



**REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA**  
Provincia di Udine  
**COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO**

Legge Regionale 19.11.1991 N. 52

**P.R.G.C. - VARIANTE N. 31**

**NORME DI ATTUAZIONE – TESTO COORDINATO**

***ELABORATO AGGIORNATO FINO ALLA VARIANTE 36***

ottobre 2007



## INDICE

<b>TITOLO I - NORME GENERALI</b>	<b>4</b>
ART. 1 - SCOPO DELLE NORME/ELABORATI DEL P.R.G.C.	4
ART. 2 - FINALITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	4
ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA	5
ART. 4 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	7
ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	7
<b>TITOLO II - NORME PER LE ZONE</b>	<b>8</b>
<b>ART. 6 - ZONIZZAZIONE</b>	<b>8</b>
ART. 7 - ZONE ABITATIVE DI CONSERVAZIONE - A	10
ART. 8 - ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO - B	14
ART. 8.1 - SUB-ZONA B0	15
ART.8.2 - SUB-ZONA B1	18
ART. 8.3 - SUB-ZONA B2	20
ART. 8.4 - SUB-ZONA B3	22
ART. 8.5 - SUB-ZONA B*	24
ART. 8.6 - SUB-ZONA Ba	25
ART. 9 - ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE - C	27
ART. 10 - ZONE A VERDE PRIVATO VP	29
ART. 11 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - D	30
ART. 11.1 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA REGIONALE -D1	31
ART. 11.2 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA SOVRACOMUNALE E COMUNALE - D2	35
ART. 11.3 - ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI - D3	38
ART. 12 - ZONE AGRICOLE - E	40
ART. 12.1 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO - E4	41
ART. 12.2 - AMBITI DI TUTELA AGRICOLO-AMBIENTALE - E4.1	42
ART. 12.3 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO - E5	43
ART. 12.4 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO - E6	46
ART. 13 - ZONE DI TUTELA AMBIENTALE - F	48
ART. 13.1 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE - F2/F4	49
ART. 14 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - H	50
ART. 14.2 - ATTREZZATURE COMMERCIALI - H3	53
ART. 15 - ZONE PER ATTREZZATURE PORTUALI - L	55
ART. 15.1 - ATTREZZATURE PORTUALI - L1	56
ART. 15.2 - ATTREZZATURE PORTUALI - L2	57
ART. 16 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARD)	58
ART. 16.1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMUNALE	59
ART. 16.2 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA SOVRACOMUNALE	60



---

ART. 17 - ALTRE ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	61
ART. 17.1 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE, FERROVIARIA E CICLABILE	62
ART. 17.2 - ZONE DEI CORSI D'ACQUA	64
ART. 17.3 - ZONE DI PROTEZIONE AMBIENTALE	65
ART. 18 - ZONE A VINCOLO SPECIALE	66
ART. 19 - P.R.P.C. n. 8 - Area del Centro Civico (Capoluogo)	67
ART. 20 - P.R.P.C. n. 9 - Area tra via Emilia/SS.14 e il fiume Corno (Chiarisacco)	68
ART. 20 - P.R.P.C. n. 9 - Area tra via Emilia/SS.14 e il fiume Corno (Chiarisacco)	69
ART. 21 - P.R.P.C. n. 10 - Area del Parco del Corno	70
ART. 21 - P.R.P.C. n. 10 - Area del Parco del Corno	71
<b>TITOLO III - NORME DI INTERVENTO</b>	<b>72</b>
ART. 22 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE	72
ART. 22.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE FLUVIALE (acque pubbliche)	72
ART. 23 - TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO	72
ART. 24 - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO	73
ART. 25 - NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO	73
ART. 26 - NORME ANTINQUINAMENTO ATMOSFERICO	73
ART. 27 - SOTTOSUOLO E POZZI	74
ART. 28 - DISCARICHE ED INTERRAMENTI	74
ART. 29 - IMPIANTI E RETI INFRASTRUTTURALI	74
ART. 30 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE STRADALE DI CARBURANTE	75
<b>TITOLO IV - SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE AREE EDIFICABILI</b>	<b>76</b>
ART. 31 - SISTEMAZIONE A VERDE	76
ART. 32 - SERBATOI DI GPL	76
ART. 33 - RECINTAZIONI E PARCHEGGI	76
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE</b>	<b>78</b>
ART. 34 - VINCOLI TRANSITORI	78
ART. 35 - P.R.P.C. ADOTTATI O APPROVATI	79
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>80</b>
ART. 36- FACOLTA' SPECIALI	80
ART. 37- I PIANI DI SETTORE	80
ART. 38- REGOLAMENTO EDILIZIO	80
ART. 39- PREVALENZA DELLE NORME SULLA ZONIZZAZIONE	80



## TITOLO I - NORME GENERALI

### **ART. 1 - SCOPO DELLE NORME/ELABORATI DEL P.R.G.C.**

- 1- Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi ed impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del Comune.
- 2- Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.R.G.C. prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene ed altri regolamenti comunali.
- 3- In caso di eventuali incongruenze fra i contenuti delle tavole della zonizzazione in scala 1:5000 ed in scala 1:2000, prevalgono quelli rappresentati a scala più dettagliata (1:2000).
- 4 Il P.R.G.C. è costituito dalla Relazione con gli allegati (da A a I) dalle Norme Tecniche di Attuazione e dai seguenti elaborati grafici:

- Uso dei suoli	1/10.000
- Vincoli	
n.1 tav.	1/10.000
- Ricognizione e reiterazione dei vincoli	
n. 1 tav.	1/5.000
- Aree edificate e urbanizzate	
n. 1 tav.	1/5.000
- Piano struttura	
n. 1 tav.	1/25.000
n. 1 tav.	1/10.000
n. 1 tav.	1/5.000
n. 1 tav.	1/2.000
n. 1 tav.	1/1.000
- Zonizzazione (territorio comunale)	
n. 3 tav.	1/5.000
- Zonizzazione (capoluogo e frazioni)	
n. 8 tav.	1/2.000
- 4 - Fanno altresì parte del P.R.G.C. gli elaborati delle varianti dalla n. 24 alla n. 31, secondo le rispettive elencazioni e nei termini della loro validità.

### **ART. 2 - FINALITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**

- 1- Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G.C. di cui al Titolo III delle presenti norme e, successivamente, attraverso l'esame delle richieste di concessione a costruire secondo le norme che regolano la partecipazione ed il decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità sociale e funzionale delle urbanizzazioni, delle costruzioni e dell'utilizzazione del territorio.



### **ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA**

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

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

a- Superficie territoriale (St)

Essa comprende le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti e la superficie fondiaria come definita al punto successivo con esclusione delle aree della rete di viabilità principale individuata dal piano comunale.

Vanno altresì escluse ai fini del computo della St le aree in esse comprese di proprietà e di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

b- Superficie fondiaria (Sf)

E' costituita dalla superficie di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio degli insediamenti.

c- Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il volume costruibile in mc per ogni mq di superficie territoriale (St) come definita al punto a.

d- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il volume costruibile in mc per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) come definita al punto b.

e- Densità territoriale (Dt)

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

f- Densità fondiaria (Df)

Esprime il rapporto tra abitanti insediabili o insediati in una zona e la superficie fondiaria espressa in Ha.

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

a- Superficie coperta (Sc)

E' l'area definita dalla proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio o degli edifici principali ed accessori. Dal computo sono esclusi le sporgenze (sporti di gronda, terrazze, cornicioni, ecc.) non superiori a m 1,50.

b- Rapporto di copertura (Q)

Esprime il rapporto percentuale tra superficie coperta riferita a tutte le opere edificate fuori terra e la superficie fondiaria (mq/mq)

c- Superficie lorda (Sl)

Indica la somma delle superfici, misurate al perimetro esterno, di tutti i piani fuori terra, compresi androni, vani scale ed ascensori.

d- Superficie utile (Su)

Indica la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano, compresi i piani interrati e seminterrati, al netto delle murature, pilastri e tramezzature. Sono escluse dal calcolo le superfici relative a vani scale comuni a più alloggi, autorimesse private, cantine, sottotetti non abitabili, depositi, lavanderie e simili, nonché locali per impianti tecnici, portici e balconi.



e- Area di pertinenza

È l'area cui, ai sensi dell'art. 88 della L.R. 52/91, si applicano i parametri edilizi ed urbanistici per calcolare il volume edilizio e la superficie coperta edificabile costruibile su di essa.

f- Volume edilizio (Ve)

Esprime il volume "vuoto per pieno" calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza misurata dal pavimento del piano terra alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura o dell'ultimo solaio di piano nel caso di sottotetto non praticabile o avente le caratteristiche di cui al successivo punto 3) delle esclusioni. Qualora la quota del pavimento pt sia superiore per più di 60 cm a quella del terreno naturale, tale altezza viene misurata dalla quota media del terreno naturale.

Dal calcolo sono esclusi i volumi afferenti a:

- 1) posti auto in ampliamento, fino ad un massimo di 60 mc, calcolati vuoto per pieno, limitatamente alle aree soggette ad esondazione;
- 2) logge e porticati totalmente o parzialmente chiusi per non più di due lati;
- 3) i sottotetti praticabili con una o più falde e altezza netta al medio falda pari o inferiore a m 1,60.
- 4) volumi afferenti a locali tecnici (centrali termiche o simili), autorimesse, ripostigli, lavanderie o simili fino ad un massimo del 20% del volume calcolato vuoto per pieno e comunque non oltre 100 mc per unità immobiliare.

Gli interventi finalizzati al contenimento energetico, in conformità alle normative in materia, mediante la posa di pannelli isolanti, rivestimenti e simili (con il sistema del cosiddetto "cappotto esterno"), fino ad uno spessore di cm 6, potranno essere realizzati anche in deroga ai limiti di volumetria e di distanza stabiliti dal P.R.G.C., nella misura strettamente necessaria alla loro funzionalità e a condizione che siano rispettate le distanze minime poste dal Codice Civile.

Non concorrono al calcolo del volume le bussole, verande o simili realizzate a protezione e copertura di ingressi o terrazze anche se realizzati successivamente alla costruzione del fabbricato principale.

g- Altezza massima del fabbricato (H)

Indica il dislivello massimo tra la quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) e la quota massima d'imposta del solaio di copertura sulla muratura perimetrale lungo i lati di gronda.

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

h- Distanza da strada

E' la distanza minima che devono osservare gli edifici dal ciglio stradale, esclusi i percorsi pedonali ed i parcheggi. Sono esclusi dal computo aggetti completamente aerati e senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza fino a m 1,50.

i- Distanza dai confini contro terzi

E' la distanza minima che devono rispettare gli edifici dai confini di proprietà contro terzi. Sono esclusi dal computo aggetti completamente aerati e senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza fino a m 1,50.

l- Distanza tra edifici

E' la distanza minima da osservarsi tra pareti di nuovi edifici e pareti di edifici antistanti. Sono considerati antistanti due edifici quando la proiezione ortogonale delle loro facciate si sovrappone. Il parametro non esclude la possibilità di costruzione in unione o in aderenza e non



è applicata quando l'edificio antistante sia destinato a servizi e/o accessori. Se nel nuovo edificio non ci sono finestre, non è necessario rispettare la distanza minima di m 10,00. La distanza minima tra edifici e fabbricati accessori nello stesso lotto è pari a m 3. Le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono comunque essere tenute a distanza non inferiore a m 3,00.

La distanza di cui alla presente norma si applica anche fra edifici appartenenti alla stessa proprietà e tra pareti appartenenti al medesimo edificio, se facenti parte di unità immobiliari diverse.

Sono esclusi dal computo aggetti completamente aerati e senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza fino a m 1,50.

#### **ART. 4 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

- a- Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nelle zone *abitative di espansione C* ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo. In tal caso, in ogni zona comprendente più lotti con caratteristiche omogenee, deve essere indicato l'indice di fabbricabilità fondiaria in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti o gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione dell'indice territoriale alla superficie totale dell'intera zona soggetta a Piano Attuativo.
- b- Gli indici e parametri di zona si applicano sull'interezza del territorio comunale ove viga la possibilità di edificare.
- c- L'utilizzazione totale degli indici esclude ogni richiesta successiva di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Le costruzioni esistenti, indipendentemente dagli indici, potranno essere ampliate nei casi ammessi nei successivi articoli.
- d- Qualora sia consentita od obbligatoria la conservazione dei fabbricati esistenti i relativi volumi vengono computati, all'interno del lotto od area di pertinenza, per la determinazione degli indici di zona entro cui insistono.
- e- Per lotto prossimo alla saturazione va inteso un lotto edificato per almeno il 90% delle potenzialità edificatorie consentite dall'indice (If) di zona.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono elencate nell'art. 91, comma 1 lettera a) L.R. 52/91.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono elencate nell'art. 91, comma 1 lettera b) L.R. 52/91.



## TITOLO II - NORME PER LE ZONE

### ART. 6 - ZONIZZAZIONE

- 1- Il P.R.G.C. suddivide il territorio comunale, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.R. e dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17, comma 8 e 9 della Legge n. 765/1967, art. 30 L.R. 52/91, nelle seguenti zone :

#### ZONE ABITATIVE

Di conservazione	Zona A
Di completamento	Zona B
Di espansione	Zona C
Di verde privato	Zona VP

ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI Zona D

ZONE AGRICOLE E FORESTALI Zona E

ZONE DI TUTELA AMBIENTALE Zona F

ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI Zona H

ZONE PER ATTREZZATURE PORTUALI Zona L

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARD)

Di scala comunale e sovracomunale

#### ALTRE ZONE DI USO PUBBLICO E INTERESSE GENERALE

Viabilità stradale, ferroviaria, ciclabile e pedonale

Corsi d'acqua

#### ZONE A VINCOLO SPECIALE

Ambientali

Stradali

Ferroviani

Elettrodotti

Metanodotti

Cimiteriali

- 2- Aree di P.R.P.C. obbligatorio.

Oltre alle aree di P.R.P.C. obbligatorio, secondo le Norme di attuazione del P.U.R., il P.R.G.C. individua e definisce altre aree in particolari luoghi del territorio comunale che, per complessità di funzioni previste, per localizzazione o per i caratteri morfologico-ambientali, richiedono una definizione urbanistico-architettonica specifica e unitaria della struttura fisico-morfologica e funzionale.

Esse sono le seguenti:

- a- P.R.P.C. n. 8 - Area del Centro Civico (Capoluogo).
- b- P.R.P.C. n. 9 - Area tra via Emilia (SS. 14) ed il fiume Corno (Chiarisacco).



---

c- P.R.P.C. n. 10 - Area del Parco del Corno.

La numerazione (da 8 a 10) continua la successione (da 1 a 7) delle aree/comparti di Piano Attuativo della zona A, secondo quanto previsto dal P.R.G.C. vigente.



## **ART. 7 - ZONE ABITATIVE DI CONSERVAZIONE - A**

ATTUAZIONE: indiretta (P.R.P.C. obbligatorio)

Le zone abitative A, di conservazione (anche volumetrica), sono quelle specificate nell'art. 34 delle NTA/P.U.R..

Esse riguardano:

- P.R.P.C. 1-2-3-4-5-6-7
- EDIFICI VINCOLATI ai sensi della D.Lgs 29/10/99 N. 490 o ad essi equiparati dal P.R.G.C.

### EDIFICI VINCOLATI

Gli edifici vincolati ai sensi della D.Lgs 29/10/99 N. 490, sono sottoposti a restauro conservativo. Le procedure di progetto e di approvazione sono quelle previste dal citato decreto.

Oltre agli edifici già vincolati ai sensi della D.Lgs 29/10/99 N. 490 sono inseriti nella stessa categoria (zona A1) quegli edifici considerati di notevole valore storico-architettonico (evidenziati in nero nella tav. in scala 1/1.000) ed ai primi vanno ragguagliati per tipo di intervento.

### USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici pubblici e privati
- 4- Direzionale
- 5- Commercio
- 6- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'A.S.S.

### INDICI E PARAMETRI

- |  |   |      |
|--|---|------|
| a- Indice di fabbricabilità fondiaria            | mc/mq   | 3,00 |
| b- Rapporto di copertura                         | definito dal P.R.P.C.   |      |
| c-   | Altezza massima definita dal P.R.P.C., fermo restando che gli edifici edificati lungo i fronti strada, in continuità all'edilizia esistente, dovranno limitare la propria altezza a quella degli edifici adiacenti.<br>Negli altri casi l'altezza non dovrà essere superiore a quella degli edifici circostanti posti entro la stessa sub-zona. Ulteriori specificazioni sono demandate ai singoli P.R.P.C. |      |
| d- Distanza minima dalla strada                  | esistente o in allineamento. I singoli P.R.P.C. potranno dare indicazioni diverse   |      |
| e- Distanza minima dai confini per nuovi edifici | definita dai singoli P.R.P.C.   |      |

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Le essenze arboree esistenti devono essere mantenute ed eventualmente sostituite con piante autoctone. Le nuove piantumazioni seguiranno lo stesso principio. Nel caso di giardini storici, questi potranno essere sottoposti a sostituzione delle essenze arboree in essere, secondo i criteri del restauro ambientale.



- b- Il contenuto dei distinti P.R.P.C. dovrà specificare, in coerenza con le planimetrie di inquadramento nelle scale 1/2.000 e 1/1.000 e nell'ambito di una politica sostanzialmente di conservazione e riqualificazione funzionale edilizia ed urbanistica, l'elenco degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti.

In particolare dovrà rispettare gli schemi dei percorsi pedonali e ciclabili disegnati nelle planimetrie il cui valore e significato è di indirizzo e coordinamento volto a definire un "piano-struttura" dell'Area Urbana Centrale.

I P.R.P.C. classificano gli immobili e prevedono un'articolazione degli interventi secondo, le categorie A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 di cui all'art. 34 delle norme di attuazione del PUR, nel rispetto dei seguenti criteri operativi:

#### Sottozona A1:

Con tale sottozona vanno individuati gli immobili singoli, vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 e quelli considerati di notevole valore storico-architettonico, da assoggettare a restauro conservativo in quanto presentano caratteri primari nella scala dei valori storico-ambientali ed artistici della struttura insediativa locale.

Nell'attuazione degli interventi dovrà essere garantita la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche storiche, artistiche e documentali esistenti attraverso la promozione di operazioni di restauro che partano da una approfondita conoscenza storica degli immobili volta ad acquisire tutti quegli elementi che consentano di produrre, con la massima fedeltà possibile, all'originario quanto per incuria o vetustà si è perduto o degradato assicurando, successivamente, l'immobilità del ripristino attraverso costanti interventi manutentori.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il risanamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In questa sottozona tutte le operazioni di ripristino delle condizioni architettoniche necessarie alla identità degli edifici vanno sottoposte al preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici del Friuli-Venezia Giulia.

#### Sottozona A2:

Con tale sottozona vanno individuati gli immobili singoli o parti del tessuto urbano da assoggettare a conservazione tipologica e risanamento conservativo in quanto concorrono a qualificare i connotati tipologici della struttura insediativa di più antico impianto degli insediamenti.

