

**STUDIO TECNICO**

Giuseppe GARBIN

Dott. in Architettura

Dott. in Pianificazione Territoriale ed Urbanistica

33052 CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)

Via Mons.Faidutti n. 4

Tel e fax 043 1/33971

**REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA**

**PROVINCIA DI UDINE**

# COMUNE DI TORVISCOSA



## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

### VARIANTE N. 11

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (modificate/integrate)

PROGETTISTA  
dott. arch. Giuseppe Garbin

**ELAB. F**

Cervignano li, 14 aprile 2015

Collaboratori:  
geom Tiziana Zampar

TORVISCOSA

Piano regolatore generale comunale

Norme tecniche di attuazione

**NELLA VERSIONE INTEGRATA ALLA VARIANTE N. 11**

## INDICE

<b>TITOLO I - FINALITA', CONTENUTI, ELEMENTI, DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE, VALIDITA' TEMPORALE E VARIANTI (estratto LR 05/2007) .....</b>	
ART. 1- <u>Attribuzioni del Comune (art. 3):</u>	
ART.2: CAPO III – <u>Strumenti e contenuti della pianificazione comunale ( art.15-16-17-18-19-20-2-22-23-14-25)</u>	
ART. 3 CAPO IV : Norme finali e transitorie (art. 63-63 bis-63 tris-63 quater)	
<b>TITOLO II - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....</b>	
ART. 4 (Definizioni).	
<b>TITOLO III - PRIMA DELLA FONDAZIONE (Torre di Zuino).....</b>	
CAPO 1 - FABBRICATI ORIGINARI	
ART. 5 (Lettera Z: Antiche case nel capoluogo, a Zuino nord, a Malisana, a Fornelli di Sopra, e a Chiarmacis)	
<b>TITOLO IV - FONDAZIONE (Torviscosa).....</b>	
CAPO 1 - CITTA'	
ART. 6 (ZTO TB: Sistemi edilizi residenziali nel capoluogo e a Malisana), ART. 7 (ZTO TP1: Sistemi edilizi dei servizi e aree delle attrezzature collettive nel capoluogo e a a Zuino nord), ART. 8 (ZTO TP2: Sistemi edilizi dei servizi e aree delle attrezzature collettive straordinarie extrastandard nel capoluogo e in località Belvat - Nogaredo - Famula)	
CAPO 2 - CAMPAGNA	
ART. 9 (Sistemi edilizi agricoli distribuiti nel territorio)	
CAPO 3 - FABBRICA	
ART. 10 (ZTO TD: Sistemi edilizi industriali nel capoluogo)	
<b>TITOLO V - PAESE AGGIUNTO.....</b>	
PARTE PRIMA/RESIDENZA	
CAPO 1 - ZONE EDIFICATE	
ART. 11 (ZTO B1: Ambiti residenziali saturi nel capoluogo, a Zuino nord, a Malisana e a Villaggio Roma)	
CAPO 2 - ZONE NON INTERAMENTE EDIFICATE	
ART. 12 (ZTO B2: Ambiti residenziali quasi saturi a Zuino nord, a Malisana, a Fornelli di Sotto, a Arrodola Nuova e a Chiarmacis), ART. 13 (ZTO B3: Ambiti residenziali liberi a Zuino nord), ART. 14 (ZTO B4: Accessori presso Case Gialle e Colombaie)	
CAPO 3 - EX PDL QUASI COMPLETI , A CONVENZIONE SCADUTA	
ART. 15 (Ex piani attuativi residenziali nel capoluogo e a Arrodola Nuova)	
ART. 15 BIS (ZTO B6: Ex piano attuativo residenziale - denominato <i>Fornelli</i> - nel capoluogo)	
ART. 15 TER (ZTO B7: Ambito residenziale misto del centro)	
CAPO 4 - ZONE DI ESPANSIONE	
ART. 16 (ZTO C1: Piani residenziali attuativi vigenti nel capoluogo, a Malisana e a Fornelli di Sotto), ART. 17 (ZTO C2: Nuove individuazioni residenziali a Malisana)	
PARTE SECONDA/AGRICOLTURA, AMBIENTE, PAESAGGIO, TURISMO	
CAPO 1 - CAMPAGNA	
ART. 18 (ZTO E5: Zone agricole per eccellenza), ART. 19 (ZTO E6: Zone agricole normali), ART. 19 BIS (Zona agricolo-fluviale).	
CAPO 2 - NATURA	
ART. 20(Ex Parco naturale della laguna), ART. 21 (Riserva naturale di Ronchi di Sass)	
CAPO 3 - PAESAGGIO	
ART. 22 (Alberature paesaggistiche), ART. 23 (Disegno della bonifica), ART. 24 (ZTO E5/6: Verde agricolo degli abitati)	
CAPO 4 - TURISMO	
(Omissis)	
PARTE TERZA/INDUSTRIA E ARTIGIANATO	
CAPO 1 - GRANDE FABBRICA E PICCOLI CAPANNONI	
ART. 25 (ZTO D1: Zona industriale dell'Ausa-Corno), ART. 26 (stralciato), ART. 27 (ZTO D2.2: Zone artigianali di nuova individuazione a nord della SS 14 e presso le darsene ), ART. 28 (ZTO D2/3: Zona artigianale di completamento tra la nuova e la vecchia SS 14 presso il cavalcaferrovia) ART. 29 (ZTO D3: Insediamenti artigianali singoli esistenti nel capoluogo, a Zuino nord, a Malisana, a Arrodola Nuova, a Chiarmacis e a Fornelli di Sotto)	
CAPO 2 - INSEDIAMENTI MISTI	
ART. 30 (ZTO D3/H3: Insediamenti industriali-commerciali esistenti sulla SS 14)	
PARTE QUARTA/COMMERCIO	
CAPO 1 - DISTRIBUZIONE	
ART. 31 (ZTO H2: Nuove individuazioni commerciali sulla SS 14)	
CAPO 2 - OSPITALITA'	
<b>TITOLO VI - SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.....</b>	
CAPO 1 - DOTAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE	
ART. 32 (ZTO P1: Servizi e attrezzature collettive ordinarie standard nel capoluogo, nelle frazioni e in altre località), ART. 33(ZTO P2: Servizi e attrezzature collettive straordinarie extrastandard a Malisana)	
<b>TITOLO VII - INFRASTRUTTURE.....</b>	
CAPO 1 - RETE STRADALE E FERROVIARIA	
ART. 34 (Viabilità meccanica) - (Marginature stradali), ART. 35 (Viabilità alternativa), ART. 36 (Ferrovie e relativi impianti)	
CAPO 2 - PORTUALITA'	
ART. 37 (stralciato)	

