIVO URBANO
2. SISTEMA PRODUTTIVO
3. SISTEMA AGRICOLO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO
4. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

All'interno di ognuno di essi vengono ulteriormente identificate le singole situazioni funzionali che li compongono, precisando ed esplicitando per esse gli obiettivi e le strategie che si pone il P.R.G.C. e nel contempo stabilendo il grado ed i parametri di "flessibilità" consentiti per prevedere l'attuazione, la revisione e l'aggiornamento del piano stesso.

I margini di flessibilità del P.R.G.C. di seguito definiti devono essere compatibili con una variazione non superiore al 10% del fabbisogno abitativo calcolato con i criteri del P.R.G.C.

I margini di flessibilità, di tipo gestionale, sono limitati come massimo al 10% delle funzioni di piano, secondo le percentuali di seguito indicate, in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni.

### 1. SISTEMA INSEDIATIVO URBANO

#### **A) Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare.**

Esso rappresenta la massima ipotesi di espansione del tessuto insediativo urbano consentita per non compromettere il territorio e non è modificabile.

Tale delimitazione comprende:

1. le emergenze di pregio storico-artistico-architettonico, con le relative aree di pertinenza (Zona A1- Villa Marangoni Masolini);
2. l'Ambito di centro storico, articolato nelle Zone A0, anche con sovrapposto il riconoscimento dei servizi alla residenza (Zona S1), e A7;
3. le aree insediative residenziali storiche trasformate (Zona B1);
4. le aree insediative residenziali di completamento e di espansione, compresi i servizi alla residenza e le aree di diretta influenza urbana potenzialmente edificabili ad esse contigue e alcuni insediamenti produttivi isolati interclusi (Zona B2,C,VP, S1, D3).

Esternamente al citato limite viene evidenziato l'areale del tumulo protostorico "Montagnola Tomba di Sotto", di pregio storico-archeologico (Zona A1).

La flessibilità indicata di seguito deve avvenire all'interno di questo limite.

#### Obiettivi generali

L'obiettivo del piano è quello di prevedere una crescita equilibrata degli insediamenti secondo un disegno urbanistico che coniughi le esigenze dello sviluppo urbano con la salvaguardia dei beni di interesse storico culturale, paesaggistico e ambientale.

Nello specifico, il concetto sopra esposto mira:

- a) alla tutela della compagine delle permanenze storico-artistico-architettonico-archeologico-ambientali, sia nella loro organizzazione urbanistico insediativa, che nella loro sostanziale entità e conformazione edilizia originaria, mediando il rapporto con le espansioni più recenti;

- b) alla riqualificazione fisica e funzionale delle aree insediative storiche degradate e obsolete, anche attraverso operazioni di ristrutturazione, volte a recuperare forme compositive e di assetto proprie della tradizione locale, sempre nel rispetto dei contenuti di cui al precedente punto a), incentivando le funzioni urbane nelle aree centrali;
- c) al corretto equilibrio fra le esigenze insediative residenziali e l'offerta dei servizi;
- d) all'attenta gestione delle situazioni di incompatibilità ambientale e igienico sanitaria;
- e) al consolidamento controllato degli insediamenti produttivi esistenti, in armonia con la residenza limitrofa.

**Le operazioni di riorganizzazione nel territorio e di ampliamento delle funzioni residenziali consentite per le singole zone nell'ambito della flessibilità, sono ammesse:**

- **a condizione che decada il vincolo ex L.R. 13/2000, a seguito di rilocalizzazione dell'attività zootecnica e previo cambio di destinazione d'uso dell'edificio;**
- **per estensione delle sole Zone B, previo parere favorevole dell'A.S.S., a condizione che la distanza dagli insediamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 U.B.A. delle aree costituenti ampliamento, non sia inferiore a quella minima degli immobili abitativi esistenti e non connessi all'attività.**

Per la modificabilità delle zone comprese all'interno del "Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare", valgono le seguenti norme specifiche.

### **A. 1 Zona A1**

#### Obiettivi strutturali

Obiettivi del piano sono:

##### A) Tumulo protostorico

La tutela e la valorizzazione, per fini didattico scientifici, del rinvenimento archeologico tombale per il suo rilevante valore storico culturale.

##### B) Villa Marangoni Masolini

Il recupero e la valorizzazione del complesso della Villa settecentesca, nel rispetto degli elementi storico-artistico-architettonici presenti.

#### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

##### A) Tumulo protostorico

- a) progetti specifici promossi dalla Soprintendenza e attuati mediante proprie campagne di scavo;
- b) in carenza di iniziative di cui al punto a), mediante il mantenimento della situazione morfologica, vegetazionale e di accessibilità esistenti.

##### B) Villa Marangoni Masolini

- a) il ricorso ad interventi edilizi conservativi di restauro, da condurre nel rispetto delle caratteristiche formali e delle finiture preesistenti;

- b) la ricerca della corrispondenza tra le funzioni consentite e la compatibilità con le strutture e l'organizzazione dell'edificio;
- c) l'utilizzo delle aree libere di pertinenza per eventuali interventi che valorizzino i fabbricati in relazione alle loro caratteristiche insediative;
- d) il divieto di realizzare interventi di edilizia libera che comportino incrementi di superficie coperta e volumetrici anche incidenti sulle finiture dei paramenti esterni.

### Flessibilità

#### A) Tumulo protostorico

- Sono consentiti ampliamenti della Zona A1 riportata sulla Zonizzazione a scapito delle aree contermini ed anche su tutto il territorio comunale, in relazione ai ritrovamenti derivanti dalle campagne di scavo che li giustificano, su indicazione dell'Ente promotore.
- Non è consentita la riduzione rispetto alla delimitazione visualizzata in Zonizzazione.
  
- Le norme di attuazione sono modificabili per rispondere più adeguatamente alle esigenze di salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali interessati.

#### B) Villa Marangoni Masolini

- Non è consentita la riduzione della Zona A1 rispetto alla delimitazione visualizzata in Zonizzazione.
  