Nell'attuazione degli interventi dovrà essere garantita la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici preesistenti mediante un insieme sistematico di opere volte alla migliore lettura del tipo edilizio originario nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna.

Tali interventi riguardano il consolidamento, il risanamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi tipologici degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio mediante una attenta analisi sulle tecniche costruttive tradizionali, dell'ambiente costruito e dei materiali impiegati.

#### Sottozona A3:

Con tale sottozona vanno individuate le parti del tessuto urbano da assoggettare ad interventi di ristrutturazione.

Tali interventi riguardano la riorganizzazione interna degli edifici, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli stessi, nonché gli ampliamenti di volume o di superficie, compresa l'integrazione



delle infrastrutture esistenti, con l'obiettivo di promuovere il recupero del valore economico e sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente.

I P.R.P.C. dovranno definire accuratamente sia le tecniche costruttive ed i materiali di possibile utilizzo negli interventi di ristrutturazione, ai fini della salvaguardia della omogeneità dell'edificato, nonché gli interventi necessari a riqualificare le infrastrutture e gli spazi pubblici e a riconoscere la consistente destinazione a orti delle aree libere inedificabili poste all'interno della zona A.

Sottozona A4:

L'eventuale individuazione degli immobili soggetti a demolizione con ricostruzione, dovrà essere compatibile con l'obiettivo di garantire la riproposizione della tipologia ambientale e della forma strutturale che qualifica il tipo di impianto urbano preesistente, o di configurare un tessuto edilizio più compatto ed omogeneo nel rispetto dei criteri tipologici descritto nella successiva sottozona A6. Per conseguire tale obiettivo i P.R.P.C. potranno apportare quelle specificazioni normative ritenute necessarie per migliorare l'inserimento dei nuovi edifici nell'impianto urbano esistente, specificatamente per quanto concerne l'eventuale ricostruzione di edifici pericolanti che non rispettino gli indici edilizi ed urbanistici previsti per la zona A.

Per questa sottozona omogenea i P.R.P.C. dovranno assicurare che nelle ricostruzioni siano rispettate le condizioni ambientali preesistenti usando nelle nuove costruzioni i materiali tradizionali ed eventualmente reimpiegando in esse quegli elementi architettonici e decorativi che fossero recuperati dalle demolizioni.

La sottozona A4 riguarderà anche opere per servizi ed accessori estranei alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio storico la cui ricostruzione sia compatibile con le particolarità del sito.

Sottozona A5.

La demolizione degli edifici senza ricostruzione dovrà riguardare prevalentemente immobili la cui destinazione d'uso sia diversa da quelle ammesse dalle presenti norme per le zone A, oppure strutture edilizie di recente edificazione estranee alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio esistente la cui ricostruzione sia incompatibile con le medesime o con la particolarità della zona territoriale omogenea.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione non potranno comunque modificare la forma strutturale dell'impianto urbano ed in particolare la specificità del sistema dei fronti strada e delle corti interne.

Sottozona A6:

L'eventuale individuazione di aree libere edificabili entro la zona A dovrà essere compatibile con l'obiettivo di garantire il permanere della tipologia ambientale e della forma strutturale preesistente ed in particolare il permanere del sistema dei fronti strada e delle corti interne specificatamente per quanto riguarda il tessuto edilizio che prospetta senza soluzione di continuità sulla viabilità principale che attraversa il capoluogo.

Nell'eventuale previsione di aree libere edificabili, si dovrà pertanto privilegiare quelle che concorrono a saldare tra loro le preesistenze edilizie con l'obiettivo di ottenere un tessuto più compatto ed omogeneo che superi la logica della costruzione di edifici monofamiliari su lotti isolati.

Per gli edifici di nuova costruzione previsti in questa sottozona, la composizione planimetrica deve essere semplice con esclusione di forme che comportino volumi troppo articolati e non coordinati per composizione e linguaggio con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale.

Sottozona A7:



L'indicazione all'interno della zona A delle aree libere inedificabili dovrà essere preordinata soprattutto a salvaguardare e valorizzare le aree inedificate di pertinenza degli edifici o adiacenti agli immobili di interesse storico-ambientale, poiché costituiscono un elemento tipologico e funzionale che caratterizza e qualifica il modello insediativo degli ambiti centrali degli agglomerati urbani.

Per i volumi esistenti eccedenti mc/mq 3,00, per i quali sia ammessa la demolizione con ricostruzione, si può procedere alla riedificazione dell'intero volume demolito.

Non sono da prevedere aree per standard (comprese le aree di parcheggio) relativamente ad ogni singolo P.R.P.C., ma esse vanno compattate nelle specifiche localizzazioni previste nella planimetria di inquadramento.

Saranno ammessi ampliamenti fino ad un massimo di mc 100 anche in deroga agli indici, a condizione che:

- 1- venga mantenuta la distanza in essere dalla strada e l'ampliamento non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale;
  - 2- l'ampliamento si integri ed armonizzi con l'esistente uniformando l'altezza e curando la forometria in accordo con la modularità di facciata esistente.
- c- Nella predisposizione di varianti ai P.R.P.C. vigenti od in una loro totale riscrittura le modifiche di facciata saranno normate in dettaglio dai singoli P.R.P.C. nel rispetto della forometria e della modularità di facciata.
- d- I P.R.P.C. dovranno prestare particolare attenzione agli edifici evidenziati nella planimetria in scala 1/1.000 con retino barrato verticale, per i quali valgono le seguenti prescrizioni:
- 1- divieto di demolizioni, salvo casi particolari in cui lo stato di conservazione dell'immobile possa costituire pericolo per l'incolumità di cose o persone;
  - 2- gli eventuali ampliamenti dovranno essere eseguiti sul retro degli edifici nel rispetto dei prospetti e degli affacci sugli spazi pubblici, ed omogeneizzarsi all'altezza in essere;
  - 3- gli annessi non potranno essere costruiti in aderenza;
  - 4- nel caso in cui si rendesse necessario aprire nuovi fori, o modificarne di esistenti, questo potrà essere fatto purchè sia rispettata la modularità ed armonia della facciata;
  - 5- le coperture dovranno rispettare i caratteri fisici in essere (inclinazione, morfologia e colore del manto di copertura, etc.).
- f- Le attività direzionali, commerciali nonchè artigiane, potranno interessare i soli piani terreno e primo, nel caso di edifici sprovvisti di ascensore. Gli scantinati, là dove esistenti, potranno essere impiegati come deposito e/o magazzino per le suddette attività. Le superfici adibite al commercio e all'artigianato dovranno essere rispondenti ai dettami del Piano Comunale del Commercio. I singoli P.R.P.C. fisseranno le quantità ed i criteri di individuazione dei parcheggi legati alle attività commerciali, in sintonia con i disposti del DPGR 0126/95.
- g- in tutti i casi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno essere previsti 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione e comunque in misura non inferiore ad 1 posto macchina per ogni unità immobiliare per gli edifici residenziali e direzionali. Nei casi di dimostrata impossibilità a realizzare i parcheggi all'interno dell'area di pertinenza, dovrà essere individuata un'area, da destinare a parcheggi, entro una distanza non superiore a 300 m dal sito oggetto di intervento.
- h- All'interno di tale zona i caratteri delle recinzazioni verranno stabiliti dai singoli P.R.P.C..
- i- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.



## **ART. 8 - ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO - B**

Tale zona comprende aree già urbanizzate, così come definite dall'articolo 5 del D.P.G.R. 0126/Pres del 20/4/95, ed è distinta nelle seguenti sub-zone:

- sub-zona B0, zona di conservazione e parziale trasformazione, facenti parte di aree centrali del Capoluogo e delle frazioni che non presentano caratteri stilistico-costruttivi propri da Centro Storico.

Tipologie: tutte quelle già presenti (ad esclusione di ville, villini e ville a schiera);

- sub-zona B1, zone di completamento attigue ai centri del capoluogo e delle frazioni.  
Tipologie: unifamiliari, bifamiliari, plurifamiliari in condominio ed a schiera.

- sub-zona B2, zone di completamento esterne al centro del capoluogo e delle frazioni.  
Tipologie: unifamiliari, bifamiliari, plurifamiliari in condominio ed a schiera.

- sub-zona B3, zone di completamento esterne al centro del capoluogo e delle frazioni costituite prevalentemente da lotti liberi.

Tipologie: uni/bi-familiare;

- sub-zona Ba, zone per edilizia alberghiera (residenza temporanea).

Tipologie: edifici in linea, a blocco.



## **ART. 8.1 - SUB-ZONA B0**

ATTUAZIONE: diretta

Tale zona comprende gli edifici esistenti con tipologia tradizionale/storica.

La zona è assoggettata a recupero urbanistico-edilizio, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal Titolo VI Capo I e II della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni nei limiti di seguito indicati.

In particolare per gli edifici prospettanti su spazi pubblici è previsto:

- il mantenimento dell'altezza delle fronti, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità, legata ad esempio alla quota di imposta dei solai inferiore ai minimi di legge;
- la non modificazione delle fronti prospettanti gli spazi pubblici per i piani superiori degli edifici non modificati rispetto alle caratteristiche originali, fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità, legata ad esempio alla quota di imposta dei solai inferiore ai minimi di legge;
- il mantenimento del manto di copertura in coppi.

E' inoltre ammesso il completamento degli edifici in linea o nuova edificazione in lotti liberi.

Per la nuova edificazione a completamento di fronti edilizie "continue" sono previste le seguenti prescrizioni:

- allineamento con gli edifici di "cortina" preesistenti;
- rispetto dei caratteri stilistici dell'intorno, nel caso in cui questi appartengano a tipologie edilizie proprie della tradizione locale;

Per la nuova edificazione in lotti liberi e per gli ampliamenti non affacciati su spazi pubblici valgono gli indici e parametri sotto indicati.

### USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici pubblici e privati
- 4- Direzionale
- 5- Commercio
- 6- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'A.S.S.
- 7- Attività agricola compatibile con la residenza, limitatamente ai lotti con edifici agricoli già in esercizio alla data di approvazione della variante e previa verifica dell'A.S.S..

Per gli edifici, o parti di edifici, di costruzione recente (successiva al 1960), la configurazione fisica può essere modificata traslando il corrispondente volume (demolizione e ricostruzione), calcolato vuoto per pieno, all'interno dell'area di pertinenza, restando fermo il rispetto degli indici e parametri previsti dal presente articolo ed il rispetto del Codice Civile.

Per tutti gli edifici di costruzione più antica ed aventi caratteristiche stilistiche con tipologia tradizionale /storica la demolizione e ricostruzione è ammessa esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di un loro recupero mediante la sola ristrutturazione.

In tutti i casi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, i nuovi corpi di fabbrica dovranno armonizzarsi con il contesto, secondo i seguenti parametri:

- facciata intonacata;
- assenza di logge, balconi, terrazze e simili sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici;



- finestre con dimensione prevalente verticale o 1:1;
- copertura a falde, con struttura in legno e con manto in coppi;
- serramenti in legno (all'esterno).
- allineamento con gli edifici di più antica edificazione (se delimitanti spazi pubblici);
- armonizzazione delle altezze con gli edifici circostanti.

Più in generale, nelle ricostruzioni dovrà essere garantita la riproposizione della tipologia ambientale e della forma strutturale che qualifica il tipo di impianto urbano preesistente e dovranno essere impiegati materiali tradizionali. La composizione planimetrica dovrà essere semplice con esclusione di forme che comportino volumi troppo articolati e non coordinati per composizione e linguaggio con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale.

Nei casi di ampliamento o di completamento di fronti edilizie esistenti, l'armonizzazione sarà data dall'adeguamento dei nuovi volumi alle tipologie dei fabbricati esistenti.

#### INDICI E PARAMETRI

a- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,00
b- Rapporto di copertura	mq/mq	0,50
c- Altezza massima		non superiore all'altezza degli edifici circostanti posti entro la stessa sub-zona, e comunque non oltre m 10
d- Distanza minima dalla strada		esistente o in allineamento
e- Distanza minima dai confini per nuovi edifici	m	5.00
- accessori di fabbricati esistenti con h max 3.00 m		anche a confine
f- Distanza minima dai confini per edifici esistenti		quella in essere
g Distanza minima tra pareti finestrate di nuovi edifici e pareti finestrate di edifici antistanti:		
		fabbricati di abitazioni m 10
		fabbricati accessori m 3

#### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Per gli edifici ultimati alla data di approvazione della variante n. 10 (10 aprile '91), in lotti saturi o prossimi alla saturazione, e che non abbiano già usufruito di ampliamenti una tantum con le precedenti varianti, può essere concesso per ogni Unità Immobiliare un ampliamento una tantum, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura, sino al 20% della volumetria esistente e comunque fino al massimo di 100 mc calcolati vuoto per pieno.

Per i condomini multipiano e gli edifici composti da più unità immobiliari (anche se di unica proprietà), tale facoltà è concessa nella misura massima del 10% della volumetria esistente per ogni unità immobiliare. Sono ammesse compensazioni previa costituzione di idoneo titolo.

- b- È consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e l'ampliamento non sia pregiudizievole per eventuali ampliamenti della sede stradale.

Nel caso di ristrutturazione, esclusi i casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è ammessa la demolizione ed il recupero dei volumi accessori fatiscenti, sia come corpo staccato che in aderenza, anche se eccedenti la volumetria massima ammissibile, ciò a condizione che il volume recuperato venga accorpato al fabbricato principale esistente.



- 
- c- La domanda di Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia e la Denuncia di Inizio Attività dovrà essere corredata, oltre che dagli elaborati di progetto, dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica delle fronti prospettanti spazi pubblici (nel caso l'intervento interessi le parti esterne dell'edificio).
- d- Si dovrà prestare particolare attenzione agli edifici evidenziati nella planimetria in scala 1/1.000 con retino barrato verticale per i quali valgono le seguenti prescrizioni:
- 1- divieto di demolizioni, salvo casi particolari in cui lo stato di conservazione dell'immobile possa costituire pericolo per l'incolumità di cose o persone;
  - 2- gli eventuali ampliamenti dovranno essere eseguiti sul retro degli edifici nel rispetto dei prospetti e degli affacci sugli spazi pubblici, ed omogeneizzarsi all'altezza in essere;
  - 3- gli annessi non potranno essere costruiti in aderenza;
  - 4- nel caso in cui si rendesse necessario aprire nuovi fori, o modificarne di esistenti, ciò potrà essere fatto purché sia rispettata la modularità ed armonia della facciata;
  - 5- le coperture dovranno rispettare i caratteri fisici in essere (inclinazione, morfologia e colore del manto di copertura, etc.).
- e- Le attività, commerciali e artigianali, potranno interessare i soli piani terreno mentre le attività direzionali potranno essere collocate anche ai piani superiori. Gli scantinati, là dove esistenti potranno essere impiegati come deposito e/o magazzino per le suddette attività. Le superfici adibite al commercio e all'artigianato dovranno essere rispondenti ai dettami del Piano Comunale del Commercio.
- f- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno essere realizzate con muri in laterizio, sassi, pietre, calcestruzzo o c.a. di massimo m 2.00 di altezza. Nel caso di muri in calcestruzzo o c.a., questi dovranno essere intonacati e verniciati di bianco.
- g- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.



## **ART.8.2 - SUB-ZONA B1**

ATTUAZIONE: diretta

In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla L.R. 52/91 e successive modificazioni.

### USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici pubblici e privati
- 4- Commercio al minuto
- 5- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'A.S.S.
- 6- Ricettività con esclusione degli usi previsti per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

### INDICI E PARAMETRI

1- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,00
2- Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
3- Altezza massima	m	10,00
4- Distanza minima dalla strada	m	5,00
5- Distanza minima dai confini contro terzi	m	5,00
a) accessori di fabbricati esistenti con h max 3.00 m	anche	a confine
6- Distanza minima tra parete finestrata e parete finestrata di edifici antistanti:		
a) fabbricati di abitazione	m	10,00
b) fabbricati accessori	m	3,00

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- E' consentita la costruzione in aderenza o unione tra edifici situati in lotti distinti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.
- b- Per gli edifici ultimati alla data di approvazione della variante n. 10 (10 aprile '91), in lotti saturi o prossimi alla saturazione, e che non abbiano già usufruito di ampliamenti una tantum con le precedenti varianti, può essere concesso per ogni Unità Immobiliare un ampliamento una tantum, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura, sino al 20% della volumetria esistente e comunque fino al massimo di 100 mc calcolati vuoto per pieno.  
Per i condomini multipiano e gli edifici composti da più unità immobiliari (anche se di unica proprietà), tale facoltà è concessa nella misura massima del 10% della volumetria esistente per ogni unità immobiliare. Sono ammesse compensazioni previa costituzione di idoneo titolo.
- c- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e non divenga pregiudizievole all'ampliamento della sede stradale.
- d- E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto b, a lavori per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura.



- 
- e- Gli edifici esistenti con altezza superiore a 3 piani, compreso il piano terra o rialzato, non potranno avere aumenti di volume, ad esclusione di quelli ricavabili con la chiusura di balconi e terrazze.

Per essi sono prevedibili solo interventi di manutenzione edilizia, ristrutturazione edilizia e modifica d'uso.

E' consentita inoltre, in deroga al rapporto di copertura, la realizzazione di posti macchina coperti, chiusi per non più di due lati, nella misura pari a 1 mq/10 mc di volume vuoto per pieno, nel rispetto di quanto previsto dalle norme di Codice Civile.

- f- È fatto divieto di procedere alla costruzione di terrazze sul fronte strada ove si tratti di pubblica via aperta al traffico.
- g- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.



## **ART. 8.3 - SUB-ZONA B2**

ATTUAZIONE: diretta

In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla L.R. 52/91 e successive modificazioni.

### USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici privati
- 4- Commercio al minuto
- 5- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'A.S.S.
- 6- Direzionale
- 7- Ricettività con esclusione degli usi previsti per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

### INDICI E PARAMETRI

1- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,50
2- Rapporto di copertura	mq/mq	0,30
3- Altezza massima	m	7,50
4- Distanza minima dalla strada	m	5,00
5- Distanza minima dai confini contro terzi	m	5,00
a) accessori di fabbricati con h max 3.00 m	anche	a confine
6- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti:		
a) fabbricati di abitazione	m	10,00
b) fabbricati accessori	m	3,00

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- E' consentita la costruzione in aderenza o unione tra edifici situati in lotti distinti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.
- b- E' ammesso derogare al parametro di altezza, da contenersi comunque entro i tre piani, nel caso di edilizia residenziale pubblica.
- c- Per gli edifici ultimati alla data di approvazione della variante n. 10 (10 aprile '91), in lotti saturi o prossimi alla saturazione, e che non abbiano già usufruito di ampliamenti una tantum con le precedenti varianti, può essere concesso per ogni Unità Immobiliare un ampliamento una tantum, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura, sino al 20% della volumetria esistente e comunque fino al massimo di 100 mc calcolati vuoto per pieno.  
Per i condomini multipiano e gli edifici composti da più unità immobiliari (anche se di unica proprietà), tale facoltà è concessa nella misura massima del 10% della volumetria esistente per ogni unità immobiliare. Sono ammesse compensazioni previa costituzione di idoneo titolo.
- d- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e purché tale ampliamento non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale.
- e- E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto b), a lavori per



---

la costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura.