ART. 37 BIS ((ZTO L2: Darsene a Porto Baiana Vecchio, alla Valletta e alla foce del Zumello)

CAPO 3 - LINEE ENERGETICHE E CONDUTTURE INTERRATE O AEREE

ART. 38 (Reti tecnologiche)

**TITOLO VIII - RISPETTI, SERVITU' E VINCOLI**.....

CAPO 1 - FASCE DI RISPETTO

ART. 39 (Fasce di rispetto stradale), ART. 40 (Fasce di rispetto ferroviario), ART. 41 (Fasce di rispetto delle acque), ART. 42 (Servitù degli impianti tecnologici).

CAPO 2 - AREE DI RISPETTO

ART. 43 (Aree di rispetto cimiteriale).

CAPO 3 - VINCOLI

ART. 44 (Rischi naturali), ART. 45 (Monumenti), ART.46 (Beni ambientali), ART. 46 BIS (Beni archeologici).

**TITOLO IX - VARIE E DEROGHE**.....

CAPO 1 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 47 (Ambiti per il controllo del cambio di destinazione d'uso), ART. 48 (OOPP nelle zone dei servizi e delle attrezzature collettive), ART. 49 (Patrimonio edilizio esistente), ART. 50 (Dispositivi vari) ART. 51 (Indennizzo dei vincoli urbanistici)

TITOLO I - FINALITA', CONTENUTI E ELEMENTI, DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE,  
ADOZIONE E APPROVAZIONE, VALIDITA' TEMPORALE E VARIANTI  
(estratto LR 05/2007)

**Art. 1 : Attribuzioni del Comune (art. 3):**

1. La funzione della pianificazione territoriale è del Comune che la esercita nel rispetto dei principi di adeguatezza, interesse regionale e sussidiarietà, nonché nel rispetto delle attribuzioni riservate in via esclusiva alla Regione in materia di risorse essenziali di interesse regionale e in coerenza alle indicazioni del PTR.

2. Il Comune, in forza del principio di sussidiarietà e di adeguatezza, esercita la funzione della pianificazione territoriale a livello sovracomunale quando gli obiettivi della medesima, in relazione alla portata o agli effetti dell'azione prevista, non possano essere adeguatamente raggiunti a livello comunale.