- Le norme di attuazione sono modificabili per adeguare i criteri di intervento sugli edifici e sulle aree di pertinenza, onde garantire in maniera più incisiva la salvaguardia delle valenze storico-artistico-architettoniche dei beni interessati.

## **A. 2 AMBITO DI CENTRO STORICO**

### Obiettivi strutturali generali

Obiettivi del piano sono la conservazione e la valorizzazione e la riqualificazione delle compagini edilizie urbanistiche costituenti gli insediamenti storici delle due frazioni comunali, in simbiosi con le aree libere di pertinenza e protezione.

Esso comprende le Zone A0 e A7, le cui strategie sono riportate nelle relative specifiche indicazioni.

### Flessibilità

- L'Ambito di centro storico non è modificabile.

### **A. 2.1 Zona A0**

#### Obiettivi strutturali

Obiettivi del piano sono il rinnovamento e la rivitalizzazione delle compagini edilizie urbanistiche storiche, incentrato prioritariamente sulla riqualificazione e completamento delle cortine edilizie

fronte strada e sulla razionalizzazione e riorganizzazione insediativa dei retri secondo moduli compositivi della tradizione locale, anche attraverso operazioni congiunte che portino alla sostituzione dei manufatti degradati e di contrasto.

### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) la configurazione degli “allineamenti obbligatori” e delle “penetrazioni a pettine da conservare” (trama strutturale) come piano direttore nel mantenimento e sviluppo del modello insediativo storico tradizionale, ma anche come base vincolante per gli orientamenti e le composizioni di successive integrazioni e riorganizzazioni del tessuto edilizio urbanistico;
- b) la presentazione di un progetto generale, attuabile anche per parti, per gli interventi di riorganizzazione edilizia-insediativa;
- c) la vincolatività sia dell’individuazione degli “edifici da conservare”, come elementi connotativi delle compagini storiche, sia anche dei tipi di intervento edilizio ammessi, che potranno essere solo di carattere conservativo;
- d) il vincolo della contestuale ricostruzione degli edifici posti fronte strada soggetti all’allineamento obbligatorio, nei casi in cui il piano ammetta la loro demolizione;
- e) la subordinazione della modifica dell’altezza originaria degli edifici per il conseguimento di risultati di armonia morfologica con i fabbricati contigui posti in rapporto prospettico e delle proporzioni dell’edificio interessato;
- f) la conservazione dei portali di pregio tipologico, degli affreschi, dipinti, icone, delle murature in sacco a vista dei fabbricati e delle recinzioni;
- g) la conformazione di tutti gli interventi ammessi ai criteri insediativi, tipologici, costruttivi e dei materiali dell’Abaco.

### Flessibilità

- All’interno dell’Ambito di centro storico, la Zona A0 può essere ampliata nella misura del 5% della superficie complessiva individuata in Zonizzazione solo a scapito della Zona A7 posta in contiguità agli “ambiti funzionali di riorganizzazione edilizia insediativa”, quando sia funzionale all’esigenza di consentire, nella sfera di attivazione di questi ultimi, il completamento di forme insediative secondo moduli tradizionali, e sussista un assetto proprietario omogeneo delle aree interessate.  
La profondità massima dell’incremento non può essere superiore a 10,00m.
- La delimitazione degli “ambiti funzionali di riorganizzazione edilizia insediativa”, non può essere ridotta rispetto a quella riportata sulla Zonizzazione.  
Può tuttavia essere articolata in sottoambiti funzionali, tali cioè da consentire la riorganizzazione edilizia insediativa degli spazi interessati, comunque in coerenza con il piano direttore definito dalla trama strutturale, in modo tale che i nuovi corpi di fabbrica previsti si saldino sulla cortina fronte strada e rispettino gli orientamenti obbligatori delle penetrazioni a pettine, fatta salva la facoltà di aumentarne le articolazioni a corte aperta o chiusa.
- La Zona A0 non è riducibile.
- Le norme di attuazione sono modificabili per:
  - prevedere destinazioni d’uso diverse legate a nuove eventuali esigenze, purché compatibili con la residenza, con il contesto ambientale e con la tutela morfo-tipologica degli edifici interessati;

- consentire di raggiungere in modo più efficace gli obiettivi di riorganizzazione e riqualificazione dei centri storici interessati, sempre nel rispetto delle linee guida rappresentate dalla trama strutturale (TAVV. P4).

## **A. 2.2 Zona A7**

### Obiettivi strutturali

Obiettivo del piano è la conservazione dell'inedificabilità delle aree interessate per il loro ruolo di protezione e valorizzazione delle aree storiche edificate, di cui costituiscono parte integrante.

### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) l'inedificabilità delle aree interessate;
- b) l'utilizzo dei suoli a orto, giardino, cortile, usi agricoli, senza alterazione piano altimetrica del terreno;
- c) l'interramento delle reti tecnologiche infrastrutturali;
- d) la conservazione delle recinzioni tipiche in muratura di pietrame a vista;
- e) il divieto di interventi di edilizia libera;
- f) l'ammissibilità di interventi conservativi solo sugli edifici esistenti, di cui è tuttavia consentita anche la demolizione.

### Flessibilità

- La Zona A7 non è ampliabile, ma solo riducibile a vantaggio della Zona A0, secondo le relazioni con essa intercorrenti, illustrate nello specifico capitolo.
- Le norme di attuazione sono modificabili in funzione di un più efficace conseguimento degli obiettivi di piano.

## **A. 3 Zone B1**

### Obiettivi strutturali

Obiettivi del piano sono la conservazione ed il recupero dei caratteri edilizi storico ambientali ancora presenti ed il consolidamento dei relativi insediamenti nel rispetto dei valori dominanti.

### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) l'adozione, per le nuove costruzioni, solo di tipologie edilizie della tradizione storica, quali edifici in linea e a corte aperta o chiusa;
- b) il riferimento alle caratteristiche costruttive ed ai materiali previsti dall'Abaco per tutti gli interventi ammessi;
- c) la sistemazione delle aree libere pertinenziali a giardino e orto, oltre che a parcheggi privati anche pavimentati.

### Flessibilità

- Sono consentiti ampliamenti della superficie di Zona B1 riportata in Zonizzazione, solo all'interno del "Perimetro di massima espansione" delle zone urbanizzate e da urbanizzare

(97.405 mq), nella misura del 5%, unicamente nei confronti delle Zone B2, VP e D3, con lo scopo di organizzare più compiutamente gli eventuali consolidamenti del relativo tessuto edilizio nell'intorno del centro storico, secondo i moduli compositivi riportati nell'Abaco, ovvero per aggregare pertinenze di proprietà libere, con finalità di tutela.

- Sono consentite, altresì, riduzioni della superficie di Zona B1 a vantaggio della Zona VP, solo per le aree libere da edificazione e non pertinenti di fabbricati esistenti, per le finalità e obiettivi della Zona VP stessa, nonché a vantaggio della Zona S1 e della Viabilità, secondo le eventuali relative esigenze.
- Le norme di attuazione sono modificabili sia per prevedere destinazioni d'uso diverse legate a nuove eventuali esigenze, purchè compatibili con la residenza, con il contesto insediativo storico ambientale e con le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici interessati, sia anche per favorire in modo più efficace le operazioni di riqualificazione e rinnovamento degli edifici, sempre in un'ottica conservativa dei caratteri storico ambientali presenti.

#### **A. 4 Zona B2**

##### **Obiettivi strutturali**

Obiettivo di piano è quello di consentire l'utilizzazione edificatoria delle porosità presenti nel tessuto edilizio di completamento, secondo l'assetto urbanistico definito dal piano che tiene conto di potenziali contenuti sviluppi insediativi congiuntamente alla necessità di garantire sia la funzionalità relazionale che la continuità urbana.

##### **Strategie**

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) il rispetto del disegno programmatico della struttura del piano relativamente al "Perimetro di massima espansione" delle zone urbanizzate e da urbanizzare;
- b) lo sviluppo insediativo strutturato e organizzato senza soluzione di continuità con l'edificato esistente, impostato lungo le direttrici viarie di livello locale;
- c) la salvaguardia della scorrevolezza e sicurezza della viabilità di scorrimento, mediante la disciplina degli accessi.

##### **Flessibilità**

- Sono consentiti ampliamenti di superficie, a scapito delle sole Zone VP, all'interno del "Perimetro di massima espansione" delle zone urbanizzate e da urbanizzare, nel limite del 10% della superficie complessiva riportata sulla Zonizzazione (317.917 mq) e secondo i seguenti criteri:
  - quando viene saturato il 10% delle aree B2 libere indicate dal P.R.G.C. (75.178 mq), può essere reindividuata una superficie di pari entità, con una tolleranza del 10%, per tenere conto delle morfologie dei lotti.  
I successivi incrementi di Zona B sono consentiti, fino al tetto ammesso, in seguito alla saturazione di almeno il 10% delle aree B2 libere, nella misura corrispondente.  
Tale superficie non può essere individuata in forma aggregata come Zona B2 se di dimensione uguale o superiore a 5.000 mq, nel qual caso si deve ricorrere all'individuazione di Zona C;

- nelle scelte localizzative, le nuove aree per Zona B2 ed eventualmente per Zona C dovranno comunque essere ubicate in adiacenza e contiguità di aree già saturate e in modo da non compromettere l'utilizzo e lo sviluppo futuro delle aree rimanenti a ciò destinate.
- Le nuove Zone B2 e le eventuali Zone C non devono avere accessi dalla S.R. 463, ma utilizzare accessi da viabilità di livello inferiore, oppure da accessi già esistenti, per aggregazione.
- Sono consentite, altresì, riduzioni della superficie di Zona B2 libere a vantaggio delle Zone C, VP ed S1.
- E' consentita la rilocalizzazione delle aree di Zona B2 libere, ferma restando la loro superficie complessiva e sempre all'interno "Perimetro di massima espansione" delle zone urbanizzate e da urbanizzare.  
Sono comunque vincolanti i criteri espressi ai punti precedenti.
- Sono ammesse operazioni di rettifica della perimetrazione con compensazione entro il limite del 10% della superficie della Zona B2, con riferimento alle sole aree non edificate e sempre all'interno "Perimetro di massima espansione" delle zone urbanizzate e da urbanizzare, con i criteri localizzativi e funzionali di cui al precedente primo punto della "Flessibilità", in caso di inerzia dei proprietari dopo almeno tre anni dalla data di entrata in vigore della presente variante n°15 al P.R.G.C.
- E' consentito l'ampliamento della superficie di Zona B2 anche per riclassificazione dei comparti di Zona C attuati e purchè le opere di urbanizzazione primaria siano state realizzate e accettate dal Comune.  
In tal caso, l'ampliamento della superficie della Zona B2 non concorre al raggiungimento del limite del 10% di incremento consentito.
  
- Le norme di attuazione sono modificabili unicamente per garantire un utilizzo più razionale e completo delle aree disponibili.

### **Nota**

Le nuove individuazioni (fino al limite max consentito del 10%) e la rilocalizzazione delle aree delle zone B2, relativamente ai precedenti punti, devono essere conformi al dettato dell'Art.33 delle Norme di attuazione del PURG ed essere previste all'interno del perimetro delle aree edificate ed aree urbanizzate come definito sulle tavole A5.1 e A5.2 con le seguenti specificazioni:

- nuova individuazione = min 70% del 10% consentito in aumento.
- rilocalizzazione o ripermimetrazione = 100%, oltre che nel rispetto dei criteri e strategie già esposti.

Nel caso di superamento dei suddetti limiti le aree insediative esterne al perimetro delle aree urbanizzate devono essere classificate come zona C.