- f- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50.
- g- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.
- h- Per l'ambito 3.c, così come individuato nella tavola P.2.2 della zonizzazione:
  - è prescritto il mantenimento degli accessi esistenti su via Palmanova, con possibilità di adeguamento dei medesimi;
  - l'utilizzo edificatorio della zona B2 in ampliamento è subordinato al reperimento dei parcheggi privati di relazione, in misura di un posto auto ogni due unità immobiliari previste nel lotto d'intervento (zona B esistente + ampliamento), con arrotondamento in eccesso ed in aggiunta alla dotazione minima prevista dalla L. 122/1989, da localizzarsi in prossimità dell'accesso al lotto e comunque in posizione facilmente accessibile dall'esterno. Nel caso di interventi singoli, i posti auto aggiuntivi dovranno essere in numero di uno ogni unità immobiliare.
- i- per l'ambito 5.c, così come individuato nella tavola P.2.2 della zonizzazione, il limite ovest della nuova zona B2 è posto a ml 5 dal bordo esterno della pista ciclabile.



## **ART. 8.4 - SUB-ZONA B3**

ATTUAZIONE: diretta subordinata alla stipula di convenzione con tra privato e Comune.

In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

### USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici privati
- 4- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'A.S.S.
- 5- Ricettività con esclusione degli usi previsti per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

### INDICI E PARAMETRI

1- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,80
2- Rapporto di copertura	mq/mq	0,30
3- Altezza massima	m	7,50
4- Distanza minima dalla strada	m	5,00
5- Distanza minima dai confini contro terzi	m	5,00
a) accessori di fabbricati con h max 3.00 m		anche a confine
6- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti:		
a) fabbricati di abitazione	m	10,00
b) fabbricati accessori	m	3,00

### VALGONGO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- L'edificazione in questa zona è subordinata alla stipula di una Convenzione tra Comune e privato, secondo i disposti dell'art. 90 comma 2 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, che impegna quest'ultimo a realizzare o completare le infrastrutture (strada di accesso e infrastrutture a rete) che garantiscano l'accesso al lotto e che dovranno essere eseguite contestualmente alle opere edilizie.
- b- Ai fini della valutazione della completezza delle opere di urbanizzazione si terrà conto della presenza e della funzionalità delle opere elencate al punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) e 9) dell'art.91, comma 1, della L.R. 52/1991 intendendo che gli allacciamenti relativi ai punti 1), 7) e 8) devono sempre essere presenti o previsti nella convenzione, quello relativo al punto 4) può essere sostituito da altro tipo di scarico autorizzabile ai sensi delle vigenti disposizioni, quello relativo al punto 5) può essere sostituito da pozzo autorizzato ai sensi delle vigenti disposizioni, quelli relativi ai punti 6) e 9) devono essere attuati a cura del concessionario solo qualora le reti pubbliche esistenti si trovino a distanza pari o inferiore a 50 ml rispetto a qualsiasi punto del perimetro del lotto. Ai fini dello scomputo totale o parziale della quota dovuta per opere di urbanizzazione di tiene conto delle sole opere per le quali nella convenzione sia prevista la cessione a titolo gratuito al Comune. Nel caso di lotti già completamente dotati delle opere di urbanizzazione elencate nel presente punto alla data 05 febbraio 2002 – adozione della Variante n.28 – si prescinde dalla stipula della convenzione e l'edificazione è diretta.
- c- E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.



- 
- d- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e purché tale ampliamento non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale.
  - e- E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della presente variante in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto d), a lavori per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura.
  - f- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50.
  - g- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.



## **ART. 8.5 - SUB-ZONA B\***

ATTUAZIONE: diretta

Le zone B\* corrispondono alle zone C completate e già infrastrutturate. Per tale zona si applicano gli indici e parametri previsti dalla variante n. 19 al P.R.G.C. che si intendono qui integralmente riportati e confermati con tutte le prescrizioni e di seguito specificati.

Le zone sono riservate alla residenza ed alle attività connesse e compatibili.

Per nuovi edifici o trasformazione di esistenti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Residenze e servizi connessi.
2. Attività commerciali.
3. Attività tecniche, amministrative e di servizio.
4. Attività artigianali compatibili con la residenza, previa verifica dell'Unità sanitaria locale.
5. Attività agricole compatibili con la residenza, previa verifica dell'Unità sanitaria locale, esclusivamente in lotti con edifici agricoli in esercizio alla data di approvazione della variante n.10 (10 aprile 1991)

### INDICI E PARAMETRI

#### A) indice di fabbricabilità fondiaria

PRPC "Braide Giaidis"

*tutti i lotti*

mc/mq 1,50

PRPC "Bombaiù"

*lotti per edifici unifamiliari*

mc/mq 1,00

*lotti per edifici a schiera*

mc/mq 1,20

#### B) altezza

ml 10,00

#### C) distanza dai confini di proprietà

confine/m 5,00

#### D) distanza dalle strade

m 5,00

#### E) distanza tra edifici

m 10,00

Ove ne rilevi la necessità il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia, potrà richiedere la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria relative alle aree oggetto di intervento.

I P.d.L. (Braide Giaidis e Bombaiù) si considerano decaduti, conformemente con i disposti della Var. 19, fermi restando gli effetti della convenzione medesima ai fini dell'applicazione degli oneri concessori.

Per le zone B\* dell'ex PEEP (corrispondenti all'ex area SS) sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 07 marzo 2003 n. 6 e valgono gli indici e parametri della zona B2.

### **deliberazione del Consiglio Comunale n°29 di data 20.12.2006**

**l'interpretazione autentica dell'art.8.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. in vigore, recependo integralmente il parere del redattore della Variante riguardante l'ultimo comma dell'articolo citato e pertanto che l'ultimo comma dell'art. 8.5 delle N.T.A. della Variante n.31 al PRGC è da intendersi integrativo e non sostitutivo dei commi 2 e 3 del medesimo articolo, per cui le destinazioni ammissibili per le zone B\* dell'ex PEEP sono da intendersi *tutte* quelle dei predetti commi 2 e 3, fra le quali sono *anche* ammessi gli interventi previsti dagli articoli 3, 4 e 5 della L.R. 07 marzo 2006 n.6.**



## **ART. 8.6 - SUB-ZONA Ba**

ATTUAZIONE: indiretta (P.R.P.C. obbligatorio)

La sub-zona Ba è una zona attigua alla zona B o per attrezzature e servizi ed è destinata all'edilizia alberghiera ed ai servizi ed attrezzature annessi.

### USI

- 1- Ricettività e ristoro
- 2- Servizi annessi alla ricettività
- 3- Servizi per il tempo libero
- 4- Impianti sportivi annessi alla ricettività
- 5- Una residenza per il titolare o gestore dell' attività alberghiera

### INDICI E PARAMETRI

1- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,00
2- Rapporto di copertura	mq/mq	0,30
3- Altezza massima	m	10,00
4- Numero dei piani	n.	3
6- Distanza minima dalla strada	m	10,00
7- Distanza minima dai confini contro terzi	m	5,00
8- Distanza minima tra edifici	m	10,00

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Tali zone dovranno prevedere un numero di posti auto pari ad un minimo di 1 posto auto per stanza oltre ad un posto auto ogni due addetti.  
Nel caso in cui all'interno della struttura alberghiera sia prevista una sala per conferenze andranno previsti ulteriori posti auto pari a 1 posto auto ogni 2 mq di superficie della sala conferenze.
- b- I parcheggi, se previsti a raso, dovranno essere piantumati e dotati di opportune schermature verdi (siepi, muri con rampicanti, etc.).  
È possibile la realizzazione di parcheggi coperti se la volumetria verrà integrata con l'edificio alberghiero, nel qual caso il volume destinato a parcheggio non sarà computato nella volumetria complessiva.
- c- Nel caso di parcheggio coperto la volumetria da questo costituita non potrà essere convertita in altri usi se non reinserendola nel computo dei volumi, qualora non sia già stato saturato l'indice di zona.
- d- È possibile la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero connesse all'albergo, nel qual caso dovrà essere prevista una quantità di parcheggi aggiuntiva pari all'80% per attività tipo palestre, saune, centri benessere, etc., o del 30% nel caso di attività all'aperto tipo tennis, calcio, etc., della superficie destinata a tali attività oltre ad un posto auto ogni due addetti.
- e- E' consentito procedere a lavori di ampliamento di edifici già ultimati alla data di adozione della presente variante in deroga alla distanza minima dalla strada, purché con l'ampliamento la distanza in essere venga mantenuta e non sia pregiudizievole all'eventuale ampliamento della sede stradale. I volumi in ampliamento dovranno avere la stessa altezza del corpo preesistente, anche in deroga ai parametri.



- 
- f- Non sono consentite immissioni dirette sulla SP 80 essendo le aree dotate di viabilità perimetrali alternative.  
Limitatamente all'area compresa tra la ferrovia e la S.P. 80 sono vietati gli attraversamenti della S.P. 80.
  - g- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50.
  - h- È possibile realizzare un solo edificio di abitazione per il titolare o gestore dell'albergo con volumetria massima di mc 500.
  - i- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.



## **ART. 9 - ZONE ABITATIVE DI ESPANSIONE - C**

ATTUAZIONE: indiretta (P.R.P.C. obbligatorio)

Sono zone residenziali di nuovo impianto con riferimento a quanto disposto dall'articolo 36 del P.U.R. .

### USI

- 1- Residenziale
- 2- Servizi ed attrezzature sociali
- 3- Uffici privati
- 4- Commercio
- 5- Artigianato di servizio compatibile con la residenza, previa verifica dell'A.S.S.

### INDICI E PARAMETRI

1- Indice di fabbricabilità territoriale:	mc/mq	0,80
2- Rapporto di copertura	mq/mq	0,30
3- Altezza massima	m	8,00
4- Numero massimo dei piani	2 + sottotetto abitabile	
5- Distanza minima da strade interne al P.R.P.C. di larghezza inferiore a m 7,00	m	5,00
6- Distanza minima da strade esterne al P.R.P.C.	m	10,00
7- Distanza minima dai confini contro terzi	m	5,00
8- Distanza minima tra edifici:		
a) fabbricati di abitazione	m	10,00
b) fabbricati accessori	m	3,00
9- Superficie minima da destinare a verde	mq/ab. 7 e comunque non inf. a mq 400	
10- Superficie minima da destinare a parcheggi	mq/ab.	3,00

### VALGONGO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- a- Gli uffici e le attività artigianali di servizio potranno essere previste in tale zona solo nel caso in cui lo stesso immobile sia residenza dell'esercente ed ospiti al suo interno l'esercizio, purché questo non interessi una superficie maggiore al 50% di quella destinata a residenza e trovi posto al piano terreno dell'immobile. Le attività commerciali sono prevedibili nel solo caso in cui il P.R.P.C. preveda uno spazio pubblico (piazza), nel qual caso è possibile prevedere, al piano terreno degli edifici prospettanti su tale spazio, delle attività commerciali al minuto, compatibilmente con il Piano Comunale del Commercio e con i disposti delle leggi in vigore.
- b- Nel caso in cui un edificio sia in parte destinato ad ufficio o comunque a pubblico esercizio, dovrà essere previsto un parcheggio riservato agli utenti con capacità pari a minimo di un posto auto nel caso di ufficio privato, minimo due posti auto nel caso di artigianato di servizio.
- c- Le recinzioni sui confini verso strada dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50. All'interno della stessa lottizzazione le recinzioni sul fronte strada dovranno essere omogenee per altezza e materiale.
- d- Gli standard di verde e di parcheggi non potranno essere frazionati e dovranno trovare posto in un luogo baricentrico rispetto al nuovo insediamento, fatte salve le lottizzazioni di superficie superiore a Ha 1,5 per le quali potranno essere frazionati solo i parcheggi.



- 
- e- I P.R.P.C. di Zellina e Galli potranno essere attuati anche per fasi successive purché la progettazione sia unitaria.



## **ART. 10 - ZONE A VERDE PRIVATO VP**

ATTUAZIONE: diretta

Nelle aree indicate come Verde Privato è consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino e piccola agricoltura, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 40, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile.



---

## **ART. 11 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - D**

Le zone industriali ed artigianali con riferimento agli artt. 12 e 37 del P.U.R., sono classificate nelle seguenti categorie:

- ZONA D1 - corrisponde agli ambiti degli agglomerati industriali di interesse regionale (Zona Industriale Aversa-Corno)
- ZONA D2 - corrisponde alle zone industriali ed artigianali di scala sovracomunale e comunale
- ZONA D3 - corrisponde agli insediamenti industriali ed artigianali singoli esistenti



## **ART. 11.1 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA REGIONALE -D1**

ATTUAZIONE: indiretta (Piano Infraregionale)

Corrispondono alle aree di cui alla L. 633/64, perimetrare con D.M. in data 3/7/1970.

La competenza pianificatoria per dette aree è del Consorzio per lo sviluppo industriale delle zone dell'Aussa-Corno, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale.

### USI

La zona è riservata ad insediamenti industriali e a tutte le attività produttive connesse al settore secondario, nonché attività tecniche, amministrative e di servizio, depositi ed edifici per la commercializzazione dei prodotti dell'attività.

Potranno essere realizzate unità ricettive per visitatori ed addetti.

E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per azienda, purché destinato al personale di custodia e non alla residenza dei famigliari .

### INDICI E PARAMETRI

1-	Lotto minimo per nuovi insediamenti	mq	5.000
2-	Rapporto di copertura	mq/mq	0,50
3-	Altezza	definita dal Piano Infrareg.	
4-	Distanza dalla viabilità di connessione primaria (S.P.80)	m	20,00
5-	Distanza dalle altre strade esterne al Piano Infraregionale:		
	- edifici in genere	min m	10,00
	- tettoie aperte con H max m 3,5 a copertura dei parcheggi	min m	5,00
6-	Distanza dai confini di proprietà		
	- edifici in genere	min m	5,00
	- tettoie aperte con H max m 3,50 a copertura dei parcheggi	a confine o m	5,00
7-	Distanza tra edifici all'interno dello stesso lotto	m	10,00
		non definita	
8-	Distanza tra edifici collocati in diversa zona omogenea esterni al perimetro di P.R.P.C.	min m	40,00
9-	Superficie verde e attività collettive interna ai lotti	min	20%
10-	Volume edificio per custode	max mc	600

### VALGONO INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- a- Il rilascio delle concessioni e' subordinato all'esecutività di un Piano infraregionale, ai sensi della L.R. 3/99, esteso all'intera zona, che dovrà prevedere superfici da destinare a servizi ed attrezzature collettive secondo quanto disposto dall'art. 17 del D.P.G.R. 0126/Pres del 20-4-1995; nell'ambito del medesimo dovrà essere destinata a servizi e ad attrezzature una superficie non inferiore a mq 15 per addetto, ferma restando la superficie a parcheggi prescritta nell'art. 17 del DPGR succitato.
- b- Contenuti del Piano Infraregionale:
  - localizzazione dei servizi collettivi;
  - individuazione del tracciato ferroviario;
  - individuazione della viabilità;



- determinazione del modo di approvvigionamento idrico e delle quantità d'acqua presumibilmente necessarie;
  - determinazione delle modalità di prelievo energetico;
  - piano del verde, compreso quello da inserire nei lotti;
  - assetto dei canali e delle idrovore;
  - utilizzazione delle sponde del Corno, con indicazioni di dettaglio sulle modalità per ricavare le eventuali darsene interrompendo la fascia di verde;
  - verifica sulla compatibilità funzionale - produttiva delle industrie esistenti, valutando gli effetti sinergici delle emissioni;
  - studio dei modi di inserimento nel paesaggio, in assonanza ai criteri impartiti nella circolare regionale n. 3 del 02.07.1990;
  - studio dettagliato delle zone di intermodalità;
  - modalità di allacciamento al depuratore;
  - definizione dei tipi di attività da escludersi;
  - modalità di gestione dei servizi e del verde;
  - previsione di elementi verdi come elementi di mitigazione ambientale, con particolare attenzione alla zona prospiciente la Laguna.
- c- L'area ex-Montecatini, quale elemento di archeologia industriale, riveste un notevole interesse; il Piano Infraregionale dovrà avere cura di dare indicazioni miranti alla salvaguardia degli edifici facenti parte di questo complesso ex industriale. In tale area non potranno comunque essere insediate le seguenti industrie:
- quelle inserite nell'elenco delle industrie insalubri di cui al decreto del Ministero della Sanità 02.03.1987 pubblicato sulla G.U. n. 74 del 30.03.1987 limitatamente a :
    - Parte I – Industrie di 1.a classe:
      - A sostanze chimiche – produzione;
      - B prodotti e minerali – produzione, impiego, formulazione, distillazione, trattamento, vulcanizzazione e trattamento con prodotti chimici non ammessi di cui al punto A;
    - Parte II – Industrie di 2.a classe:
      - A sostanze chimiche - produzione;
      - B materiali e prodotti – produzione, trattamenti con sostanze chimiche di cui alla Parte I punto A), essiccazione, formulazione, lingottatura.
  - con emissione di odori sgradevoli di qualsiasi origine;
  - con emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo di fumi, pur se nel rispetto dei limiti di cui al D.P.R. 203/88, ad eccezione di quelli derivanti dal riscaldamento dei locali di produzione, e per gli usi dei servizi alla produzione;
  - con produzione, quale residuo di lavorazione, di rifiuti tossici nocivi di qualunque genere nonché stoccaggio provvisorio in conto terzi;
  - con produzione di carichi liquidi contenenti, oltre a sostanze di origine organica, che sono ammesse, sostanze di origine chimica comprese nell'elenco delle sostanze chimiche di cui al D.M. 02.03.1987 parte I – A) con valori di concentrazione superiori a quelli previsti nel D.Lgs.152/99 e successive modifiche ed integrazioni;
  - con emissioni di rumori superiori ai limiti previsti dal DPCM 14.11.1997 e successive modifiche ed integrazioni.