3. omissis

**Art. 2 : Capo III – Strumenti e contenuti della pianificazione comunale**

**Art. 15**

*(Piano strutturale comunale)*

1. Il Piano strutturale comunale ha durata indeterminata e:

a) costituisce il quadro conoscitivo del territorio comunale idoneo a delineare le strategie e le azioni per lo sviluppo, conservazione e valorizzazione delle risorse essenziali;

b) recepisce le prescrizioni di PTR;

c) fissa gli indicatori di monitoraggio per la valutazione ambientale strategica (VAS);

d) stabilisce i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali di livello comunale;

e) individua gli ambiti urbanizzati, non urbanizzati, urbanizzabili e la rete delle infrastrutture, definiti secondo le tipologie e nei limiti del PTR;

f) definisce la metodologia e i criteri, nonché i limiti, per l'individuazione degli ambiti di perequazione urbanistica, di compensazione urbanistica e di compensazione territoriale.

2. Il PSC è rappresentato mediante l'utilizzo di piattaforme informatiche secondo le modalità previste dal regolamento di attuazione della presente legge.

**Art. 16**

*(Finalità strategiche del PSC)*

1. Il PSC persegue le seguenti finalità strategiche:

a) la conservazione e la valorizzazione del territorio comunale attuando le previsioni del PTR anche in relazione ai profili naturalistico, ambientale, paesaggistico, culturale, storico e la riqualificazione urbana e ambientale;

b) le migliori condizioni per la crescita economica del Comune e lo sviluppo sostenibile della competitività del sistema comunale;

c) la coesione sociale della comunità, nonché l'integrazione territoriale, economica e sociale del Comune con i territori contermini;

d) il miglioramento della condizione di vita degli individui, della comunità, degli ecosistemi e, in generale, l'innalzamento della qualità ambientale;

e) le migliori condizioni per il contenimento del consumo dell'energia e del suolo, anche con lo scopo di mantenere la più estesa fruizione a scopi agricoli e forestali, nonché per lo sviluppo delle fonti energetiche alternative;

f) la sicurezza rispetto ai rischi correlati all'utilizzo del territorio comunale.

**Art. 17**

*(Procedura di formazione del PSC)*

1. Il Consiglio comunale impartisce alla Giunta comunale le direttive per la predisposizione del PSC e delle sue varianti e le comunica ai soggetti di cui all'articolo 18, comma 3.

2. Il Comune elabora il documento preliminare di piano, lo approva e convoca la conferenza di pianificazione con le modalità di cui all'articolo 18.
3. Il Comune richiede alla Regione l'intesa di pianificazione sul PSC, ai sensi dell'articolo 19.
4. Il Consiglio comunale adotta il PSC nel rispetto dell'intesa con la Regione.
5. Il Comune pubblica l'avviso di adozione del PSC sul Bollettino Ufficiale della Regione e contestualmente deposita il PSC presso la propria sede per trenta giorni, entro i quali chiunque può formulare osservazioni.
6. Il Consiglio comunale decide motivatamente sulle osservazioni e approva il PSC qualora non siano introdotte modifiche ai contenuti dell'intesa. Il PSC approvato è trasmesso alla Regione.
7. Il Comune richiede alla Regione una nuova intesa, qualora, in sede di approvazione, modifichi i contenuti di PSC, già oggetto di intesa.
8. La struttura regionale competente conferma, entro sessanta giorni dalla ricezione del PSC approvato, il rispetto dell'intesa di pianificazione. Decorso il predetto termine, nel silenzio dell'Amministrazione regionale, il PSC si intende conforme all'intesa. L'avviso di approvazione è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione.
9. La struttura regionale competente, qualora il PSC approvato non rispetti i contenuti dell'intesa, informa la Giunta regionale e restituisce gli atti al Comune.
10. Il PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione.
11. Il PSC approvato in mancanza o in difformità dell'intesa di pianificazione è inefficace.
12. Il PSC è assoggettato alle metodologie di Agenda 21 e alla procedura di VAS.