## **A. 5 Zona C**

### **Obiettivi strutturali**

L'obiettivo del piano è quello di completare e sviluppare l'assetto del sistema insediativo urbano individuando aree strategiche per la sua strutturazione e riorganizzazione, compatibilmente con la

situazione insediativa esistente ed anche per dotare di servizi di supporto primari i settori urbani interessati.

### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) il rispetto del disegno programmatico del piano struttura relativamente al “Perimetro di massima espansione” delle zone urbanizzate e da urbanizzare;
- b) lo sviluppo insediativo strutturato e organizzato senza soluzione di continuità con l’edificato esistente, impostato lungo le direttrici viarie di livello locale;
- c) l’attuazione delle previsioni, dove presenti, che definiscono gli elementi cardine per l’assetto dei comparti e per la loro integrazione nel contesto insediativo.

### Flessibilità

- Sono consentiti ampliamenti della superficie complessiva di Zona C (32.104 mq) riportata sulla Zonizzazione, a scapito delle Zone B2 e VP, sempre all’interno del “Perimetro di massima espansione” delle zone urbanizzate e da urbanizzare, entro il limite massimo del 15% con i seguenti criteri e strategie:
  - il tetto di flessibilità ammessa può essere utilizzato solo quando viene saturato il 20% dell’edificabilità del complesso degli ambiti di Zona C individuati dal P.R.G.C., con la tolleranza del 10%;
  - l’ampliamento dei comparti individuati e/o i nuovi comparti di Zona C costituiti con l’applicazione della flessibilità non devono compromettere la possibilità di utilizzo delle aree libere rimanenti ed in particolare deve essere favorita la loro integrazione relazionale con il contesto insediativo, essere posti in contiguità alle aree già edificate e su spazi dotati di adeguata accessibilità;  
Inoltre non devono avere relazioni meccaniche dirette con la S.R. 463, né per quanto riguarda la viabilità di servizio, né per i singoli lotti edificabili.
- E’ ammessa la riduzione entro il limite del 10% della superficie dei singoli comparti, per esigenze di carattere gestionale, purché venga fatta salva l’organicità, la funzionalità e l’unitarietà del comparto stesso.  
L’area relativa alle riduzioni può essere riclassificata a vantaggio esclusivamente delle Zone VP ed S1.
- E’ ammessa la rilocalizzazione dei comparti di zona C, sempre all’interno del “Perimetro di massima espansione” delle zone urbanizzate e da urbanizzare, in entrambi i centri abitati, purché esista una disponibilità di spazi adeguata per dimensione e morfologia, in soluzione unitaria per ciascuno di detti ambiti, in sostituzione di quelli individuati dal PRGC e rimasti inattuati per inerzia dei proprietari.  
Tale facoltà è riconosciuta dopo la scadenza del terzo anno di vigenza del presente Piano.  
La conseguente nuova individuazione di zona C deve avere una dimensione non superiore a quella delle superfici declassate, con una tolleranza del 10%.  
Per questi nuovi ambiti trovano applicazione i criteri di localizzazione di cui al precedente 1° comma.

- La rettifica dei confini è ammessa, in coerenza con gli obiettivi indicati ai commi precedenti, nel limite del 10% delle superfici dei singoli comparti, ferma restando la superficie complessiva, sia per esigenze di carattere gestionale che per necessità di riconoscere il corretto assetto proprietario.
- E' consentita altresì la riduzione dei comparti di Zona C per riclassificazione in Zona B3, purchè attuati e le opere di urbanizzazione primaria siano state realizzate e accettate dal Comune.
- Le norme di attuazione sono modificabili per garantire più concretamente il perseguimento degli obiettivi generali, nonché per prevedere una diversa dotazione di aree per standard, consentendo in particolare la facoltà di utilizzare la parametrizzazione delle norme per riconoscere solo aree per parcheggi di relazione, qualora il settore urbano interessato ne fosse particolarmente carente.

### **Nota**

Le modifiche citate, con esclusione della facoltà di rilocalizzazione dei comparti esistenti e/o di crearne di nuovi di cui al precedente comma, sono attuabili anche direttamente con il piano attuativo.

## **A.6 Zone VP**

### **Obiettivi strutturali**

Obiettivi del piano sono la protezione e valorizzazione delle valenze ambientali e paesaggistiche delle aree interessate, a tutela ed integrazione degli insediamenti urbani contigui, svolgendo la funzione di mediazione tra sistema insediativo e territorio agricolo, ma anche sottraendole all'edificabilità per costituire una riserva di aree per eventuali espansioni insediative.

### **Strategie**

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) il mantenimento della sostanziale inedificabilità delle aree, salvo quanto ammesso al successivo punto c);
- b) la conservazione delle forme di utilizzo tradizionali di tipo produttivo agricolo;
- c) la possibilità di realizzare modesti volumi di supporto e attrezzature private scoperte.

### **Flessibilità**

- Sono consentiti ampliamenti della superficie complessiva individuata sulla Zonizzazione fino al limite del 10%, a scapito delle Zone B, C e D3, secondo le modalità e relazioni intercorrenti riportate negli specifici capitoli.
- E' ammessa la riduzione della superficie di Zona VP a vantaggio delle Zone B, C ed S1, secondo le modalità e relazioni intercorrenti riportate negli specifici capitoli.
- Le norme di attuazione sono modificabili all'occorrenza per meglio calibrare alle esigenze della collettività l'edificabilità volumetrica consentita, entro un massimo del 40%.

## **A. 7 Zona per servizi e attrezzature collettive S1**

### Obiettivi strutturali

L'obiettivo del piano è il consolidamento e/o potenziamento delle attrezzature comunali in relazione alle nuove e reali esigenze dell'utenza, razionalizzandole e completandone, all'occorrenza, il disegno e la dotazione in contiguità al polo specifico (polo scolastico e polo sportivo), nonché le connessioni reciproche e con il sistema insediativo, nel rispetto delle valenze storiche, architettoniche e ambientali dei nuclei urbani antichi.

### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili, sempre nel rispetto degli standard minimi, attraverso:

- a) il divieto di riduzione della dotazione di aree per attrezzature già utilizzate per la realizzazione di servizi;
- b) la modificabilità, per tutte le attrezzature, della classe e tipologia di servizio;
- c) la rilocalizzazione solamente delle aree dei servizi in previsione;
- d) la metodologia operativa adottata (sovrapposizione, nell'ambito di centro storico del riconoscimento come servizio pubblico della sua classificazione, come Zona A0), finalizzata alla riqualificazione tipologico insediativa e compositiva degli immobili che hanno subito trasformazioni fisiche.

### Flessibilità

- Sono consentiti ampliamenti delle superfici individuate sulla Zonizzazione per garantire il rispetto dei minimi dimensionali di cui al DPGR 126/95 e livelli qualitativi e funzionali soddisfacenti prioritariamente in loco.  
Tale ampliamento deve essere indirizzato:
  - ad integrazione dei servizi esistenti;
  - a libera localizzazione;a scapito delle Zone B, C, VP e D3.  
Nel caso in cui l'ampliamento delle Zone S1 interessi le Zone A0, la destinazione pubblica deve essere sovrapposta alla classificazione di Zona A0.
- Non è ammessa la riduzione delle aree per attrezzature sulle quali siano già esistenti i relativi servizi alla data di entrata in vigore della presente variante.  
Sono ammesse invece, per tutte le attrezzature, modifiche a favore di altre tipologie di attrezzature, nonché la rilocalizzazione solo delle aree dei servizi in previsione, sempre nel rispetto dei minimi di legge.
- Le norme d'attuazione sono modificabili sia ai sensi dell'art. 35, co.1 della L.R.19/2009 DPR 380/01, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e, ingenerale, per il conseguimento di standard qualitativi e funzionali ottimali.

E' sempre ammessa la modifica del limite di rispetto cimiteriale, previa autorizzazione dell'A.S.S. competente.

E' inoltre ammessa la modifica di tutti i limiti di rispetto individuati dal PRGC a protezione di infrastrutture e reti tecnologiche, in adeguamento alle specifiche disposizioni regolamentari.

### **N.B. Verifica dotazione aree per servizi pubblici**

Gli incrementi di aree insediative residenziali comportano la verifica delle dotazioni di aree per servizi e attrezzature collettive che deve garantire il rispetto dei minimi dimensionali di cui al D.P.G.R. 126/95.

## **A. 8 Zona D3**

### Obiettivi strutturali

L'obiettivo del piano è il consolidamento in loco dell'attività produttiva esistente riconosciuta compatibile con il contesto sul piano urbanistico e ambientale.

### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) l'ammissibilità solo di insediamenti artigianali a basso impatto;
- b) l'integrazione dell'attività produttiva di riferimento con quella commerciale, per offrire maggiori integrazioni reddituali a scapito del potenziamento artigianale;
- c) il miglioramento della qualità paesaggistico ambientale degli insediamenti esistenti mediante interventi di mitigazione con il verde.

### Flessibilità

- Non sono consentiti ampliamenti della superficie di Zona D3 individuata sulla Zonizzazione, ma solo riduzioni, fino alla completa dismissione, a vantaggio delle Zone B, C e VP.
- Le norme di attuazione sono modificabili solo per favorire l'integrazione ambientale, paesaggistica e igienico - sanitaria degli insediamenti.

## **2. SISTEMA PRODUTTIVO**

### **➤ Artigianale/Industriale**

Esso comprende l'ambito artigianale/industriale di interesse comunale e l'ambito per attività estrattive.

#### **2.1 Ambito artigianale/industriale di interesse comunale – Area di massima espansione**

Questo Ambito comprende le Zone D2 – Area 1 e D3

##### **2.1.a Zona D2 – Area 1**

###### Obiettivi strutturali

Obiettivi del piano sono:

- la conferma della previsione di una contenuta disponibilità di nuove aree per consentire l'insediamento di nuove attività produttive;
- l'impostazione dell'organizzazione del comparto basata sulla viabilità di supporto esistente, adeguatamente e funzionalmente relazionata alla viabilità comprensoriale;
- la salvaguardia igienico-sanitaria e paesaggistico ambientale nei confronti del contiguo sistema insediativo e verso il territorio agricolo;
- l'apertura a forme di utilizzazione anche diverse da quella produttiva per aumentare l'appetibilità insediativa.

###### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) l'adozione di accorgimenti tecnologici e localizzativi nell'ambito degli insediamenti produttivi finalizzati al contenimento dell'inquinamento;
- b) il rispetto di adeguate distanze dalle funzioni residenziali e dei servizi delle attività produttive, in relazione al loro livello di insalubrità;
- c) l'adozione di misure di verde di arredo e di criteri tipologici, edilizi e di materiali per mitigare l'impatto paesaggistico degli insediamenti;
- d) l'ammissibilità dell'attività mista commerciale nei limiti di legge;
- e) l'obbligo della predisposizione di uno strumento attuativo per disciplinare l'organizzazione dell'ambito in ossequio agli obiettivi strutturali sopra riportati.

###### Flessibilità

- Non sono consentite modifiche della superficie di Zona D2 – Area 1, se non ad avvenuta attuazione completa dell'area stessa, nel qual caso può essere trasformata in Zona D3.
- Le norme di attuazione sono modificabili per garantire più concretamente il perseguimento degli obiettivi di zona.

###### **Nota**

Le modifiche ammissibili, sono attuabili anche direttamente con il piano attuativo.

### **2.1.b Zona D3**

#### Obiettivi strutturali, Strategie e Flessibilità

Tale zona si riferisce alla specifica previsione di Zona D3 posta in continuità con la Zona D2 – Area 1, e integrata nel medesimo piano attuativo, a costituire il polo artigianale/industriale di interesse comunale.