- d- Il Piano Infraregionale dovrà prevedere i modi di attrezzare le sponde del Corno, individuando le modalità per realizzare i punti di attracco, le sistemazioni degli argini e le eventuali nuove darsene, la sistemazione a verde di schermatura della fascia di m 20 retrostante l'argine.
- e- La fascia di rispetto lagunare, così come individuata nella zonizzazione (tav. scala 1/5.000), dovrà essere preservata dall'edificazione di edifici industriali; potranno, viceversa trovarvi posto attrezzature a prevalenza verde, (attrezzature sportive e per il tempo libero, etc.).
- f- I lotti destinati a deposito all'aperto dovranno essere recintati lungo l'intero perimetro fino all'altezza di m 2,00; lungo l'intera linea non edificata di separazione da altre zone omogenee è obbligatoria la messa a dimora di siepi e alberature di medio e/o alto fusto a contatto.
- g- Alle istanze di concessione o autorizzazione dovrà essere allegata una relazione illustrativa delle materie trattate, del ciclo produttivo, degli effetti sull'ambiente e del rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti; ogni variazione dovrà essere autorizzata, previa presentazione di una nuova relazione.
- h- Il Piano infraregionale oltre ad attenersi ai criteri stabiliti dalla circolare 3/90 della Presidenza della Giunta regionale, dovrà anche avere cura di porre il divieto di insediamento:
- 1- per le industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S. (R.D. 1265/34) a distanze inferiori a m 200 da residenze o attrezzature collettive;
  - 2- per gli impianti relativi alle opere di smaltimento di cui all'Allegato B del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 recante "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi sui rifiuti di imballaggio", compreso l'ampliamento di impianti di discarica esistenti;
  - 3- per l'impianto di nuove attività che producano o utilizzino come materia prima sostanze classificate come cancerogene e/o mutagenee/o teratogene, così come la modificazione dei cicli produttivi da quelli esistenti in altri che impieghino le sostanze sopra citate, come materia prima;
  - 4- per l'attivazione di tutti gli impianti industriali sottoposti alla procedura di cui al D.Lgs n. 334 del 17.08.1999.
- i- Le opere di verde devono essere previste nel progetto relativo agli edifici o manufatti e saranno verificate in sede di agibilità.
- l- E' fatto divieto, in aggiunta a quanto prevedono le norme nazionali e regionali di riferimento, lo stoccaggio e l'eventuale lavorazione di prodotti maleodoranti, infiammabili o rifiuti speciali fermentescibili e/o tossici nocivi, mentre lo stoccaggio di tali prodotti, di esclusiva produzione locale interna, è ammesso solo con particolari accorgimenti quali il deposito in locali idonei, coperti o chiusi e comunque sicuramente in modo da non essere minimamente interessati da fenomeni naturali, anche di carattere eccezionale, con parere preventivo dell'ASS competente.
- m- Il Piano Infraregionale dovrà prevedere idonei accorgimenti ai fini di una mitigazione ambientale degli insediamenti produttivi. A tal fine si riconoscono tre ambiti "sensibili" sui quali prevedere particolari forme di mitigazione:
- A- Ambito della ZIAC maggiormente prossima all'abitato di Porto Nogaro:  
divieto di nuovi insediamenti o ampliamenti delle attività produttive esistenti con previsioni di stoccaggio di prodotti chimici, combustibili, solventi e similari;
- B- Ambito della ZIAC i cui lotti prospettano sul fiume Corno:  
divieto di insediamento di attività produttive che immettano in atmosfera sostanze inquinanti provenienti dai cicli di produzione in misura superiore ad 1/3 dei valori limite previsti dal



D.M.12.7.1990. In questo ambito la realizzazione di nuovi edifici deve rispettare una distanza minima di 20 metri dal piede dell'argine del fiume Corno.

- C- Ambito della ZIAC in prossimità della zona lagunare:  
divieto di insediamento di attività produttive che immettano in atmosfera sostanze inquinanti provenienti dai cicli di produzione in misura superiore ad 1/3 dei valori limite previsti dal D.M.12.7.1990.

Per tali ambiti dovranno essere usate tutte le cautele e precauzioni necessarie alla difesa di zone ambientalmente sensibili, prima fra tutte l'eliminazione di lavorazioni pericolose e/o nocive e tutte quelle lavorazioni che possono dar luogo a perdite di liquidi e/o gas inquinanti. Dovranno inoltre essere escluse attività che comportino emissioni diffuse o maleodoranti e che non provochino un innalzamento del rumore al di sopra dei valori limite consentiti per le aree di tipo misto di cui al D.P.C.M. 14.11.1997.

- n- In deroga alle previsioni del Piano Attuativo, approvato con DPGR N. 0433/Pres. Del 22.10.1993 in vigore, e comunque in pendenza della sua revisione sono ammesse le seguenti deroghe:
- per gli edifici residenziali esistenti ed abitati alla data di adozione del Piano Attuativo in vigore può essere concesso un ampliamento una tantum pari a mc 100 per ogni edificio;
  - per gli edifici con funzione di ristoro esistenti alla data di adozione del Piano Attuativo in vigore può essere concesso un ampliamento una tantum fino ad un massimo di mq 60 di superficie utile ed altezza pari all'esistente.
  - tutti gli ampliamenti sopra previsti potranno essere eseguiti in allineamento agli edifici esistenti in deroga alle distanze previste dalla presente zona.



## **ART. 11.2 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI SCALA SOVRACOMUNALE E COMUNALE - D2**

ATTUAZIONE: indiretta (P.R.P.C. obbligatorio)

Sono zone per impianti produttivi del settore secondario.

Gli interventi non potranno comprendere attività produttive insalubri di 1° e 2° categoria, nè attività produttive riconosciute in genere moleste dalla competente autorità sanitaria e dovranno prevedere adeguati accorgimenti igienico-sanitari, in rapporto alla vicinanza di aree abitate, attraverso anche l'utilizzo della migliore tecnologia possibile previo parere preventivo dell'A.S.S.

Al fine dell'ottenimento della concessione edilizia, per le attività produttive che si insediano nella zone D2 adiacenti alla zona B2 individuata con la presente Variante, deve essere garantito che le stesse non producano un rumore tale da superare, nella zona B2 medesima, i limiti della vigente normativa in materia.

Secondo il disposto dell'art. 17 D.P.G.R. 0126/Pres. del 20-4-1995, devono essere individuate "adeguate aree da riservare ad attrezzature sociali, verde pubblico ed a parcheggi", con particolare riferimento alle necessarie opere per il verde che dovrà essere previsto nella localizzazione, quantità e morfologia dal P.R.P.C., secondo le indicazioni contenute nella Circolare 3/90 della Presidenza della Giunta Regionale, utilizzando essenze arboree locali quali carpino bianco (prevalente), olmo, pioppo cipressino, idonee a creare un diaframma tra lotto e lotto e costituire un attutimento dell'impatto visivo nelle aree libere da costruzioni utilizzate per depositi all'aperto (recintati per l'altezza di m 2), parcheggi per autovetture ed autocarri, aree di manovra.

### USI

- 1- Impianti artigianali
- 2- Magazzini, depositi e locali commerciali connessi con l'attività produttiva
- 3- Uffici
- 4- Attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- 5- Attrezzature di servizio sociale (mensa, circoli ricreativi, ambulatori, etc.)

### INDICI E PARAMETRI

1- Lotto minimo	mq	1.500
2- Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
3- Distanza dalla SP80	m	20,00
e dalle altre strade esterne alla zona	m	10,00
4- Distanza dalle strade interne all'area di P.R.P.C.	definita dal P.R.P.C.	
5- Distanza tra edifici (minima)	m	10,00
6- Distanza dai confini (minima)	m	5,00
7- Distanza tra edifici nel caso siano destinati a residenza (tri pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)	m	10,00
8- Altezze dei fabbricati	m	10,00

Sono ammesse altezze superiori per impianti esterni agli edifici (p.e. silos, impianti di depurazione e trattamento dell'aria, etc.) rispettando particolari prescrizioni quali la localizzazione, il colore, etc. che saranno definiti dal P.R.P.C..



#### VALGONO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- E' consentita la costruzione di un solo alloggio destinato al personale di custodia e non alla residenza dei famigliari con una volumetria massima di mc 500 subordinatamente alla esistenza di un'attività produttiva.
- b- Le aree incluse nelle fasce di rispetto stradali nonché quelle poste a confine con le proprietà private o pubbliche concorrono alla determinazione del rapporto di copertura.
- c- La superficie da destinarsi a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi (escluse le sedi viarie) non potrà essere inferiore a 15 mq/addetto, e comunque secondo quanto prescritto dall'art. 17 D.P.G.R. n. 0126/Pres. del 20-4-1995.
- d- Nell'ambito dei lotti industriali dovrà essere previsto un posto macchina ogni due addetti.
- e- le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, devono ottenere il parere dell'A.S.S.
- f- E' consentito, per motivi igienico-funzionali, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della Variante Generale, costruire un ampliamento, per una sola volta, entro un massimo di mc 100. Le opere anzidette possono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per la Zona B2.
- g- Nella redazione dei Piani Attuativi, nonché in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o manutenzione straordinaria degli insediamenti esistenti, è fatto obbligo di prevedere una schermatura ambientale, mediante piantumazione di idonee essenze arboree verso le Zone Abitative, nonché verso le zone di interesse collettivo, con esclusione delle aree riservate ad impianti tecnologici, confinanti con l'abitato.
- h- Vanno comunque escluse tutte quelle attività che producano residui liquidi di lavorazione o che comunque utilizzino per la produzione materiali che possano inquinare la falda idrica.  
Vanno ugualmente escluse le attività che immettano nell'atmosfera sostanze inquinanti.
- i- Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi o rampicanti e paletti in acciaio e rete metallica o con elementi metallici grigliati montati su zoccoli in c.a. e con altezza massima complessiva di m 2,00.
- l- Le zone produttive di previsione localizzate ai margini della SP 80 non dovranno comunque prevedere nuove immissioni dirette sulla S.P.80. Nello specifico, per la zona situata a nord tra le due zone D3 ,in sede di predisposizione di P.R.P.C. e relativo schema di convenzione, dovranno essere individuate le modalità di accesso attraverso l'utilizzo di immissione produttive esistenti anche esterne alla zona in pendenza della definizione del tracciato della S.P.80.  
Per la zona situata all'interno del comparto unitario di pianificazione attuativa (zona Ba-D2) collocato a Nogaro, a ovest della SP 80 vige l'assoluto divieto di uscita diretta sulla detta provinciale, tale zona ha inoltre le seguenti limitazioni alle funzioni ospitabili:
- magazzini e depositi connessi con l'attività produttiva (anche nel caso la sede dell'azienda sia situata in un Comune diverso)
  - uffici
  - attività e attrezzature di servizio tecnico-produttivo
  - attrezzature di servizio sociale (mensa, asilo nido, circoli ricreativi, ambulatori, etc.)
  - deposito veicoli
  - attività di trasporto di persone e merci
  - artigianato di servizio non molesto.
- m- Relativamente all'area prevista sulla S.P.80 ed oggetto della Variante n. 23/bis al P.R.G.C. in deroga agli indici previsti sopra si prevedono:



- 
- altezza max ml 8,00
  - distanze dai confini:
  - edifici in genere min ml 5,00
  - tettoie aperte di H non superiore a m 3,50 a confine o min m 5,00
  - superficie per parcheggio interna al lotto min 1 p.a. ogni 2 addetti
  - superficie utile abitabile per il custode max mq 150,00
  - standard 15 mq/add. da distribuire a verde di protezione.

Nell'accesso esistente a chi si immette sulla S.P.80 non saranno consentiti l'ingresso e l'uscita con svolta a sinistra, chi dovrà accedere al fondo con svolta a sinistra dovrà accedere dall'ingresso retrostante esistente. Nell'accesso esistente a chi si immette sulla S.P.80 sono consentiti l'ingresso e l'uscita con sola svolta a destra, l'accesso dovrà essere dotato di una corsia di accelerazione e decelerazione della stessa lunghezza del fondo. L'area attigua alle abitazioni e lungo la S.P.80, ad eccezione dello spazio d'accesso, dovrà essere opportunamente schermata a verde con una fascia arborea ed arbustiva caratterizzata da specie autoctone dello spessore di ml 5,00. Le attività rumorose dovranno essere localizzate lontano dalle abitazioni e quindi nella zona sud-ovest dell'area. L'area non potrà avere più di tre corpi edilizi di forma principalmente regolare e di tipologia simile, i materiali utilizzati per la costruzione dovranno essere quelli tipici della zona e le tinteggiature esterne di colori tenui. E' vietata inoltre l'attività di frantumazione di inerti.



## **ART. 11.3 - ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI - D3**

ATTUAZIONE: diretta

Solo per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, classificati in questa zona omogenea, in lotti saturi, è consentito, per l'ampliamento dell'attività in essere, anche come nuova costruzione in corpo staccato, purchè ricompreso nella stessa area di pertinenza dell'attività esistente, un aumento della superficie coperta pari al 30% della superficie attualmente destinata alla produzione anche in deroga ai parametri edilizi previsti per la zona., a condizione che non riguardino attività produttive insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> categoria e solo nel caso che l'ampliamento produca miglioramenti igienico-sanitari sostanziali attraverso anche l'utilizzo della miglior tecnologia possibile previo parere preventivo dell'A.S.S.. Per i lotti non ancora saturi sono consentiti ampliamenti, anche come nuova costruzione in corpo staccato, fino alla saturazione dell'indice di zona, nel rispetto delle condizioni di cui sopra. Tale ampliamento è concesso a tutte le attività produttive, ad eccezione delle attività produttive riconosciute moleste (a giudizio della ASS) ubicate nelle aree abitate e/o urbanisticamente incompatibili (D3.1). Qualora l'edificio ricada ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalle norme di zona, l'ampliamento può venir realizzato purché la distanza in essere venga mantenuta. Al fine dell'ottenimento della concessione edilizia per l'ampliamento deve essere garantita l'eliminazione di ogni azione inquinante (anche inquinamento acustico).

In tutte le zone D3 sono comunque vietate le attività delle industrie insalubri inserite nell'elenco di prima classe di cui al D.M. 05.09.1994, e, in adiacenza alle zone residenziali, sono altresì vietate attività che possano risultare moleste o che comunque non si armonizzino con il contesto urbano in cui sono inserite, quali le attività di raccolta rottami ferrosi, deposito inerti e/o terreno vegetale, raccolta, frantumazione e/o recupero di materiali edili provenienti da demolizioni, sfasciacarrozze e simili.

Qualora venissero effettuati cambiamenti nella tipologia delle attività esistenti dovrà essere verificata la compatibilità igienico-sanitaria; la modificazione dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione comunale compatibilmente con i pareri degli enti competenti in materia.

### **INDICI E PARAMETRI**

1- Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
2- Distanza dalla SP80, dalla SS14	m	20,00
e dalle altre strade esterne alla zona	m	5,00
3- Distanza tra edifici (minima)	m	10,00
4- Distanza dai confini (minima)	m	5,00
5- Distanza tra edifici nel caso siano destinati a residenza (tri pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)	m	10,00
6- Altezze dei fabbricati	m	10,00

### **VALGONO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

- a- È consentita la costruzione di un solo alloggio per custode o proprietario con una volumetria massima di mc 500 subordinata all'esistenza di un'attività produttiva o di strutture ad essa connesse e inoltre è consentito, per motivi igienici e/o funzionali, per gli edifici residenziali esistenti nella zona alla data di adozione della presente Variante, costruire un ampliamento, per una sola volta, entro un massimo di mc 100.



- b- L'area occupata dalle fasce di rispetto stradale nonché quelle poste a confine con la proprietà pubblica o privata concorrono alla determinazione del rapporto di copertura.
- c- In tutti i casi di ampliamento, manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli insediamenti esistenti, è fatto obbligo di prevedere una idonea schermatura ambientale, mediante piantumazione di essenze arboree autoctone di alto fusto (H min. m 3,00), fatti salvi i casi di dimostrata impossibilità.
- d- Tutti gli interventi di ampliamento, manutenzione e ristrutturazione dell'attività in essere devono ottenere il parere dell'ASS.
- d- Per gli edifici produttivi esistenti e ricadenti all'interno dell'abitato contrassegnate come D3.1 non sarà possibile nessun ampliamento degli edifici esistenti; saranno possibili tutti gli interventi edilizi necessari al mantenimento in efficienza delle strutture che già ospitano l'attività economica. Nel caso di dismissione, le attività in essere dovranno essere riconvertite in usi compatibili (restano escluse tutte le produzioni insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> categoria), previo parere favorevole della ASS, a condizione che l'attività non produca inquinamento di tipo acustico, atmosferico, etc..
- e- La zona D3 collocata tra Villanova e Nogaro, in prossimità del ponte è assoggettata ai vincoli del D.Lgs 490/99. Per tale zona sarà possibile il mantenimento in efficienza di tutte le strutture edilizie in essere anche con gli ampliamenti ammessi dal presente articolo, purchè l'ampliamento non riduca la distanza in essere dal fiume. Potranno anche essere edificati nuovi depositi chiusi per non più di tre lati purchè stiano ad una distanza dal Corno non inferiore a m 30 e siano edificati con strutture integrabili con l'ambiente circostante. In particolare sono vietati sbancamenti miranti ad aumentare lo specchio acqueo interno.
- f- In analogia con il punto precedente anche i terreni su cui insistono i serbatoi della società Chimitank, collocati in sinistra Corno, potranno essere riconvertiti, previa bonifica dell'area, in attività produttiva legata alla nautica, con esclusione di darsene o marine. Fatta eccezione per i denti d'attracco esistenti e lo stazionamento delle imbarcazioni in lavorazione od in attesa di esserlo, la parte restante del bordo fluviale dovrà essere piantumato con idonee essenze arboree costituenti uno spessore di almeno m20,00. I nuovi edifici produttivi dovranno essere costruiti ad una distanza di m 10,00 dalla strada, nell'ipotesi che quelli esistenti in allineamento stradale vengano demoliti, in caso contrario è ammessa la costruzione in allineamento con quelli esistenti, a condizione che non si tratti di edifici direttamente connessi con la produzione o il deposito. In sostanza è ammessa la costruzione in allineamento stradale di soli uffici od abitazione del custode o della proprietà.
- g- La zona D3 individuata tra via Boscat e via Comugne potrà essere edificata, come ampliamento dell'attività esistente, nell'ambito dell'area di pertinenza dell'attività esistente, previa convenzione con il Comune per l'allargamento dell'incrocio e del tratto di via Comugne prospiciente il lotto da eseguirsi a cura e spese dei proprietari.
- h- La superficie delle aree destinate a parcheggio ed a verde non potrà essere inferiore, in ogni caso, al 50% della superficie edificata, di cui il 60% per parcheggio e il 40% da destinare a verde piantumato che non dovrà essere ceduto al Comune, fermo restando che la superficie a parcheggi non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 2 addetti.
- i- Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi o rampicanti e paletti in acciaio e rete metallica o con elementi metallici grigliati montati su zoccoli in c.a. e con altezza massima complessiva di m 2,00.
- l- Quanto non esplicitamente normato va riferito al Codice Civile.



## **ART. 12 - ZONE AGRICOLE - E**

Le zone agricole corrispondono alle zone omogenee E4, E5 ed E6 di cui all'art. 8, all'art. 10 ed all'art. 38 delle Norme di Attuazione del P.U.R. .

Oltre agli usi agricoli, dominanti, sono previsti i seguenti usi:

- a- Residenza del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 153/75.  
Vale inoltre il disposto della L.R. 04-01-1994, n. 1 che consente la costruzione di residenze per i parenti di 1° grado del conduttore del fondo a titolo principale.
- b- Edifici per attività di agriturismo, anche separati dall'edificio principale (residenza del conduttore del fondo) purchè nel rispetto della legislazione vigente in materia.
- c- Nuovi edifici adibiti a ricovero di animali (annessi) purchè non rientrino nella categoria degli allevamenti industriali così come definiti dalle presenti NTA.  
Tali edifici dovranno essere collocati in posizione tale da non arrecare disturbo da rumore o da odori prodotti; la raccolta dei liquami ed escrementi dovrà essere effettuata in modi e tempi tali da impedire la diffusione dei miasmi.
- d- Edifici relativi alle strutture produttive aziendali quali magazzini, annessi rustici e silos.
- e- Gli edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di produzione del conduttore ed attività per l'assistenza e manutenzione delle macchine agricole di proprietà dell'azienda.
- f- Sono da considerarsi serre gli impianti che realizzano un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che siano costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo o da altra costruzione esistente con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse.