Art. 18

*(Conferenza di pianificazione)*

1. Il Comune convoca e presiede la conferenza di pianificazione per formare e variare il PSC.
2. La conferenza verifica la completezza e l'aggiornamento del quadro conoscitivo del territorio, raccoglie e integra le valutazioni dei soggetti partecipanti. La conferenza, se richiesta, esprime valutazioni preliminari sul DPP.
3. La Regione, la Provincia territorialmente competente, i soggetti pubblici che svolgono funzioni pianificatorie, le Amministrazioni statali competenti, nonché i Comuni contermini sono convocati di diritto al fine del raggiungimento delle intese o degli atti di assenso.
4. Il Comune ha facoltà di convocare altri soggetti pubblici.
5. Nella conferenza di pianificazione sono prioritariamente promosse le intese necessarie a definire le previsioni urbanistiche di beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione, nonché di quelli ricadenti in ambito territoriale di competenza di soggetti di diritto pubblico ai quali leggi statali o regionali attribuiscono specifiche funzioni di pianificazione.
6. Il verbale della conferenza di pianificazione, contenente l'acquisizione di intese, concerti, pareri, nulla osta e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente e rilasciati dalle Amministrazioni dello Stato nella conferenza di pianificazione, sostituisce le procedure di acquisizione degli atti per la formalizzazione di intese e concerti e di rilascio di nulla osta, autorizzazioni e assensi.
7. Nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, il procedimento della conferenza di pianificazione è disciplinato dal Comune.

Art. 19

*(Intesa di pianificazione)*

1. Il Comune e la Regione definiscono l'intesa di pianificazione sul PSC al termine della conferenza di pianificazione.
2. L'intesa ha per oggetto il recepimento nel PSC delle prescrizioni di PTR vigente, nonché la delega al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.
3. Il Comune può proporre che nell'intesa siano previsti interventi di trasformazione del territorio e scelte urbanistiche relative a risorse essenziali di livello comunale.

4. La Regione esprime l'intesa sul PSC con deliberazione della Giunta regionale e il Comune con la deliberazione consiliare, di cui all'articolo 17, comma 4.
5. La Regione esprime l'intesa sul PSC sovracomunale, in relazione all'adeguatezza del prescelto ambito territoriale ai sensi delle norme vigenti.
6. La Regione delega il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai soggetti indicati all'articolo 58, comma 3.

Art. 20

*(Salvaguardia)*

1. Il Comune, a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del PSC o delle varianti al piano in vigore e sino alla data di entrata in vigore del piano medesimo, sospende ogni determinazione sulle domande di rilascio di titoli abilitativi edilizi che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato.
2. La sospensione di cui al comma 1 opera per un termine massimo di due anni per il PSC comunale e per un termine massimo di tre anni per il PSC sovracomunale.
3. La salvaguardia di cui al presente articolo non opera per gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché per gli interventi di pubblica utilità e interesse pubblico.

Art. 21

*(Piano operativo comunale)*

1. Il Piano operativo comunale, predisposto dal Comune in conformità delle previsioni del PSC, ha efficacia conformativa della proprietà e durata indeterminata. È facoltà di ogni Comune adottare e approvare il POC singolarmente o con modalità sovracomunale. Il POC sovracomunale è adottato e approvato dai medesimi organi che hanno approvato il PSC sovracomunale.
2. Il POC:
  - a) ripartisce il territorio comunale in zone omogenee con relative destinazioni d'uso e indici edilizi secondo le tipologie e nei limiti indicati dal PTR;
  - b) stabilisce norme tecniche di attuazione degli interventi di riqualificazione, di trasformazione e di conservazione;
  - c) stabilisce gli standard, individua e disciplina le aree destinate alla realizzazione del sistema delle infrastrutture, degli spazi, dei servizi pubblici e di interesse pubblico, le attrezzature di interesse collettivo e sociale, nonché le zone preordinate alla tutela ambientale e del territorio;
  - d) individua gli ambiti da assoggettare obbligatoriamente a pianificazione di settore, nonché a scala di maggior dettaglio, quelli da assoggettare a pianificazione attuativa e ne stabilisce le regole e le modalità d'intervento;
  - e) individua gli ambiti in cui sono previsti interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - f) disciplina gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria anche con l'utilizzo della tecnica della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e della compensazione territoriale e individua le correlate aree destinate al trasferimento dei crediti edilizi, nonché i relativi limiti di incremento edificatorio.
3. Il POC non può contenere previsioni che abbiano effetti significativi sull'ambiente tali da incidere sulla procedura di VAS fatta nel PSC.

Art. 22

*(Procedura di formazione del POC)*

1. La Giunta comunale adotta il POC o le sue varianti e richiede la pubblicazione dell'avviso di adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
2. Il POC adottato è depositato, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione, presso la sede del Comune per trenta giorni entro i quali chiunque può formulare osservazioni e opposizioni.