Per essa valgono gli stessi Obiettivi strutturali, Strategie e Flessibilità riportati per la Zona D2 – Area 1, in quanto compatibili con le relative norme di zona.

## **2.2 Ambiti per attività estrattive – Area di massima espansione**

### **2.2.a Zona D4**

#### Obiettivi strutturali

Obiettivi del piano sono:

- lo sfruttamento in sicurezza delle risorse naturali esistenti (inerti) nell'ambito;
- la minimizzazione dell'impatto paesaggistico e ambientale durante la coltivazione;
- il recupero ambientale della cava esaurita;
- la salvaguardia della scorrevolezza e sicurezza della S.R. 463.

#### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) la coltivazione della cava nel rigoroso rispetto dell'Autorizzazione regionale;
- b) la mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico generato dall'estrazione organizzata per lotti successivi, mediante adozione di opportune forme di mascheramento visivo con quinte e filari vegetali, ispessito verso le emergenze ambientali;
- c) la protezione dell'esercizio dell'attività con adeguate recinzioni;
- d) la rimozione, alla fine della coltivazione, di tutti gli impianti, attrezzature e strutture edilizie connesse con l'attività, ai fini del recupero ambientale;
- e) la realizzazione di un unico accesso canalizzato dalla S.R.463, dotato di idonea impermeabilizzazione fino alla cava;
- f) la stipula di convenzione con il Comune per contenere i disagi della popolazione dovuti all'attività ed al trasporto dei materiali.

#### Flessibilità

- Non sono consentiti ampliamenti della superficie di Zona D4 riportata sulla Zonizzazione.
- E' ammessa la sua riduzione, anche per lotti esauriti e recuperati sul piano ambientale, a vantaggio della tipologia di zona agricola contigua.
- Le norme di attuazione sono modificabili per garantire in modo più efficace e concreto il perseguimento degli obiettivi di zona.

## ➤ **Agricolo**

Esso comprende l' "ambito agricolo riordinato" che, a sua volta si identifica con la Zona E5.1.

### **2.3.a Zona E5.1**

#### **Obiettivi strutturali**

Obiettivi del piano sono quelli di favorire l'esercizio dell'attività agricola intensiva e, nel contempo, recuperare e ricomporre forme di maggior qualità e complessità del paesaggio agrario locale.

#### **Strategie**

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) l'attività di manutenzione e rinnovamento delle infrastrutture di supporto al riordino;
- b) l'esecuzione di interventi vegetazionali di arricchimento delle diversità paesaggistiche e di frangivento;
- c) l'esecuzione di interventi di riforestazione, anche con funzione di protezione ambientale nei confronti dei relitti residui di valore naturalistico (Magredi di Coz);
- d) la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi e di serre solo lungo la viabilità di riordino, per ridurre la compromissione del territorio agricolo infrastrutturato e con funzione di interruzione dell'effetto desertificazione;
- e) l'assoggettamento della facoltà di realizzare gli allevamenti con eventuale residenza all'obbligo di un piano attuativo, per governare più efficacemente gli obiettivi riportati al precedente punto d);
- f) il divieto di realizzare nuove cave e discariche;
- g) la facoltà di commassamento delle aree agricole a favore delle sole Zone E5.1, in funzione della ricollocazione degli allevamenti esistenti nelle aree urbane in localizzazioni più idonee sul piano igienico-sanitario e ambientale.

#### **Flessibilità**

- Non sono consentiti ampliamenti della superficie di Zona E5.1 riportata sulla Zonizzazione.
- E' ammessa la sua riduzione, entro il limite del 5%, solo per eventuali esigenze di:
  - riconoscere in una zona agricola appropriata i futuri insediamenti per allevamenti zootecnici intensivi, al fine di meglio gestire le relative necessità di organizzazione e assetto coniugate a quelle di carattere igienico-sanitario;
  - creare, con classificazione e obiettivi più appropriati, aree verdi piantumate con funzione di riqualificazione paesaggistica.
- Le norme di attuazione sono modificabili per perseguire in modo più efficace le finalità agricolo-intensive, della ricomposizione del paesaggio agrario, della specializzazione degli insediamenti produttivi agricoli, anche attraverso incremento degli indici di fabbricabilità fino a max 35% del lotto.

#### **Nota**

La modifica alle norme di attuazione è attuabile anche direttamente con il piano attuativo.

### **3. SISTEMA AMBIENTALE**

Esso comprende:

- 3.1 l'A.R.I.A. n°8/B "del Tagliamento"
- 3.2 il S.I.C. "Magredi di Coz"
- 3.3 i prati stabili interni al S.I.C.
- 3.4 l'area agricola di decelerazione e protezione ambientale

#### **3.1 Ambito A.R.I.A. n° 8/B del Tagliamento**

Essa comprende le Sottozone E4.1,E4.2,E4.3,E4.4.

##### Obiettivi strutturali

Obiettivi del piano sono la tutela e la valorizzazione del territorio interessato per scopi naturalistici, paesaggistici, agricolo produttivi, per lo svago e il tempo libero, nonché la salvaguardia idraulica dei corsi d'acqua compresi, anche per finalità agricole, culturali, turistiche e del tempo libero, delle aree di valenza ambientale, naturalistica e paesaggistica esistenti e delle permanenze storiche presenti.

##### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili, a seconda delle singole sottozone, attraverso:

##### **3.1.a Sottozona E4.1 – Alveo F Tagliamento e fasce di pertinenza**

- a) la realizzazione di opere di difesa idraulica con le metodiche dell'ingegneria naturalistica;
- b) la realizzazione di interventi di regimazione idraulica, mediante asporto di materiale litoide e/o movimentazione di inerti;
- c) la tutela delle formazioni ripariali arboree ed arbustive, come corridoi ecologici faunistici;
- e) il divieto di utilizzo dei luoghi per finalità motoristiche e di disturbo ambientale.