Le serre di cui sopra sono da considerarsi costruzioni, computabili nel solo conteggio della superficie coperta totale, e la loro realizzazione rimane subordinata al rilascio di Concessione Edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

1-- rapporto di copertura	80% dell'area libera del lotto
2-- distanza dai confini	m 3,00
distanza dalle strade	m 6,00
(fatte salve le distanze più restrittive previste nel successivo art. 17);	
distanza dagli edifici esistenti sul fondo	m 5,00
distanza dagli edifici esistenti sui fondi finitimi	m 6,00
3- altezza massima	m 5,00



## **ART. 12.1 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO - E4**

ATTUAZIONE: diretta

Sono zone di interesse agricolo-paesistico di particolare pregio e sensibilità ambientale e sono prevalentemente collocate lungo i corsi d'acqua.

per esse valgono le seguenti norme:

### **INDICI E PARAMETRI**

1- Indice di fabbricabilità fondiaria :		
- per la residenza ed annessi	mc/mq	0,01
2- Distanza dai confini (minima)	m	5,00
3- Distanza dai corsi d'acqua (minima)		
edifici per la residenza	m	100
stalle, depositi, silos, magazzini	m	150
4- Altezza massima dei fabbricati	m	7,50

### **VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

- a- Sono esclusi da tale zona gli edifici di cui alle lettere d) e e) del precedente art. 12.
- b- Dovrà essere evitata la costruzione di elettrodotti. Ove non risultino possibili soluzioni diverse, questi dovranno essere interrati ed ubicati nelle zone meno significative dal punto di vista ambientale. Del pari è vietata la costruzione di strade non ricadenti nella categoria delle carrareccie e/o vicinali, che dovranno comunque restare "bianche".
- c- Sono vietati tutti i movimenti di terra diversi da quelli definiti all'art. 66 della L.R. 52/91.
- d- Al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per qualsiasi tipo di opera edilizia, dovrà essere garantita la schermatura verso il corso d'acqua mediante la realizzazione di cortine formate da idonee essenze d'alto fusto di tipo autoctono associate a cespugli alti e bassi, con esclusione delle conifere.



## **ART. 12.2 - AMBITI DI TUTELA AGRICOLO-AMBIENTALE - E4.1**

Sono zone corrispondenti alle parti degli ambiti agricoli con la presenza di rilevanti aspetti di interesse ambientale ricadenti negli ambiti agricolo-paesaggistici di cui agli artt. 8 e 38 delle Norme del P.U.R. . Tali zone sono ricomprese nell'ambito del P.R.P.C. n. 10 del Corno-Corgnolizza e sono adiacenti ai territori di tutela ambientale E13 del PUR, con specifica individuazione sugli elaborati grafici.

### USI

Gli usi sono connessi alla conservazione dell'ambiente naturale esistente. E' consentito l'uso del suolo connesso all'attività agricola, secondo gli usi e le consuetudini, con le limitazioni che il P.R.P.C. definirà con proprie Norme.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata a:

- bosco;
- arbusteto ed impianti di arboricoltura (esclusi pioppeti);
- prato;
- prato arborato e incolto,

secondo le indicazioni ed individuazioni contenute nel fascicolo dell'analisi vegetazionale (Allegato I).

Le costruzioni esistenti, tuttora utilizzate, nelle aree di tutela possono essere mantenute nell'uso attuale. Sono possibili solo interventi rivolti al mantenimento di detto uso attraverso adeguamento igienico-funzionale (secondo quanto consentito per le zone E4) e attraverso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria edilizia (in regime autorizzativo).

Sono sempre e comunque escluse nuove costruzioni a carattere permanente ancorate al suolo.

La posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita, eccezionalmente, solo qualora non esista nessuna alternativa all'esterno delle zone boscate. Comunque i sostegni dei cavi suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce preesistenti.

È fatto assoluto divieto di modificare la morfologia del terreno, la vegetazione naturale (vedi Allegato I) o i prati stabili.

Per modificazione della morfologia del terreno va inteso il disposto dell'art. 66 comma 2 lettera a) della L.R. 52/91 come modificata dalla L.R. 34/97, con l'ulteriore restrizione della sua applicazione a qualunque quantità di superficie.



## **ART. 12.3 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO - E5**

ATTUAZIONE: diretta

Sono le zone agricole a sud della linea FS Venezia-Trieste che sono state oggetto di bonifiche e di riordino fondiario, e che presentano una fitta rete di canali irrigui e consortili (Consorzio di Bonifica della Bassa friulana).

Per esse valgono le seguenti norme:

### INDICI E PARAMETRI

1- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,01
2- Distanza dai confini (minima)	m	5,00
3- Altezza massima dei fabbricati	m	7,50

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

a- Per gli edifici destinati ad allevamento a carattere industriale (E5A) si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

1- adeguamento al parere della ASS sulle opere complementari circa il mantenimento dell'attività in essere, attraverso la presentazione di un progetto mirante a limitare l'impatto ambientale prodotto dall'impianto, con particolare attenzione alla schermatura con cortina verde che cinturi l'intera area direttamente connessa con l'impianto citato che sarà recintata con un'altezza di m 2,00 (con rete metallica e siepi rampicanti) e piantumata con alberature di alto fusto lungo il perimetro;

2- gli edifici annessi all'attività in essere alla data dell'adozione della Variante Generale n. 24 potranno essere sottoposti a tutti quegli interventi edilizi necessari al mantenimento dell'attività.

b- Non sono consentiti nuovi impianti di allevamento industriale.

c- Sono considerati industriali gli allevamenti in cui la superficie lorda del pavimento del ricovero animali o delle strutture di accoglimento superano i valori sotto riportati:

- bovini	500	mq	
- equini	200	mq	
- suini	100	mq	
- cunicoli	100	mq	
- ovini	100	mq	
- canini	100	mq	
- avicoli	100	mq	
- avicoli	1.000	mq	di superficie di voliera
- api	100	mq	di superficie lorda delle arnie
- ittici	1.000	mq	di superficie idrica delle vasche

d- Per gli immobili di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della L.R. 6/96 e successive modifiche ed integrazioni, e/o di parente di primo grado così come previsto dall'art. 41 comma 4 bis della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, valgono le seguenti prescrizioni:

1- gli edifici per la residenza possono essere sottoposti ad ogni categoria di intervento edilizio ed è ammesso un ampliamento una-tantum pari al 10% della volumetria in essere per necessità



igienico-funzionali. Nel caso in cui si tratti di tipologie tradizionali del paesaggio agrario della Bassa friulana si dovranno rispettare i caratteri fisico morfologici originari;

- 2- gli annessi rustici possono essere recuperati anche a fini di civile abitazione se presentano caratteri stilistico-costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale. In tale caso l'immobile dovrà conservare i caratteri distintivi dell'edilizia rurale non residenziale, pur adeguandone la struttura alle esigenze abitative. Questa categoria di immobili potrà subire un ampliamento pari al 10% della volumetria in essere per necessità igienico-funzionali, nel rispetto dei caratteri costruttivi originari e non potrà comunque essere frazionato in più di due unità immobiliari.

- 3- Gli edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, etc., di cui alla lettera e) dell'art. 12, potranno essere costruiti con i seguenti indici in deroga a quelli previsti per le zone:

- Rapporto di copertura	max mq/mq	0,40
- Altezza	max m	10,00

- 4- I nuovi edifici relativi alle strutture produttive aziendali (magazzini, annessi rustici e silos) potranno trovare collocazione con i seguenti indici in deroga a quelli previsti per le zone:

- Rapporto di copertura del lotto:

- Lotti inferiori a ha 0,50	max mq/mq	0,45
- Lotti superiori a ha 0,50	max mq/mq = 0,20 : ha lotto + 0,05	

- e- Per gli immobili i cui proprietari non sono conduttori del fondo, valgono le seguenti prescrizioni:

- 1- gli edifici per la residenza possono essere sottoposti ad ogni categoria di opere, ad esclusione della demolizione con ricostruzione, con un ampliamento possibile di mq 50 di superficie lorda per comprovate esigenze opportunamente documentate.

L'ampliamento non potrà comunque costituire corpo staccato rispetto all'esistente, fatta eccezione per le autorimesse, e dovrà essere edificato nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi dell'edificio in essere;

- 2- gli annessi rustici potranno essere trasformati nell'uso solo nel caso in cui presentino caratteri stilistico-costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale e non facciano più parte del fondo già alla data di adozione della presente Variante Generale. In tale caso l'immobile dovrà conservare i caratteri distintivi dell'edilizia rurale non residenziale, pur adeguandone la struttura alle esigenze abitative. Questa categoria di immobili potrà subire un ampliamento pari a mq 50 di superficie lorda nel rispetto dei caratteri costruttivi originari e non potrà comunque essere frazionato in più di due unità immobiliari residenziali. La concessione edilizia per tali edifici, per qualunque categoria di opere, sarà subordinata al verificato avvenuto allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica della zona in cui ricade l'immobile di cui alla richiesta di concessione, alla possibilità di garantire lo smaltimento delle acque luride con allacciamento alla rete fognaria o con altro idoneo sistema ed alla garantita accessibilità all'edificio con strada carrabile.

Le opere dette devono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per la Zona E, fatta eccezione per quelle ricadenti in zona di vincolo ambientale (D.Lgs 490/99), stradale, e ferroviario.

Per le costruzioni ricadenti nelle suddette zone di vincolo, sono sempre possibili interventi di manutenzione edilizia (L.R. 52/91 art. 68 comma 2), gli ampliamenti sono consentiti nel solo caso in cui non riducano la distanza in essere dalla strada o dalla ferrovia rispettivamente, subordinatamente all'ottenimento di parere favorevole da parte dell'ente competente; mentre all'interno delle fasce di rispetto stradale saranno ammessi i soli ampliamenti previsti dall'art. 41 comma 4 della L.R. 52/91.



---

Per le aree ricadenti all'interno del P.R.P.C. del Parco del Corno, il Piano Attuativo potrà dare specificazioni anche con indirizzo diverso.

- f- Nei lotti agricoli adiacenti alle zone B e C è consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino e piccola agricoltura, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile.
- g- Nelle zone agricole E gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di idonea concimaia di volume pari a reflui zootecnici prodotti in sei mesi di allevamento alla massima potenzialità. Le concimaie dovranno essere realizzate ad una distanza di almeno 50 metri dalle abitazioni 50 metri dalle abitazioni di proprietà e di 100 metri dalle abitazioni di terzi.



## **ART. 12.4 - ZONA DI INTERESSE AGRICOLO - E6**

ATTUAZIONE: diretta

Sono le zone agricole a nord della linea FS Venezia-Trieste.

Per esse valgono le seguenti norme:

### **INDICI E PARAMETRI**

1- Indice di fabbricabilità fondiaria:

- per la residenza ed annessi	mc/mq	0,03
- per la residenza ed annessi in aziende con terreni a colture specializzate (viticole , frutticole, orticole, floricole) previo parere dell'Ispettorato Provinciale all'Agricoltura	mc/mq	0,05

2- Distanza dai confini (minima) m 5,00

3- Altezza massima dei fabbricati residenziali m 7,50

Altezza massima di stalle, depositi, magazzini m 10,00

### **VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI**

a Per gli immobili di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della L.R. 6/96 e successive modifiche ed integrazioni, e/o di parente di primo grado così come previsto dall'art. 41 comma 4 bis della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, valgono le seguenti prescrizioni:

1- gli edifici per la residenza possono essere sottoposti ad ogni categoria di intervento edilizio ed è ammesso un ampliamento una-tantum pari al 10% della volumetria in essere per necessità igienico-funzionali. Nel caso in cui si tratti di tipologie tradizionali del paesaggio agrario della Bassa friulana si dovranno rispettare i caratteri fisico morfologici originari;

2- gli annessi rustici possono essere recuperati anche a fini di civile abitazione se presentano caratteri stilistico-costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale. In tale caso l'immobile dovrà conservare i caratteri distintivi dell'edilizia rurale non residenziale, pur adeguandone la struttura alle esigenze abitative. Questa categoria di immobili potrà subire un ampliamento pari al 10% della volumetria in essere per necessità igienico-funzionali, nel rispetto dei caratteri costruttivi originari e non potrà comunque essere frazionato in più di due unità immobiliari.

3- Gli edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli , etc., di cui alla lettera e) dell'art. 12, potranno essere costruiti con i seguenti indici in deroga a quelli previsti per le zone:

- Rapporto di copertura	max mq/mq	0,40
- Altezza	max m	10,00

4- I nuovi edifici relativi alle strutture produttive aziendali (magazzini, annessi rustici e silos) potranno trovare collocazione con i seguenti indici in deroga a quelli previsti per le zone:

- Rapporto di copertura del lotto:

- Lotti inferiori a ha 0,50 max mq/mq 0,45

- Lotti superiori a ha 0,50 max mq/mq = 0,20 : ha lotto + 0,05

b- Per gli immobili i cui proprietari non sono conduttori del fondo, valgono le seguenti prescrizioni:



- 1- gli edifici per la residenza possono essere sottoposti ad ogni categoria di opere, ad esclusione della demolizione con ricostruzione, con un ampliamento possibile di mq 50 di superficie lorda per comprovate esigenze opportunamente documentate.  
L'ampliamento non potrà comunque costituire corpo staccato rispetto all'esistente, fatta eccezione per le autorimesse, e dovrà essere edificato nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi dell'edificio in essere;
- 2- gli annessi rustici potranno essere trasformati nell'uso solo nel caso in cui presentino caratteri stilistico-costruttivi dell'edilizia rurale tradizionale e non facciano più parte del fondo già alla data di adozione della presente Variante Generale. In tale caso l'immobile dovrà conservare i caratteri distintivi dell'edilizia rurale non residenziale, pur adeguandone la struttura alle esigenze abitative. Questa categoria di immobili potrà subire un ampliamento pari a mq 50 di superficie lorda nel rispetto dei caratteri costruttivi originari e non potrà comunque essere frazionato in più di due unità immobiliari residenziali. La concessione edilizia per tali edifici, per qualunque categoria di opere, sarà subordinata al verificato avvenuto allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica della zona in cui ricade l'immobile di cui alla richiesta di concessione, alla possibilità di garantire lo smaltimento delle acque luride con allacciamento alla rete fognaria o con altro idoneo sistema ed alla garantita accessibilità all'edificio con strada carrabile.  
Le opere dette devono essere compiute nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per la Zona E, fatta eccezione per quelle ricadenti in zona di vincolo ambientale (D.Lgs 490/99), stradale, e ferroviario.  
Per le costruzioni ricadenti nelle suddette zone di vincolo, sono sempre possibili interventi di manutenzione edilizia (L.R. 52/91 art. 68 comma 2), gli ampliamenti sono consentiti nel solo caso in cui non riducano la distanza in essere dalla strada o dalla ferrovia rispettivamente, subordinatamente all'ottenimento di parere favorevole da parte dell'ente competente; mentre all'interno delle fasce di rispetto stradale saranno ammessi i soli ampliamenti previsti dall'art. 41 comma 4 della L.R. 52/91.  
Per le aree ricadenti all'interno del P.R.P.C. del Parco del Corno, il Piano Attuativo potrà dare specificazioni anche con indirizzo diverso.
- c- Nei lotti agricoli adiacenti alle zone B e C è consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino e piccola agricoltura, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima m 3,00 e fino al limite di mc 80, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile.
- d- Nelle zone agricole E gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di idonea concimaia di volume pari a reflui zootecnici prodotti in sei mesi di allevamento alla massima potenzialità. Le concimaie dovranno essere realizzate ad una distanza di almeno 50 metri dalle abitazioni 50 metri dalle abitazioni di proprietà e di 100 metri dalle abitazioni di terzi.



### **ART. 13 - ZONE DI TUTELA AMBIENTALE - F**

Le zone di tutela ambientale corrispondono alla zona omogenea F di cui all'art. 33 ed all'art. 39 delle Norme di Attuazione del P.U.R. e comprendono:

#### **ZONE F2/F4**

corrispondenti alle parti degli “ambiti di tutela ambientale” ricadenti negli ambiti boschivi e agricolo-paesaggistici di cui di cui agli artt. 4, 6 e 8 delle Norme del P.U.R. .



#### **ART. 13.1 - AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE - F2/F4**

Sono zone corrispondenti alle parti degli ambiti di tutela ambientale di cui all'art. 4 del P.U.R. ricadenti negli ambiti boschivi previsti dall'art. 6 del P.U.R. (Coda di Coluna).

In tale zona, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 39 delle Norme del P.U.R., la sistemazione e la valorizzazione sarà definita dal Piano Attuativo obbligatorio.

##### USI

Sono esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali.

Sono ammessi solo interventi conservativi e migliorativi del patrimonio ambientale esistente da verificare in sede di progetto del P.R.P.C., salvaguardando le finalità di conservazione definite dal P.U.R. e precisando gli usi ammissibili.

##### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- a- Le aree boscate, sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.
- b- E' comunque vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature, salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali, apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.
- c- Nelle zone F è vietato costruire depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare acque non depurate totalmente.
- d- La posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita, eccezionalmente, solo qualora non esista nessuna alternativa all'esterno delle zone boscate. Comunque i sostegni dei cavi suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce preesistenti.
- e- Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale, da mettere in atto entro e non oltre due anni dall'evento catastrofico, e dell'eventuale recinzione totale o parziale.



---

#### **ART. 14 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - H**

Corrispondenti alle zone per attrezzature commerciali H2 (art. 41 NTA del P.U.R.) ed H3 (esistenti) di interesse comunale e sovracomunale.



## **ART. 14.1 - ATTREZZATURE COMMERCIALI - H2**

ATTUAZIONE: indiretta (P.R.P.C. obbligatorio)

Sono le zone omogenee H2 descritte nell'art. 41 delle Norme tecniche di attuazione del P.U.R. corrispondente alle zone commerciali di interesse comunale e sovracomunale.

In tale zona é consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio.

I piani di grado subordinato si attuano attraverso Piani Regolatori Particolareggiati Comunali di iniziativa pubblica o privata, ex-artt. 48 e 49 della L.R. n. 52/91 e successive modifiche.