3. I pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, non acquisiti in sede di conferenza di pianificazione, sono rilasciati dalle amministrazioni competenti anteriormente all'approvazione del POC.
4. Il Consiglio comunale decide motivatamente sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate ai sensi del comma 2 e approva il POC previa asseverazione di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata e alle disposizioni di legge. L'asseverazione è firmata congiuntamente dal Sindaco, dal segretario comunale e dal responsabile del procedimento.
5. Il POC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione.

Art. 23

*(Decadenza dei vincoli)*

1. Le previsioni del POC che assoggettano singoli beni a vincoli preordinati all'esproprio decadono qualora non siano state attuate o non sia iniziata la procedura per l'espropriazione degli immobili entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC medesimo.
2. La decadenza di cui al comma 1 non opera qualora i vincoli abbiano validità permanente in quanto imposti da disposizioni di legge.
3. ( ABROGATO )
4. Il Comune, in sede di reiterazione dei vincoli di cui al comma 1, può avvalersi di tecniche di perequazione e compensazione urbanistica per l'equo ristoro a favore dei proprietari degli immobili interessati.
5. Nelle more della reiterazione dei vincoli di cui al comma 1 non sono ammesse varianti che assoggettano a vincolo preordinato all'esproprio aree destinate a servizi. Sono comunque ammesse varianti per la realizzazione di lavori pubblici e quelle conseguenti a una conferenza di servizi, un accordo di programma, un'intesa ovvero un altro atto, anche di natura territoriale, che in base alla legislazione vigente comporti la variante al piano urbanistico.

Note:

1Comma 3 abrogato da art. 64, comma 1, lettera c), L. R. 19/2009

Art. 24

*(Accelerazione di procedure)*

1. L'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici, anche di competenza di enti diversi, da parte del Consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, costituisce variante al POC, ferma restando la conformità al PSC.
2. Lo strumento urbanistico del Comune adeguato al PTR ai sensi dell'articolo 12 può essere variato con accordo di programma, in presenza dei presupposti e con le procedure di cui all'articolo 19 della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso), e successive modifiche.
3. L'accordo di programma è approvato con decreto del Presidente della Regione e determina le variazioni del PSC e, ove necessario, del POC, nel rispetto del PTR, qualora l'adesione del Sindaco allo stesso sia ratificata dal Consiglio comunale a pena di decadenza entro trenta giorni. L'accordo di programma diviene efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del decreto di approvazione del Presidente della Regione. L'accordo di programma produce gli effetti del verbale della conferenza di pianificazione di cui all'articolo 18, comma 6, nonché dell'intesa di cui all'articolo 19.
4. I soggetti indicati all'articolo 18, comma 3, partecipano all'accordo di programma in relazione agli interessi e alle competenze coinvolti.
5. All'accordo di programma vanno allegati gli elaborati previsti per lo strumento urbanistico che si intende variare, relativamente all'ambito oggetto dell'accordo di programma e al suo congruo intorno, o, in alternativa, il progetto preliminare dell'opera pubblica oggetto dell'accordo.

6. Il progetto preliminare di cui al presente articolo individua beni e soggetti interessati dalla procedura espropriativa ai fini della partecipazione al procedimento amministrativo, ai sensi dell'articolo 11 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

7. Il competente organo istituzionale del soggetto di cui all'articolo 28 provvede alla ratifica di cui al comma 1, nell'ipotesi in cui la variante urbanistica incida sugli strumenti di pianificazione sovracomunale.

#### Art. 25

##### *(Piani attuativi comunali)*

1. I Piani attuativi comunali sono adottati e approvati dalla Giunta comunale in seduta pubblica, secondo le modalità previste nel regolamento comunale. I PAC sono adottati e approvati dal Consiglio comunale qualora ne faccia richiesta almeno un quarto dei Consiglieri comunali.

2. Il PAC adottato è depositato presso la sede del Comune per trenta giorni entro i quali chiunque può formulare osservazioni e opposizioni.

3. Le procedure di adozione e approvazione del PAC sostituiscono quelle degli strumenti urbanistici attuativi delle previsioni di pianificazione comunale e sovracomunale e in particolare:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare;
- c) i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;
- d) i piani di recupero;
- e) i programmi integrati di intervento;
- f) i programmi di recupero e riqualificazione urbana.

4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione dei PAC comporta la pubblica utilità delle opere.

5. Il Comune, su richiesta del proponente un PAC di iniziativa privata, può attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo medesimo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo edilizio relative a tali interventi sono rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

6. I rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PAC sono regolati da convenzione tra Comune e proponente, approvata dalla Giunta comunale contestualmente al PAC.