##### **3.1.b Sottozona E4.2 – Ambienti prativi**

- a) la tutela dei prati stabili esistenti, il loro ripristino nelle aree compromesse, nuova formazione mediante trasformazione dei coltivi con la tecnica del riposo culturale ;
- b) la conservazione dei segni storici del paesaggio agrario e delle formazioni boscate esistenti, compatibilmente con le problematiche idrauliche;
- c) la conservazione ed il consolidamento dell'area del Parco territoriale esistente, organizzata per lo svago e il tempo libero;
- e) il divieto di realizzare qualsiasi nuovo intervento edilizio.

##### **3.1.c Sottozona E4.2 – Ambienti coltivati**

- a) la tutela dei prati stabili esistenti, il loro ripristino nelle aree compromesse, nuova formazione mediante trasformazione dei coltivi con la tecnica del riposo culturale;
- b) la conservazione dei segni storici del paesaggio agrario e delle formazioni boscate esistenti, compatibilmente con le problematiche idrauliche;
- c) il mantenimento delle attività agricole presenti;
- d) la sistemazione delle strade rurali e dei sentieri esistenti;
- e) la manutenzione del corso della Roggia di San Odorico, conservandone o potenziandone la vegetazione arborea ripariale su entrambi i lati per un adeguato spessore;
- f) il divieto di realizzare qualsiasi nuovo intervento edilizio, consentendo il rinnovamento dei fabbricati esistenti.

### **3.1.d Sottozona E4.2 – Ambienti boscati**

- a) il miglioramento della copertura vegetale potenziando la componente arborea;
- b) la tutela dei prati stabili esistenti, il loro ripristino nelle aree compromesse, nuova formazione mediante trasformazione dei coltivi con la tecnica del riposo colturale;
- c) la conservazione dei filari e degli elementi lineari del paesaggio;
- d) la sistemazione delle strade rurali e dei sentieri esistenti;
- e) la manutenzione del corso della Roggia di San Odorico, conservandone o potenziandone la vegetazione arborea ripariale su entrambi i lati per un adeguato spessore;
- f) il divieto di realizzare qualsiasi nuovo intervento edilizio, consentendo il rinnovamento dei fabbricati esistenti.

#### Flessibilità

- Non sono consentite modifiche alla delimitazione dell'A.R.I.A. riportata sulla Zonizzazione.
- Le sottozone interne possono essere modificate nella propria delimitazione in relazione ad un più corretto e puntuale riconoscimento dell'uso del suolo, garantendo sempre la finalità di tutela propria della zona.
  
- Le norme di attuazione non sono modificabili.

### **3.2 Ambito del S.I.C. “Magredi di Coz” – Area di interesse ambientale “Prà di Coz”**

#### Obiettivi strutturali del piano

Obiettivo del piano è la tutela della biodiversità e dei valori ambientali di questo particolare sito secondo le indicazioni contenute nelle schede specifiche a supporto del S.I.C.

#### Flessibilità

- Le delimitazioni del S.I.C. e delle aree di interesse ambientale “Prà di Coz” non possono essere modificate.
  
- Le norme di attuazione sono modificabili in relazione alla definizione del piano di gestione del S.I.C.

### **3.3 Prati stabili**

#### Obiettivi strutturali

Obiettivo del piano è la conservazione della naturalità biologica dei prati stabili nella delimitazione riportata sulla tavola della Zonizzazione

#### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso il rispetto delle modalità di intervento definite nella L.R.9/2005 e s.m.i.; la potenziale edificabilità è trasferita all'esterno del prato stabile.

#### Flessibilità

- La superficie del prato stabile, corrispondente al S.I.C. “Magredi di Coz”, riportata sulla Zonizzazione non può essere modificata.

### **3.4 Area agricola di decelerazione e protezione ambientale**

Essa interessa le Zone E5.2,E6 e la Zona D2 – Area 2

#### **3.4.a Zona E5.2**

##### Obiettivi strutturali

Obiettivo del piano è quello di creare un'area di decelerazione dei valori ambientali e paesaggistici in adiacenza all'A.R.I.A., fungendo nel contempo da cuscinetto a protezione dell'ambito naturalistico, destinata all'attività agricola tradizionale esercitata nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

##### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) l'esercizio dell'attività agricola intensiva;
- b) il ricorso ad interventi di rinaturazione e, soprattutto, di riforestazione ai margini di zona a confine con l'A.R.I.A.;
- c) l'incentivazione al trasferimento all'esterno dell'ambito interessato delle relative potenzialità edificatorie.

##### Flessibilità

- La superficie della Zona E5.2 riportata sulla Zonizzazione non è modificabile se non in ampliamento, a scapito della sole Zone D2 – Area 2 e H3, in caso della relativa dismissione.
- Le norme di attuazione sono modificabili per perseguire in modo più efficace gli obiettivi sopra descritti.

#### **3.4.b Zona E6**

##### Obiettivi strutturali del piano

Obiettivo del piano è quello di creare una fascia verde di cuscinetto intorno ai centri abitati, di mediazione rispetto al territorio agricolo, nella quale disincentivare la collocazione di nuovi insediamenti agricoli, in particolare di quelli potenzialmente incompatibili.

##### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) il consolidamento dei soli insediamenti agricoli produttivi e residenziali esistenti;
- b) il divieto di realizzare nuovi allevamenti zootecnici;
- c) il congelamento del carico allevabile in atto per gli allevamenti zootecnici esistenti.

##### Flessibilità

- La superficie della Zona E6 riportata sulla Zonizzazione è ampliabile a scapito della sola Zona D2 – Area 2, in caso di relativa dismissione.
- E' ammessa la sua riduzione a vantaggio della Zona S1 e della viabilità.

- Le norme di attuazione sono modificabili per perseguire in modo più efficace gli obiettivi sopra descritti.