### USI

- 1- Esercizi di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, magazzini e depositi commerciali
- 2- Uffici
- 3- Attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- 4- Attrezzature di servizio sociale (mensa, asilo nido, circoli ricreativi, ambulatori, etc.)
- 5- Attività artigianali di servizio non moleste integrabili con il commercio e destinate alla vendita dei relativi prodotti
- 6- Ricettività, purchè connessa con l'attività commerciale, con esclusione degli usi ammessi per la zona Ba ai punti 2, 3, 4 e 5

### INDICI E PARAMETRI

1- Lotto minimo	mq	1.500
2- Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
3- Distanza minima dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo	m	10,00
dalla SP 80	m	30,00
4- Distanza dalle strade interne all'area di Piano Particolareggiato	definita dal Piano Particolareggiato	
5- Distanza tra edifici (minima)	m	10,00
6- Distanza dai confini (minima)	m	5,00
7- Altezza massima	m	10,00

per gli Uffici, Attrezzature di servizio tecnico-produttivo, Attrezzature di servizio sociale e comunque non superiore all'altezza dei magazzini di vendita e depositi commerciali, così come definita dai singoli P.R.P.C..

### VALGONGO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- E' consentita la costruzione in aderenza o unione tra edifici situati in lotti distinti.
- b- Nell'ambito dei nuovi insediamenti soggetti a Piano Attuativo gli standard di verde e parcheggi dovranno essere dimensionati secondo i disposti del DPGR 0126/Pres del 1995. Ogni specifica ulteriore verrà fornita dagli specifici P.R.P.C..
- c- Nella redazione dei Piani Attuativi, ampliamento o manutenzione straordinaria degli insediamenti esistenti, é fatto obbligo di prevedere una schermatura ambientale, mediante piantumazione di idonee essenze arboree verso le Zone Abitative, nonché verso le zone di interesse collettivo (attrezzature e servizi), con esclusione delle aree riservate ad impianti tecnologici, confinanti con l'abitato.



- d- I nuovi insediamenti commerciali situati sulla SP 80, dovranno evitare di aprire accessi carrai su tale arteria.

In particolare per l'insediamento tra via E. Fermi e via Coronis Bassa sarà previsto sulla S.P.80 un accesso con solo ingresso e uscita a destra con corsia di accumulo e accelerazione. Dovrà inoltre essere previsto l'allargamento di via Coronis Bassa e di via Caldura e la sistemazione dell'attuale incrocio via Caldura-S.P.80 con realizzazione di impianto semaforico integrato a quello esistente per garantire l'accessibilità all'area. Oltre agli usi consentiti in questa zona possono essere insediate attività artigianali di produzione di beni destinati a vendita diretta, nei limiti di una superficie di pavimento massima pari al 75% della superficie per attività di cui ai punti 1), 2) e 4) degli Usi.

L'accesso all'insediamento tra via Marittima e la S.P.80 dovrà avvenire esclusivamente da via Marittima e dovrà essere adeguato l'incrocio semaforizzato esistente tra via Marittima e la S.P. 80 in sintonia con l'intervento previsto sopra. Oltre agli usi consentiti in questa zona possono essere insediate attività artigianali di produzione di beni destinati a vendita diretta, nei limiti di una superficie di pavimento massima pari al 75% della superficie per attività di cui ai punti 1), 2) e 4) degli Usi.

- e- Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi o rampicanti e paletti in acciaio e rete metallica o con elementi metallici grigliati montati su muri in c.a. dell'altezza massima di m 0,30 e con altezza massima complessiva di m 2,00.



## **ART. 14.2 - ATTREZZATURE COMMERCIALI - H3**

ATTUAZIONE: diretta

Zona omogenea H3 corrisponde alle zone commerciali in essere alla data di adozione della presente Variante Generale.

In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio;

### USI

- 1- Esercizi di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, magazzini e depositi commerciali
- 2- Uffici
- 3- Attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- 4- Attrezzature di servizio sociale (mensa, asilo nido, circoli ricreativi, ambulatori, etc.)
- 5- Pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, tavole calde, ect.)
- 6- residenza per custode o gestore, integrata nell'edificio principale ed in misura massima di un alloggio di superficie utile interna (superficie di pavimento al netto di soglie e nicchie) non superiore a mq 120 per ogni unità funzionale di cui ai precedenti punti 1) e 5).

### INDICI E PARAMETRI

1- Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
2- Distanza minima dalle strade	m	10,00
3- Distanza minima dalla SP80 e dalla SS14	m	30,00
4- Distanza tra edifici (minima)	m	10,00
5- Distanza dai confini (minima)	m	5,00
6- Altezza massima per magazzini di vendita e depositi commerciali, compreso eventuale alloggio per custode o gestore	m	10,00
7- Altezza massima per gli Uffici, Attrezzature di servizio tecnico-produttivo, Attrezzature di servizio sociale e comunque non superiore all'altezza dei magazzini di vendita e depositi commerciali.	m	7,50

### VALGONO, INOLTRE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Per gli edifici commerciali esistenti, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, è ammesso un ampliamento una tantum pari al 30% della superficie utile già in uso. Ogni ampliamento sarà subordinato alla verificata possibilità di adeguare le superfici a verde ed a parcheggio ai disposti del DPGR 0126/Pres. del 1995. Questi ultimi potranno essere anche sistemati in strutture multipiano, il cui limite di altezza sarà pari a quello della zona e la superficie coperta non verrà conteggiata.
- b- Per le costruzioni esistenti e ricadenti all'interno dell'abitato non sarà possibile nessuna modifica dell'attività in essere se non su parere preventivo favorevole della Commissioni Edilizia, saranno possibili solo gli interventi edilizi necessari al mantenimento in efficienza delle strutture che già ospitano l'attività economica esistente. All'atto dell'eventuale dismissione dell'attività in essere, nel caso di riconversione in attività commerciale di diversa natura, dovrà essere autorizzata previa verifica di compatibilità urbanistica che dovrà tenere in particolare conto il volume di traffico



---

indotto dalla presenza dell'attività commerciale e la possibilità di adeguare le superfici di parcheggio ai supposti flussi di acquirenti.

- c- È consentito, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della Variante Generale, costruire 50 mq per motivi igienico- funzionali. Le opere dette possono essere compiute nel solo rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per le zone B2.
- d- Per gli insediamenti commerciali situati sulla SP 80 dovrà essere vietata l'apertura di nuovi accessi carrai su tale arteria. Qualora la superficie di vendita complessiva superi i mq 1500, si dovrà provvedere alla formazione di accessi alternativi a quelli già in essere sulla SP 80 preordinati a vietare attraversamenti di corsia.
- e- In tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento o manutenzione straordinaria degli insediamenti esistenti, è fatto obbligo di prevedere una idonea schermatura ambientale, mediante piantumazione di essenze arboree di alto fusto (H min. m 3,00).



---

### **ART. 15 - ZONE PER ATTREZZATURE PORTUALI - L**

Le zone corrispondono alle parti di territorio destinate ad attrezzature portuali, così come definite dagli artt. 16 e 43 delle Norme tecniche di attuazione del P.U.R., e riguardano le seguenti categorie:

- L1 Di interesse regionale, corrispondente alle aree per attività di interesse regionale.
- L2 Di interesse comunale e sovracomunale.

Tali zone sono soggette a Piano regolatore del porto da redigersi rispettivamente da parte del Consorzio per lo sviluppo industriale dell'Aussa-Corno (zona L1) e da parte del Comune (zona L2).



## **ART. 15.1 - ATTREZZATURE PORTUALI - L1**

ATTUAZIONE: indiretta (P.R.P.C. obbligatorio)

### USI

- 1- Le zone sono riservate ad attrezzature portuali ed attività connesse.
- 2- Sono, inoltre, consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a- Attività di deposito;
  - b- Attività di riparazione;
  - c- Attività tecniche, amministrative e di servizio;
  - d- Attività ricreative

### INDICI E PARAMETRI

1- Rapporto di copertura	mq/mq	0,50
2- Distanza dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo		
da strada secondaria regionale	m	20,00
da strada comprensoriale, di collegamento e di quartiere	m	5,00
3- Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo		definita dal P.R.P.C.
4- Distanza dai confini (minima)	m	5,00
5- Distanza tra edifici (minima)	m	10,00
6- Superficie lotto nuovi insediamenti	mq	5.000
7- Altezza massima degli edifici		definita dal P.R.P.C.

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Nell'ambito dei lotti dovrà essere destinata a servizi ed attrezzature una superficie non inferiore all' 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici, della quale almeno la metà destinata a parcheggio.



## **ART. 15.2 - ATTREZZATURE PORTUALI - L2**

ATTUAZIONE: indiretta (P.R.P.C. obbligatorio)

### USI

- 1- Attracchi per imbarcazioni da diporto e di linea
- 2- Scivoli per il varo e l'alaggio delle imbarcazioni
- 3- Strutture di servizio alle funzioni portuali
- 4- Zone a verde
- 5- Aree di salvaguardia della vegetazione ripariale
- 6- Parcheggi alberati viabilità e spazi di manovra per auto
- 7- Attrezzature e servizi alle persone (bar, ristoranti, circoli, etc.)

### INDICI E PARAMETRI

1- Volumetria per le attrezzature	max mc	1.500
2- Numero di piani	n.	1
3- Altezza massima	m	4,50

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale in assenza di Piani di Attuazione possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione e/o ampliati per comprovate esigenze fino ad un massimo di mc 200 per la destinazione residenziale e 60% dell'esistente superficie coperta per le altre destinazioni.
- b- Fino all'approvazione del P.R.P.C. è consentito il mantenimento in uso degli ormeggi esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., ed opere connesse. È ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere provvisionali provvisorie che ne garantiscano l'uso.
- c- Le costruzioni ammesse dovranno avere caratteri compatibili con l'ambiente naturale circostante ed essere edificate in legno. Le eventuali costruzioni prefabbricate dovranno essere realizzate in legno.
- d- Gli approdi e ormeggi dovranno essere in legno.
- e- I parcheggi dovranno essere alberati nella misura minima di una pianta ad alto fusto ogni due posti auto. Per la pavimentazione dei parcheggi é vietato l'uso di asfalto o cemento compatto.
- f- Le recinzioni sui confini e verso strada dovranno essere di m 2,00 di altezza massima.
- g- La pianificazione delle aree utilizzabili come porti o approdi turistici viene demandata al Piano Comunale dei Porti di competenza della Amministrazione Comunale e con valenza di Piano Attuativo. Nella zona L2, corrispondente alla vecchia foce del fiume Corno, fino all'approvazione del Piano Attuativo, saranno possibili solamente opere di ordinaria manutenzione alle banchinature galleggianti esistenti, fermo restando l'obbligo per i possessori degli ormeggi di procedere all'immediata rimozione degli stessi ad avvenuta esecutività del Piano Regolatore Comunale dei Porti, qualora non compatibili.



---

## **ART. 16 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (STANDARD)**

Le zone per attrezzature e servizi sono classificate nelle seguenti categorie:

- a- zone per attrezzature e servizi di scala comunale
- b- zone per attrezzature e servizi di scala sovracomunale



## **ART. 16.1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMUNALE**

Comprendono le attrezzature e servizi come definite nel D.P.G.R. 0126/Pres. del 20-4-1995 art. 9 comma 1.

### USI

- 1- Viabilità e Trasporti
- 2- Culto, Vita Associativa e Cultura
- 3- Istruzione
- 4- Assistenza e Sanità
- 5- Verde, Sport e spettacoli all'aperto
- 6- Servizi tecnologici

### INDICI E PARAMETRI

Come da legislazione e normative nazionali e regionali.

E' obbligatorio conseguire il massimo grado di inserimento ambientale degli interventi sia attraverso un impiego corretto delle modalità costruttive tradizionali (compositive, uso dei materiali e delle finiture), sia attraverso l'integrazione di impianti alberati autoctoni e arricchimenti vegetali per creare connessioni o filari naturali con l'intorno.

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- a- Ogni categoria di servizio collettivo dovrà rispettare i disposti del DPGR 0126/Pres. del 1995 per quanto attiene le quantità di parcheggio e quelle di verde, oltre al rapporto tra spazi costruiti e scoperti.
- b- Per la categoria Servizi Tecnologici le aree interessate e di pertinenza di depuratori e discariche dovranno essere cinturate con alberature di alto fusto, rete metallica e siepi rampicanti.
- c- Per le aree destinate a sport e spettacoli all'aperto è ammessa l'edificazione di un edificio di abitazione per il custode fino ad un volume massimo di mc 500.
- d- **per l'area ex Caserma Margreth, oggetto di Variante n. 35 al PRGC approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.26 del 19.06.2007 valgono le seguenti prescrizioni:**
  - **Si realizzi l'elevazione del piano di calpestio del pianoterra dei fabbricati e dei magazzini per il ricovero dei mezzi di almeno 40 cm ( + 2.60 m s.l.m.), riferiti all'attuale quota del piano di campagna in prossimità degli stessi (+ 2.21 m s.l.m);**
  - **Nelle aree di piazzale e della viabilità di accesso dovrà essere garantita una quota di sicurezza minima di + 2.40 m s.l.m.;**
  - **Non viene consentita la realizzazione e/o l'utilizzo di vani interrati;**
  - **Dovranno venire assunti idonei accorgimenti per l'allontanamento delle acque meteoriche dalle aree esterne dei piazzali.**



## **ART. 16.2 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA SOVRACOMUNALE**

Comprendono le attrezzature e servizi come definiti dal D.P.G.R. n. 0126/Pres. del 20-4-1995 art. 9 comma 3.

### USI

- 1- Parcheggio di interscambio
- 2- Stazione autolinee
- 3- Centro culturale
- 4- Centro scolastico
- 5- Servizio sanitario poliambulatoriale
- 6- Parco territoriale

### INDICI E PARAMETRI

Come da legislazione e normative nazionali e regionali.

E' obbligatorio conseguire il massimo grado di inserimento ambientale degli interventi sia attraverso un impiego corretto delle modalità costruttive tradizionali (compositive, uso dei materiali e delle finiture), sia attraverso l'integrazione di impianti alberati autoctoni e arricchimenti vegetali per creare connessioni o filari naturali con l'intorno.



## **ART. 17 - ALTRE ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

Costituiscono altre zone di uso pubblico e di interesse generale:

- a- zone destinate alla viabilità stradale, ferroviaria e ciclabile
- b- zone dei corsi d'acqua
- c- zona di protezione ambientale



## **ART. 17.1 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE, FERROVIARIA E CICLABILE**

Le zone destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Esse comprendono :

- a.1- Strade
- a.2- Nodi stradali
- a.3- Aree di parcheggio pubblico
- a.4- Aree di rispetto stradale
- a.5- Zona ferroviaria
- a.6- Piste ciclabili

L'indicazione grafica delle strade, delle piste ciclabili e pedonali, dei nodi stradali e delle aree di parcheggio ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Gli eventuali allargamenti delle sedi viarie, ciclabili e/o pedonali potranno essere superiori a quanto previsto in cartografia, senza per questo costituire Variante urbanistica, purché nel rispetto delle distanze tra edifici e strade previste per ogni singola zona. Le quantità previste per allargamenti delle sedi stradali, formazione di piste ciclabili o pedonali, potranno essere concentrate da un solo lato della sede stradale o non essere simmetriche rispetto all'asse della sede viaria.

Nelle zone agricole e forestali e nelle aree soggette a pianificazione attuativa, con esclusione delle zone A, tutti gli accessi devono essere provvisti di canalizzazione. In tali zone in caso di accessi ravvicinati deve essere previsto un sistema viario secondario di raccolta, fermo restando che nelle zone agricole e forestali non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a m 300 da quelli esistenti. Sino all'entrata in vigore di tali disposizioni non possono essere realizzati nuovi accessi a distanza inferiore a m 300 da quelli esistenti.

- a.1- Le strade sono classificate secondo le caratteristiche della Tabella n. 3 del P.U.R. e comunque nel rispetto del P.R.V..
- a.2- I nodi stradali sono realizzati in base a progetti esecutivi i quali potranno prevedere anche l'esecuzione per fasi successive.
- a.3- Parcheggi pubblici o di uso pubblico per la residenza:  
sono aree pubbliche o private riservate al parcheggio con libero accesso; rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e sono dimensionate in base alla Tabella 1 D.P.G.R. 0126/95. Tali aree non comprendono le aree di parcheggio privato e le autorimesse da realizzarsi entro i lotti edificabili e all'interno dei fabbricati.
- a.4- Aree di rispetto:  
sono aree riservate all'ampliamento ed alla protezione delle sedi stradali. E' vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio ad eccezione degli impianti per la distribuzione di carburante ed autolavaggi. Inoltre per gli edifici esistenti in zona di rispetto è consentito l'ampliamento secondo quanto disposto dall'art. 41 comma 4 quater della L.R. 52/91, così come modificata dalla L.R. 34/97.

Nelle zone agricole e forestali, ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche del P.R.V., per la viabilità sia esistente che di progetto le distanze dalle fasce di rispetto dal ciglio stradale da osservarsi nella edificazione sono le seguenti:

- |                                     |   |       |
|-------------------------------------|---|-------|
| 1- Viabilità di interesse regionale | m | 30,00 |
| 2- Viabilità locale                 | m | 20,00 |



a.5- Zona ferroviaria :

le fasce di rispetto ferroviario, ai sensi del D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980, è di m 30.

In tale area è vietato costruire, ricostruire od ampliare manufatti di qualsiasi specie.

Eventuali riduzioni delle distanze prescritte potranno essere concesse solo dai competenti uffici delle Ferrovie, secondo le modalità di cui all'art. 60 del D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980.

a.6- Piste ciclabili:

sono individuate nel piano della viabilità e conformemente riportate nella cartografia 1/2.000 della presente variante.

a.7- Vanno rispettate inoltre le seguenti fasce di rispetto:

1-ambientale	m 150 secondo i disposti del D.Lgs 490/99
2-cimiteriale	m 200 salvo deroghe concesse dalla ASS
3-metanodotto	m 10 riducibili secondo i disposti del C.M. Interni 38/52
4-elettrodotto	secondo i disposti del DPR 1062/68



## **ART. 17.2 - ZONE DEI CORSI D'ACQUA**

Sono le aree occupate dai corsi d'acqua ivi comprese le aree laterali demaniali o private.

Dette aree sono prevalentemente destinate ad opere di sistemazione idrogeologica e di conservazione dell'ambiente.

Le sponde devono essere lasciate libere da piantumazioni o movimenti di terreno, compresi quelli derivanti dall'attività agricola, al fine di garantire la loro manutenzione (ordinaria e straordinaria), per una profondità minima di m 4,00, fatto salvo diversa disposizione del Consorzio di Bonifica o altro ente competente, e libere da edificazione per minimo m 10,00.

Dovranno essere inoltre rispettati tutti i disposti di cui:

- R.D. 523/04
- R.D. 959/13
- R.D. 1775/33
- L. 729/61

**In recepimento al parere del servizio geologico prot.n.AL6/9437/UD/PG/V del 15.03.2007 espresso in merito alla variante n.36 al PRGC (approvata con D.C.C. n.38 del 27.09.2007), le opere di sistemazione idraulica della rete scolante nel territorio a sud della S.S. n.14 a difesa degli inseiamenti urbani dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:**

**1** la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti e della falda freatica entro i 2 m dal piano di campagna impone di dimensionare in modo corretto le opere di fondazione mediante l'esecuzione di preventivi e specifici sondaggi;

**2** in presenza di terreni con modesta capacità portante si dovrà procedere al consolidamento degli stessi mediante opportune operazioni di compattazione, stabilizzazione, sostituzione o al trasferimento dei carichi agli strati con caratteristiche geotecniche migliori



### **ART. 17.3 - ZONE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

Sono quelle zone (individuata sulla planimetria P4 nella scala 1/10.000) destinate a costituirsi quale elemento di mitigazione ambientale in zone particolarmente sensibili quali: la sponda lagunare e la fascia a nord del fiume Zumello.

Le prescrizioni per tali zone sono:

- fascia a protezione del bordo lagunare: per tale zona è fatto divieto di costruzioni stabili in muratura; è possibile la costruzione di opere di protezione della costa ed opere in legno con altezza massima di m 4,00 .Allo stesso modo per la zona a nord dello Zumello per la parte antistante il fiume sono ammessi solo approdi in legno, fatte salve diverse disposizioni del Piano Regolatore Comunale dei Porti.

#### **VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**

Con riferimento alla cartografia (planimetria disegnata su CTR nella scala 1/10.000) nella quale sono individuate le aree a rischio di esondazione e con riferimento, anche, alle aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs 490/99 individuate nelle planimetrie di P.R.G.C. (zonizzazione) la gestione dei corsi d'acque pubbliche ed i canali consortili sono regolamentati come segue:

- a- l'attività agricola nelle superfici limitrofe al corso d'acqua (acque pubbliche) deve essere conservata nello stato attuale, senza alterazione dei caratteri vegetazionali, della morfologia dei terreni;
- b- devono essere mantenute le caratteristiche di naturalità degli alvei nel rispetto delle aree adiacenti interessate da fenomeni di esondazione e delle aree umide (aree del Corno a nord della SS.14);
- c- deve essere ripristinata la condizione di naturalità nell'area a verde prevista a Zellina immediatamente a nord della SS.14, anche modificando la geometria delle opere realizzate in sponda sinistra dello Zellina;
- d- le manutenzioni ordinarie e di pronto intervento, oltre alle indicazioni procedurali fornite dalla Direzione Regionale Pianificazione Territoriale con la Circolare n. 7, farà riferimento alla Circolare esplicativa della L.R. 52/91 ai punti 2.3, 2.6;
- e- la tipologia degli interventi è quella descritta all'art. 2 del DPR 14/4/93;



## **ART. 18 - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

Le zone classificate a vincolo speciale sono :

- a- zone di rispetto cimiteriale
- b- zone di rispetto stradale, ferroviario e ambientale
- c- zone di servitù di elettrodotto
- d- zone di rispetto ambientale (fluviale)

### **ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE**

In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. del R.D. n. 1265/1934 e del D.P.R. 803/1975.

### **ZONE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO**

Valgono i vincoli stabiliti con legge dello Stato.

### **ZONE DI SERVITU' DI ELETTRDOTTO**

Con riferimento alle linee elettriche aeree vanno rispettate le distanze di rispetto dai fabbricati adibiti ad abitazione, o da altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, fissate dal D.P.C.M. 23.04.1992 e di seguito riportate:

<i>tensione nominale</i>	<i>distanza</i>
132 kV	>= 10.00 ml
220 kV	>= 18.00 ml
380 kV	>= 28.00 ml

Per linee a tensione nominale superiore a 132 kV ed inferiore a 380 kV la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 kV va comunque mantenuta una distanza minima di ml 5.00.

Per eventuali linee a tensione superiore ai 380 kV le distanze di rispetto verranno stabilite dagli enti competenti.

La distanza di cui sopra viene calcolata come distanza tra l'estradosso della muratura perimetrale, qualsiasi sia la destinazione dei vani interni (quindi anche se accessori), e la proiezione a terra del conduttore più vicino al fabbricato.

### **ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE**

Valgono i vincoli stabiliti con legge dello Stato.



## **ART. 19 - P.R.P.C. n. 8 - Area del Centro Civico (Capoluogo)**

E' l'area comprendente il Municipio, la piazza Umberto 1°, lo spazio antistante la Chiesa, la prima tratta di via Roma in direzione Est, l'ex-campo di calcio, secondo il perimetro indicato nella tavola 1/2.000 di zonizzazione, con una superficie complessiva di mq 29.903 (vd. schema).

Le funzioni previste sono:

- a- parcheggio di superficie alberato per una superficie di mq 2.000;
- b- mercato all'aperto, contiguo al parcheggio;
- c- mercato coperto (aperto sui quattro lati);
- d- negozi, ristoranti, caffè-bar.

Le quantità specifiche per le funzioni di cui alle lettere b, c, d saranno definite in sede di predisposizione del progetto di P.R.P.C. come elementi vincolanti; il punto c) costituisce elemento indicativo e non prescrittivo.

I contenuti morfologici che caratterizzeranno il progetto di P.R.P.C. saranno, indicativamente, i seguenti:

- trasformazione di via Roma (ex-SS.14) per una sua ridefinizione di uso prevalentemente pedonale salvaguardando le sue funzioni di servizio e di accessibilità all'Area Urbana Centrale;
- ridefinizione delle aree pedonali, di sosta, di carico e scarico delle merci e di parcheggio;
- previsione di elementi arborei nelle aree di parcheggio e nelle aree pedonali;
- previsione di percorsi ciclabili.

Il disegno del P.R.P.C. dovrà consistere e definire, in particolare:

- l'area di piazza Umberto 1° negli spazi antistanti il Municipio e la Chiesa in quanto luoghi più significativi nell'Area Urbana Centrale;
- l'area dell'ex-campo di calcio come piazza di nuova formazione, caratterizzata dalla presenza di alberature e portici nella forma di un grande giardino;
- il fronte della piazza verso la SS 14 potrà essere "ricompattato" anche con nuove costruzioni nel rispetto degli edifici esistenti ed allineandosi con questi tanto sul fronte strada che in altezza. Tali eventuali nuove edificazioni dovranno garantire la permeabilità verso la piazza e non potranno avere carattere residenziale.

Sulla base dei contenuti indicati si precisa quanto segue:

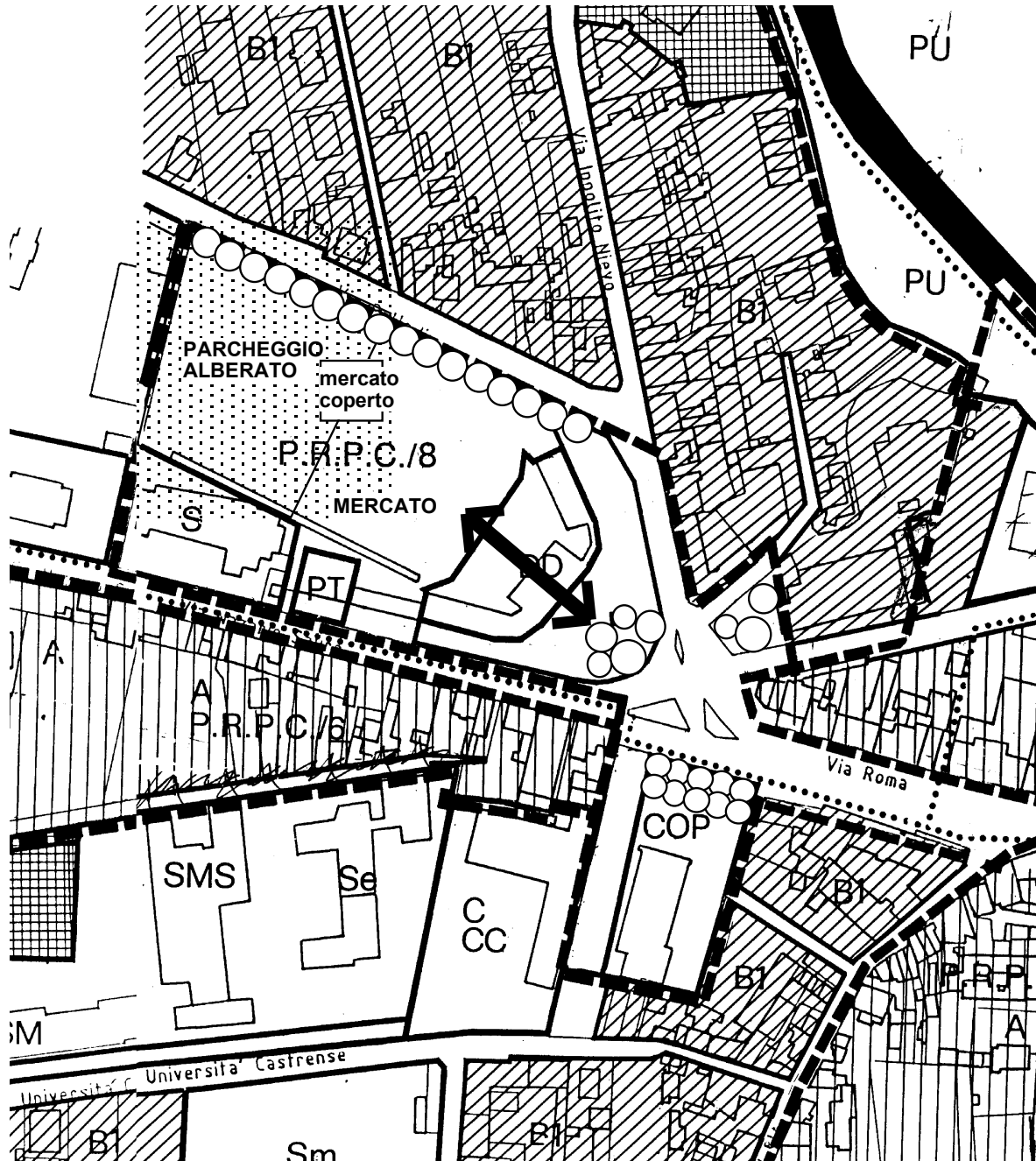
- lo schema grafico allegato ha valore solo indicativo;
- gli accessi veicolari tanto all'area di parcheggio che allo spazio adibito a mercato dovranno avvenire solo da via Palladio, almeno fintanto che non intervenga sulla SS 14 un declassamento conseguente al suo spostamento;
- le tipologie impiegate nella riqualificazione del fronte urbano sulla SS 14 saranno definiti dal P.R.P.C., con la sola cautela di non superare l'altezza del più alto degli edifici che attualmente definiscono il fronte sulla SS 14;
- via Roma dovrà avere un uso prevalentemente pedonale, il che non significa pedonalizzazione tout court, quanto una accessibilità regolamentata.
- sono escluse da tale ambito le attività commerciali superficie di vendita non superiore a mq 400 .

### **NORME TRANSITORIE**

Fino alla approvazione del progetto di P.R.P.C. gli immobili esistenti potranno essere sottoposti a ordinaria e straordinaria (in regime di denuncia) manutenzione.



Saranno inoltre possibili tutti gli interventi necessari al completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dal D.P.G.R. 0126/95.





## **ART. 20 - P.R.P.C. n. 9 - Area tra via Emilia/SS.14 e il fiume Corno (Chiarisacco)**

E' l'area (attualmente occupata da un'attività produttiva) attestata su via Emilia, compresa tra la stessa e la sponda sinistra del fiume Corno, secondo il perimetro indicato nella tavola 1/2.000 di zonizzazione, con una superficie complessiva di mq 22.585 (vd. schema).

Le funzioni previste sono:

- a- Parcheggio di superficie;
- b- Negozi, ristoranti, caffè-bar;
- c- Piazza/Giardino con alberature attestata sul fiume, con attracchi (in legno) per barche a remi;
- d- Residenza.

Le quantità specifiche per le funzioni di cui alle lettere a e c saranno definite in sede di predisposizione del programma degli interventi, da concordare preventivamente con l'Amministrazione comunale, e saranno assunte dal progetto di P.R.P.C. come elementi vincolanti.

Nel medesimo programma saranno definite le quantità ed i modi del riuso della volumetria esistente.

La quantità di residenza (nuova o corrispondente a parti edilizie di riuso) non potrà essere, in ogni caso, superiore ad un volume di mc 20.000 e con altezza limitata a 2 piani ( piano terra e primo) elevabili a 3 ( piano terra, primo e secondo) nel caso di esercizi commerciali posti al piano terra. Tali quantità andranno comunque valutate sulla base del programma funzionale che verrà presentato.

Ai soli fini dell'applicazione del D.Lgs 490/99, sul fiume Corno, tale P.R.P.C. può essere equiparato ad una zona C, pur con l'accorgimento di conservare l'edificazione ad una distanza dal Corno non inferiore a quella in essere e con le dovute attenzioni rispetto alle zone di esondazione (vd. studio geologico).

I contenuti morfologici caratterizzanti il progetto di P.R.P.C. saranno, indicativamente, i seguenti:

- connessione fisica della piazza alberata con il fiume anche nel caso di mantenimento degli edifici attuali o di parti di essi, mediante lo svuotamento e la percorribilità di essi al piano terra o per l'intera altezza;
- localizzazione delle aree di parcheggio su via Emilia.

La realizzazione di negozi e pubblici esercizi dovrà essere contenuta in mq 300 di superficie di vendita ed è subordinata alla sistemazione dell'accesso sulla via Emilia ovvero al declassamento della SS 14, mentre gli uffici potranno occupare una superficie max. pari al 15% delle superfici edificate e/o recuperate.

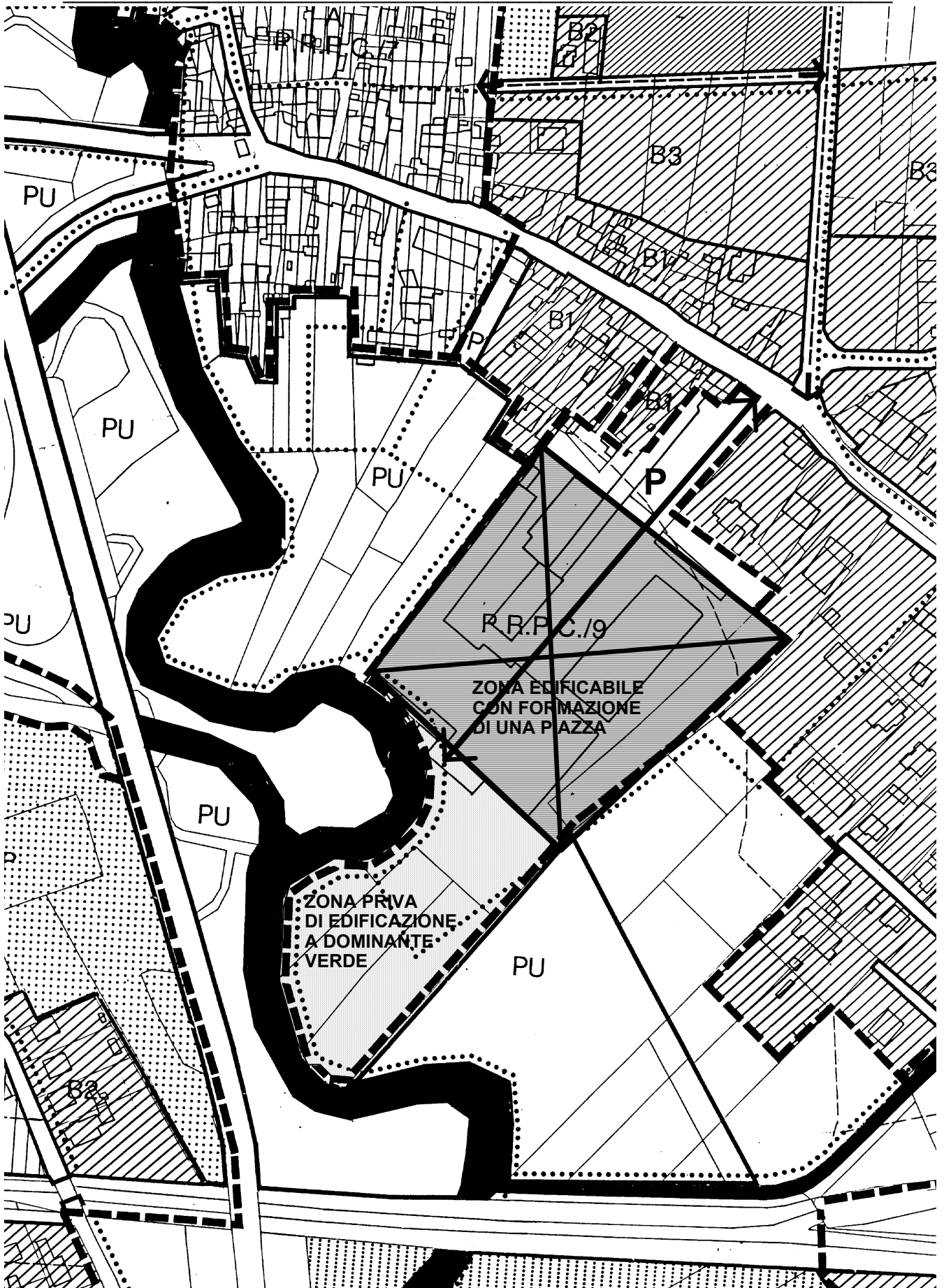
Il P.R.P.C. dovrà essere attuato non prima della realizzazione della strada (di previsione) di bordo alla zona C di Chiarisacco, in direzione Porpetto, a nord della SS 14. Contestualmente alla realizzazione di tale strada dovrà essere risolto anche l'incrocio con la SS 14.

I parametri relativi alle quantità di superficie da destinare alle singole funzioni potranno essere variati solo successivamente alla risoluzione dell'incrocio in uscita sulla SS 14.

### **NORME TRANSITORIE**

Fino alla approvazione del progetto di P.R.P.C., sarà possibile:

- a- il mantenimento dell'uso dell'attività produttiva;
- b- adeguamento funzionale dei fabbricati conseguenti alle necessità produttive, senza alterazioni volumetriche degli stessi e senza cambio di destinazione d'uso;
- c- adeguamenti igienici.
- d- tutti gli interventi necessari al completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dal D.P.G.R. 0126/95.





## **ART. 21 - P.R.P.C. n. 10 - Area del Parco del Corno**

E' l'area di "Parco Intercomunale" comprendente i fiumi Corno e Corgnolizza e le loro sponde, area estesa fino ai limiti dell'edificato esistente, secondo quanto indicato nella tavola 1/2.000 di zonizzazione, con una superficie di circa mq 1.000.000 e di mq 1.270.915 includendo anche le aree di "Parco Urbano" (aree di standard) nella ipotesi di formazione di un Parco Intercomunale.

La localizzazione, la dimensione, i caratteri morfologici dei territori attraversati nel percorso dei due fiumi costituiscono il vero contenuto del P.R.P.C..

Tale contenuto dovrà riguardare, quindi, i modi tecnico-operativi di una politica ambientale di conservazione e restauro paesaggistico.

La definizione di questi modi e la loro precisazione saranno oggetto di un programma-guida per la formazione del Piano Attuativo.