### **3.4.c Zona D2 – Area 2**

#### Obiettivi strutturali del piano

Obiettivo del piano è quello di consentire l'insediamento esclusivo di un'attività artigianale di autotrasporto, in armonia con i valori paesaggistico ambientali delle emergenze naturalistiche presenti nell'intorno, salvaguardando la funzionalità e sicurezza del sistema relazionale primario.

#### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) la subordinazione dell'utilizzo dell'ambito a piano attuativo, cui compete:
  - l'adeguamento della strada di accesso all'ambito produttivo e la creazione di un'intersezione canalizzata sulla S.R. 463;
  - la previsione di un'organizzazione insediativa dell'ambito che preservi il più possibile dall'edificazione le aree sottoposte a vincolo paesaggistico e dalla dislocazione delle aree di sosta l'Ambito degli orli di terrazzo;
  - la distribuzione delle sistemazioni a verde di mitigazione all'interno dell'Ambito degli orli di terrazzo e lungo i confini con le adiacenti zone agricole;
  - la previsione delle soluzioni tipologiche e compositive più idonee all'integrazione paesaggistica dell'insediamento.
- b) la destinazione esclusiva dell'ambito all'attività artigianale di autotrasporto;
- c) la subordinazione della realizzazione della residenza di supporto solo ad avvenuta esecuzione delle strutture produttive;
- d) l'adozione di un basso rapporto di copertura per la realizzazione dei fabbricati ammessi.

#### Flessibilità

- La superficie della Zona D2- Area 2 riportata sulla Zonizzazione non è ampliabile, ma solo riducibile fino alla completa dismissione, a vantaggio delle Zone E5.2 ed E6.
- Le norme di attuazione sono modificabili per perseguire in modo più efficace gli obiettivi sopra descritti.  
Le modifiche possono riguardare anche l'incremento della S.C., fino a max 25% del lotto, finalizzato a meglio garantire la concretizzazione dei contenuti di cui alla seconda e terza alinea del punto a) delle Strategie, sulla base di adeguata dimostrazione.

#### **Nota**

La modifica alle norme di attuazione è attuabile anche direttamente con il piano attuativo.

## **4. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE**

### **4.1 Relazionale**

Esso comprende la viabilità meccanica, identificata sul Piano Struttura come:

- Viabilità regionale di 1° livello, da ristrutturare (S.R. 463), confermata nella sua funzione di connessione territoriale;
- Viabilità locale di interesse comprensoriale esistente (S.P. 39 del Varmo, S.P. 60 di Flaibano)

#### Obiettivi strutturali del piano

Obiettivo del piano è il miglioramento della funzionalità, scorrevolezza e sicurezza del sistema viabilistico primario, anche all'interno dell'area urbana, ricorrendo a strategie di tutela e di recupero della fluidità attraverso interventi puntuali mirati al superamento delle criticità esistenti e potenziali. Obiettivo di piano è anche il miglioramento della scorrevolezza e sicurezza del sistema viario locale, non solo principale, nel rispetto dei valori paesaggistici presenti.

#### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) la previsione, sulla viabilità regionale di 1° livello, di adeguati nodi funzionali - sia all'intersezione con più assi confluenti di livello locale a San Odorico, sia in corrispondenza dell'accesso alla cava di inerti, in caso di sua attivazione - per migliorarne la fluidità e la sicurezza;
- b) l'apposizione di adeguate fasce di rispetto stradale e l'assunzione di disposizioni normative atte ad agevolare gli interventi di riqualificazione del sistema viario, anche attraverso prescrizioni complementari incidenti sulle zone omogenee attraversate, con particolare riferimento agli accessi alle proprietà.

#### Flessibilità

- La flessibilità è ammessa all'interno dei rispettivi limiti di rispetto riportati sulla Zonizzazione..
- Le norme di attuazione sono modificabili per adeguamento alle nuove disposizioni di legge.

### **4.2 Reti energetiche**

Esse riguardano la Centrale di compressione del metanodotto SNAM e le cabine di servizio con le relative reti di trasporto

#### Obiettivi

Obiettivo del piano è quello di consentire la realizzazione, nel sito individuato, della Centrale di compressione delle rete SNAM, funzionale alla gestione dell'incremento del trasporto del gas alla necessaria pressione di servizio, in seguito al potenziamento delle linee convergenti, nel rispetto delle valenze paesaggistiche dei luoghi.

#### Strategie

Gli obiettivi sono perseguibili attraverso:

- a) l'individuazione sulla Zonizzazione del sedime corrispondente al progetto approvato in tutte le sedi competenti e cantierabile;
- b) l'adozione degli accorgimenti di mitigazione paesaggistica già previsti nel progetto approvato.

### Flessibilità

- La superficie della Zona S1 – ST/G non è modificabile.
- Le norme di attuazione sono modificabili per adeguamento ad eventuali eccezionali esigenze costruttive e per adeguamenti alle norme di legge.

## **5. PREVISIONI NON INDIVIDUATE SULLA TAVOLA DELLA STRUTTURA**

Le previsioni riportate sulla Zonizzazione e non riconosciute sul piano Struttura riguardano le zone H3, S2, D3 esterna al “Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare”, E6, esterna all’Area agricola di decelerazione e protezione ambientale..

### Flessibilità

- Le Zone S2 e D3 rispondono ai seguenti criteri di flessibilità:
  - Sono consentiti ampliamenti del 10% della superficie dei singoli insediamenti individuati sulla Zonizzazione, nei confronti delle zone limitrofe, purchè non vengano a crearsi problematiche di carattere ambientale, paesaggistico e relazione.
  - Sono consentite riduzioni, fino alla completa eliminazione, a vantaggio delle zone agricole contermini.
- La Zona H3 non è ampliabile, ma solo riducibile fino alla completa eliminazione, a vantaggio della Zona E5.2.
- Per la Zona E6, valgono le disposizioni già riportate al precedente punto 3.4.b.
- Le norme di attuazione sono modificabili per perseguire in modo più efficace gli obiettivi di Zona.