Le funzioni previste e consentite, oltre a quelle generali di "parco", sono:

- uso agrario del suolo con riferimento ad una politica di contenimento delle aree a tal fine utilizzate e protezione ambientale nelle aree di coltivazione ittica;
- residenza con limitazione assoluta alle costruzioni esistenti, secondo quanto precisato all'art. 9/NTA;
- pista ciclabile verso Porpetto (a Nord) e verso Porto Nogaro (a Sud);
- ristoro, svago, cultura in particolari luoghi definiti dal P.R.P.C. con interventi limitati a modeste costruzioni in legno (passerelle pedonali, chioschi, approdi per barche a remi).

Ogni altra precisazione relativa a vincoli di conservazione o ad interventi di restauro paesaggistico sarà definita in sede di formazione del P.R.P.C., così come ogni regolamento dell'esercizio della caccia e della pesca.

Il progetto del P.R.P.C. dovrà, inoltre, rispettare tutti i disposti della circolare 7.

Fino all'adozione del P.R.P.C. è consentito il mantenimento dell'uso in essere alla data di adozione della presente variante al P.R.G.C..

### **NORME TRANSITORIE**

Gli edifici esistenti, alla data di adozione della presente variante saranno regolati, nella ammissibilità degli interventi, dalle norme delle zone agricole E.

La zona E5A dedicata alla piscicoltura potrà essere mantenuta nell'uso attuale a condizione che non vengano aumentate le superfici acquee in uso e non aumenti il prelievo idrico dal fiume Corno; ulteriori specificazioni dovranno venire dal progetto di P.R.P.C.

Tutte le attività agricole restano ammesse fino all'entrata in vigore dello specifico P.R.P.C. e saranno regolate dalle norme delle zone E.

Potrà essere effettuata la manutenzione ordinaria delle sponde del fiume da parte dell'ente competente (Consorzio di Bonifica della Bassa Friulana).

La zonizzazione interna ai perimetri del P.R.P.C. hanno validità fino all'approvazione, da parte dell'Ente Regionale, del Progetto del Parco Intercomunale del Fiume Corno che provvederà a specificare le previsioni ed i contenuti già evidenziati.



## **TITOLO III - NORME DI INTERVENTO**

### **ART. 22 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE**

- 1- L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche, è di interesse pubblico.
- 2- Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato nel comma precedente.

### **ART. 22.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE FLUVIALE (acque pubbliche)**

Il presente articolo costituisce la puntualizzazione delle prescrizioni per il trattamento delle modificazioni fisiche del paesaggio in ambito di "zona Galasso".

- 1- Nelle fasce di rispetto fluviale è consentito procedere ai soli lavori di consolidamento delle sponde con i metodi dell'ingegneria naturalistica ed a quei lavori necessari alla manutenzione dei corsi d'acqua.
- 2- Entro m 50 dalla sponda del corso d'acqua è fatto divieto di edificazione in zona agricola (qualunque classificazione). All'interno dell'ambito urbano, ove ricorra il caso di beni tutelati ai sensi del titolo II del D.Lgs 490/99, sarà possibile edificare fino ad una distanza minima di m 30,00 a condizione che l'edificio sia di civile abitazione, presenti caratteri costruttivi "tradizionali", sia tipologicamente che costruttivamente, e non abbia altezza superiore a due piani fuori terra (max 7,50). In tutti i casi di edificazione a misura inferiore a m 50,00 dalle sponde dei corsi d'acqua, è fatto divieto di costruzione di vani interrati.
- 3- In zona agricola ad una distanza compresa tra m 50 e 100 sarà possibile l'edificazione di soli edifici per abitazione con i medesimi parametri indicati nel punto 2. In tali zone, ove sia verificata l'assenza del pericolo esondativo, sarà possibile procedere anche alla costruzione di locali accessori interrati (cantine, garage, centrali termiche, etc.). Al fine di poter usufruire della possibilità di edificare è indispensabile prevedere una cintura alberata con piante autoctone d'alto fusto e/o siepi con H. min. m 2,00 ad una distanza dall'abitazione pari a m 20.
- 4- A distanza superiore ai m 100 è ammissibile anche la costruzione di depositi agricoli ed edifici per lo stoccaggio, conservazione di prodotti agricoli, con esclusione di lavorazioni e di silos, a condizione che i caratteri costruttivi di tali manufatti risultino rispettosi dell'ambiente in cui si collocano. E' perciò vietato l'uso del C.a. prefabbricato, blocchi di cemento, acciai a vista etc. Per quanto attiene le coperture queste dovranno essere poste in opera nel rispetto delle tecnologie e tipologie della tradizione della Bassa pianura friulana. Questi edifici dovranno dotarsi di schermatura ambientale con essenze arboree locali con un o spessore min. di m 20,00 calcolati a partire dalla proiezione in piano della chioma delle piante.

### **ART. 23 - TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO**

- 1- E' vietato, in assenza di specifica autorizzazione degli Enti competenti, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento o di demolizione (ex art. 66 L.R. 52/91 così come



modificato dalla L.R. 19/92), ad alterazioni di corso d'acqua e di canalette di irrigazione o di scolo, ad abbattimento di alberature e di macchie, fatta eccezione per le superfici già oggetto di coltura, ad alterazioni ed abbattimento di alberi lungo i cigli dei corsi d'acqua e delle strade.

Per i fabbricati rurali valgono le norme fissate dalla specifica normativa.

- 2- E' vietata la formazione di discariche o l'immagazzinamento all'aperto, in area senza destinazione specifica, di materiali di rifiuto.
- 3- È fatto divieto di attività estrattive a qualunque fine svolte. Va inoltre mantenuto integro il piano di campagna come livello afferente alla quota dello 0-0 relativo.

#### **ART. 24 - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO**

- 1- Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché le autorizzazioni di interventi edilizi su fabbricati esistenti, devono comprendere norme e grafici dai quali risultino evidenti:
  - a- i materiali previsti per ogni tipo di opera sia strutturale, sia di rifinitura;
  - b- le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
  - c- i colori delle tinteggiature;
  - d- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.;
- 2- Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente comma 1, dovrà essere fornito il rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

#### **ART. 25 - NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO**

- 1- Qualsiasi progetto o richiesta di P.R.P.C., P.E.E.P., P.I.P., C. deve comprendere:
  - a- indicazioni quantitative e qualitative degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso per cui si chiede la concessione, con indicazioni di valori medi, delle punte massime e, se del caso, del periodo di effettuazione degli scarichi;
  - b- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui, delle località e modi di scarico delle acque trattate.
- 2- Per i fabbricati o i complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, è consentita l'immissione nella rete fognante comunale senza preventiva depurazione, purché la quantità di scarichi, per quantità o per tasso di materiali inquinanti, non sia tale da far sorpassare i limiti di sicurezza compatibili con le portate del sistema fognante e con le capacità del sistema urbano di depurazione.
- 3- Al fine del rispetto della presente norma si applicano, oltre alle prescrizioni del Regolamento di Fognatura Consortile, i disposti di Legge nazionale e regionale.

#### **ART. 26 - NORME ANTINQUINAMENTO ATMOSFERICO**

Qualsiasi progetto o richiesta di P.R.P.C., P.E.E.P., P.I.P., C., deve comprendere:

- a- indicazione quantitativa e qualitativa dei fumi prodotti;
- b- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione dei fumi stessi e dei modi di eliminazione delle acque di lavaggio o del ricavato dei filtri.



Per le zone industriali deve essere fatta, nella concessione, precisa menzione della quantità e della qualità dei fumi e dei modi di depurazione.

Per le garanzie sul rispetto della presente norma si rimanda ai vigenti disposti di Legge nazionali e regionali

#### **ART. 27 - SOTTOSUOLO E POZZI**

- 1- L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici, canalizzazioni, cantine ed autorimesse nelle aree non esondabili.
- 2- Ogni prelievo di acqua mediante pozzo, per uso domestico ed in qualsiasi quantità anche per periodo limitato, è soggetto ad autorizzazione comunale.
- 3- Per i P.R.P.C. è ammessa l'apertura di un solo pozzo, previo parere favorevole dell'autorità competente, con linea di distribuzione acquedottistica interna.
- 4- E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzati.

#### **ART. 28 - DISCARICHE ED INTERRAMENTI**

Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

L'apertura di una discarica -sia di iniziativa comunale che su richiesta di privati- é sottoposta alla normativa vigente in materia.

#### **ART. 29 - IMPIANTI E RETI INFRASTRUTTURALI**

Su tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone F2 ed F4 per le quali si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 13, nonché degli immobili vincolati ai sensi della D.Lgs 29/10/99 n. 490, è consentita la realizzazione di manufatti, cabine ed impianti oltre alla posa di cavi, condutture interrato od aeree, necessari per il trasporto e la distribuzione dei servizi pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, fognatura, acquedotto, ecc.) e per l'esercizio degli stessi.

L'installazione di antenne a traliccio, a pilone o similari, per telefonia mobile e per ripetitori radiotelevisivi, di altezza inferiore o uguale a m 40 e dei container per le relative apparecchiature è ammessa esclusivamente:

- in zona omogenea E5 ed E6,
- in zona omogenea D1 e D2,
- in zona omogenea H2,

non ricadenti all'interno di beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs 490/99, e non ricadenti all'interno di aree esondabili ed allagabili così come individuate dalla relazione geologica allegata alla presente variante al P.R.G.C.

Tali impianti dovranno rispettare una distanza minima di m 300 dagli edifici residenziali od adibiti in genere a stazionamento di persone e dalle zone residenziali o destinate, in base alla loro destinazione d'uso, alla realizzazione di edifici adibiti a stazionamento di persone.

Tali impianti non costituiscono superficie coperta e volume urbanistico.

Le distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati, nonché gli eventuali accorgimenti da seguire per



mascherare alla vista gli impianti e le reti infrastrutturali dovranno essere conformi alle prescrizioni del Codice Civile e potranno essere oggetto di particolari disposizioni formulate caso per caso dall'Autorità Comunale.

Per le strutture fuori terra da realizzarsi entro le fasce di rispetto dei nastri stradali e ferroviari, deve essere prodotto il nullaosta dell'Ente preposto (A.N.A.S. - FERROVIE).

Il nulla osta o l'autorizzazione per le linee elettriche, rilasciati dagli Organi competenti relativi, riporterà le opportune prescrizioni e modalità esecutive che assicurino la massima compatibilità delle opere alle diverse destinazioni di zona.

### **ART. 30 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE STRADALE DI CARBURANTE**

I lavori di installazione ed ampliamento degli impianti di distribuzione stradale di carburante e dei manufatti annessi (lavaggi, pensiline, chioschi di vendita, guardiole, ecc.) devono essere autorizzati con Concessione Edilizia, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 6 marzo 2002 n. 8 e dal Piano di programmazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti, approvato con D.P.G.R. n. 0394/Pres. del 16.12.2002 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dai confini e tra i corpi di fabbrica di lavaggi, pensiline, chioschi di vendita, guardiole, ecc., devono essere conformi alle prescrizioni del Codice Civile e delle specifiche Norme di Legge.



## **TITOLO IV - SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE AREE EDIFICABILI**

### **ART. 31 - SISTEMAZIONE A VERDE**

In occasione di interventi edilizi, all'interno delle zone B1, B2, B3, B\*, C, H3 e D3 dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone d'alto fusto sull'area di pertinenza libera da edificazione nella misura di una pianta ogni 100 mq di superficie libera e comunque non minore di due alberi.

### **ART. 32 - SERBATOI DI GPL**

Potrà essere prevista l'installazione di serbatoi ad uso domestico con capacità non superiore a mc 3,00; nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a- divieto di nuova installazione di serbatoi fuori terra;
- b- l'installazione di nuovi serbatoi interrati dovrà avvenire nel rispetto della normativa antincendio vigente al momento della presentazione della denuncia inizio attività, alla quale dovrà sempre essere allegato il parere preventivo del competente Comando Provinciale VV.FF..

### **ART. 33 - RECINTAZIONI E PARCHEGGI**

- 1- Le opere di recintazione di aree private, là dove non specificamente normate, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a- l'edificazione di muri di cinta o recintazioni non potrà avvenire a distanza inferiore a m 4.00 dall'asse stradale; potranno essere concesse deroghe in caso di accertata impossibilità di adeguarsi alla presente norma valutando caso per caso;
  - b- i muri di cinta in sasso o pietra naturale vanno salvaguardati;
  - c- l'altezza massima non dovrà essere in nessun caso superiore a m 1,50 per i fronti strada e ml 2,00 per i lati interni. In corrispondenza degli incroci stradali, per una lunghezza minima di 3,00 m misurata su entrambi i lati costituenti lo spigolo posto verso l'incrocio, la parte in muratura non potrà superare l'altezza di 80 cm, mentre il completamento, sino all'altezza massima, dovrà essere realizzato con manufatti tali da non impedire la vista.
  - d- le recintazioni afferenti allo stesso lotto dovranno essere omogenee nei caratteri fisico- costruttivi e nel materiale;
  - e- nel ripristino di muri di pregio esistenti si potrà derogare la presente norma;
- 2- Per i parcheggi e posti auto andranno rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a- nel caso di nuovi edifici con funzione commerciale e nei casi di ampliamento di attività esistenti dovranno essere rispettati i disposti del DPGR 0126/Pres. del 1995.
  - b- in tutti i casi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno essere previsti 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione e comunque in misura non inferiore ad 1 posto macchina per ogni unità immobiliare per gli edifici residenziali e direzionali;
  - c- tutti i posti auto, là dove possibile, dovranno essere collocati sul retro degli edifici. Nei casi di impossibilità il materiale per la pavimentazione dovrà essere pietra naturale, pietra artificiale, acciottolato o, in subordine, ghiaia;



- 
- d- la copertura per i posti auto, là dove prevista, potrà essere collocata esclusivamente sul retro degli edifici e potrà avere un'altezza massima di m 3,00 con caratteri costruttivi decorosi. Non sono ammesse coperture con carattere di provvisorietà non ancorate al suolo. Le coperture ove costituite come corpo autonomo possono essere collocate a confine, contro la recintazione o in aderenza o unione;
- e- in coincidenza con il passo carraio, , dovrà essere realizzato un arretramento dell'accesso veicolare di m 5,00 dal ciglio stradale ovvero, in presenza di marciapiede, dal ciglio esterno dello stesso rispetto all'asse stradale. In subordine è ammessa l'installazione di cancello dotato di comando di apertura-chiusura a distanza, così come previsto dal Codice della Strada nel caso in cui venga accertato, che la fermata sulla sede stradale non costituisce intralcio ai normali flussi di traffico.



## TITOLO V - NORME TRANSITORIE

### **ART. 34 - VINCOLI TRANSITORI**

Sono individuati nella Planimetria P.4 nella scala 1/10.000:

- Si riferiscono ai vincoli relativi alle aree archeologiche individuate nella Carta Archeologica del Friuli-Venezia Giulia corrispondenti alle 14 Unità Archeologiche (UA) nel Comune.

Nelle schede corrispondenti a dette 14 UA sono contenute "indicazioni" per la pianificazione.

Le schede del P.R.G.C., contenute nell'Allegato A della Relazione, sono assunte nella loro completezza nelle presenti NTA con valore di Norma.

In particolare le "indicazioni per la pianificazione" hanno valore prescrittivo e le aree cui si riferiscono sono sottoposte al vincolo di non-edificabilità e non-alterazione fino al conseguimento del nulla osta da parte della Soprintendenza. Per non-alterazione deve intendersi quel tipo di opere ed interventi aventi rilevanza edilizia e/o urbanistica, secondo le definizioni contenute nella L.R. 52/91, che possa cagionare pregiudizio agli eventuali reperti presenti sull'area. Vanno quindi considerate alterazioni ad esempio:

1. movimenti di terra che vadano oltre la normale attività agricola;
2. formazione di vani interrati di qualunque natura (per edifici esistenti);
3. scavi per la posa di cavi e/o impianti;

- Si riferiscono alle aree nelle quali si sono verificate esondazioni.

In tali aree l'edificazione potrà essere sospesa (non-concessione a costruire da parte del Sindaco) ove si accerti la natura e la persistenza del pericolo.

- All'art. 1 lettera g) della L. 431/85 si riferiscono i vincoli relativi ai boschi e foreste così come individuati dagli strumenti sovraordinati (P.U.R.) o da rilevamento diretto.

Le nuove costruzioni situate in zone soggette ad esondazione con lama d'acqua fino a cm 30 potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a- è fatto divieto di edificare locali anche parzialmente entroterra, a prescindere dall'uso previsto;
- b- divieto di utilizzo di bombole GPL;
- b- innalzamento della quota di calpestio dei piani terra di m 0,60 dal piano di campagna; la volumetria derivante da tale innalzamento non dovrà essere computata nel volume edilizio. La nuova quota di 0,00 relativo, come sopra descritta, sarà considerata come quota 0,00 di riferimento per il calcolo dell'altezza, volumi e relativi indici.
- c- nelle aree contrassegnate con i n. 16 e 21, il piano di calpestio di eventuali manufatti dovrà essere sopraelevato di almeno 80 cm dal piano di campagna.

Le zone esondabili con lama d'acqua superiore a cm 30 devono essere considerate non edificabili.

Dovranno essere tenute in debito conto le caratteristiche molto scadenti dei terreni contrassegnati dalla sigla Z5 nella carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei rischi naturali.

La realizzazione di nuove costruzioni nell'area indicata con il numero 8 negli elaborati progettuali è subordinata alla sopraelevazione del piano di calpestio ad almeno cm 60 rispetto al piano di campagna e nella stessa area non è ammessa la realizzazione di scantinati o vani seminterrati.



---

### **ART. 35 - P.R.P.C. ADOTTATI O APPROVATI**

Per i P.R.P.C. vigenti o anche solo adottati alla data di adozione della presente variante generale valgono le norme in essi contenute. Dovranno, viceversa, adeguarsi alle prescrizioni del presente P.R.G.C. qualora subiscano una complessiva rielaborazione frutto di nuova stesura.



---

## **TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 36- FACOLTA' SPECIALI**

In genere, presso strade e negli ampliamenti presso i confini con terzi, il Comune avrà facoltà di stabilire distanze inferiori a quelle proprie della zona di appartenenza, fino all'allineamento con gli edifici esistenti.

Per gli ampliamenti valgono le norme di distanza previste per i nuovi edifici; sarà possibile derogare da tali norme, nei limiti stabiliti dal Codice Civile, qualora, a giudizio della C.E., esse non siano di pregiudizio ad un razionale assetto dell'edificio e comunque non potranno essere minori di quelle intercorrenti tra gli edifici interessati esistenti.

### **ART. 37- I PIANI DI SETTORE**

I Piani di settore, di cui all'art. 34 della L.R. 52/91, là dove vigenti alla data di adozione della presente Variante generale, costituiscono di fatto integrazione e specificazione del presente strumento urbanistico.

### **ART. 38- REGOLAMENTO EDILIZIO**

Le presenti Norme di Attuazione prevalgono sul Regolamento Edilizio.

### **ART. 39- PREVALENZA DELLE NORME SULLA ZONIZZAZIONE**

Nel caso di discordanza tra la normativa di zona e la zonizzazione 1:2000, prevalgono le disposizioni delle norme di attuazione.