7. Il PAC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione.

#### **Note:**

1Parole sostituite al comma 1 da art. 2, comma 1, L. R. 12/2008

### **Art. 3 : CAPO IV: NORME FINALI E TRANSITORIE.**

#### Art. 63

##### *(Norme finali e transitorie)*

1. La procedura di formazione degli strumenti urbanistici, per i quali siano state deliberate le direttive alla data di entrata in vigore della presente legge, è definita sulla base delle norme previgenti.

2. Gli strumenti urbanistici comunali e loro varianti, adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, sono adeguati alle prescrizioni di PTR in sede di approvazione.

3. Le procedure di autorizzazione paesaggistica in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché quelle in corso alla data di adeguamento di cui all'articolo 60, sono definite in base alla normativa vigente al momento dell'avvio del procedimento.

**4.** I procedimenti relativi al rilascio dei titoli abilitativi edilizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono definiti secondo la normativa previgente.

**5.** Il Comune, nelle more dell'adeguamento di cui all'articolo 12, comma 2, può:

**a)** adottare con le procedure stabilite dal regolamento di attuazione varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici che non siano in contrasto con il PTR;

**b)** prevedere nuove zone residenziali di espansione o ampliamenti delle medesime nella misura complessiva massima del 2 per cento dei residenti risultanti dalle liste anagrafiche dell'anno precedente per i Comuni eccedenti 5.000 abitanti e nella misura massima del 4 per cento nei Comuni fino a 5.000 abitanti;

**c)** prevedere nuove zone omogenee D2 e D3 o ampliamenti delle medesime nella misura complessiva massima del 5 per cento della relativa superficie prevista dai vigenti strumenti urbanistici.

**6.** Il Comune classificato turistico ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, nelle more dell'adeguamento di cui all'articolo 12, comma 2, può altresì autorizzare incrementi di volumetrie per nuove strutture alberghiere o ricettivo-complementari o ampliamenti di quelle esistenti nella misura massima del 5 per cento rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.

**7.** Sono fatti salvi gli atti amministrativi assunti in attuazione della legge regionale 13 dicembre 2005, n. 30 (Norme in materia di piano territoriale regionale).

**8.**

( ABROGATO )

**8 bis.** L'articolo 63 bis trova applicazione anche nei confronti delle procedure di formazione in corso degli strumenti urbanistici di cui al comma 1.

9. omissis

#### Art. 63 bis

*(Norme transitorie per la formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti fino all'entrata in vigore del PTR)*

**1.** La formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti (Piani Regolatori Generali Comunali), che non rientrano nelle fattispecie di cui all'articolo 63 e all'articolo 17 del regolamento emanato con decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 86 (Regolamento di attuazione della parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5), è soggetta ai contenuti e alle procedure stabiliti dal presente articolo.

**2.** Lo strumento urbanistico generale considera la totalità del territorio comunale e persegue i seguenti obiettivi:

**a)** la tutela e l'uso razionale delle risorse naturali, nonché la salvaguardia dei beni di interesse culturale, paesistico e ambientale;

**b)** un equilibrato sviluppo degli insediamenti, con particolare riguardo alle attività economiche presenti o da sviluppare nell'ambito del territorio comunale;

**c)** il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di quello relativo ai servizi e alle attrezzature collettive di interesse comunale, da conseguire prioritariamente mediante interventi di recupero e completamento degli spazi urbani e del patrimonio edilizio esistente;

**d)** l'equilibrio tra la morfologia del territorio e dell'edificato, la capacità insediativa teorica del piano e la struttura dei servizi.

**3.** Lo strumento urbanistico generale contiene:

**a)** gli obiettivi e le strategie, anche suddivisi per ambiti territoriali, che l'Amministrazione comunale intende perseguire con il piano per la definizione degli interventi di attuazione, nonché di revisione o aggiornamento del piano medesimo;

**b)** il recepimento, con le necessarie verifiche, precisazioni e integrazioni delle direttive e delle prescrizioni dei piani e delle normative sovraordinate;

- c) la definizione degli interventi per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali, agricole, paesistiche e storiche, con l'indicazione dei vincoli di conservazione imposti da normative sovraordinate;
- d) la ricognizione delle zone di recupero e gli elementi che giustifichino, in subordine, l'eventuale previsione di zone di espansione in relazione alle esigenze insediative previste dallo strumento urbanistico generale;
- e) lo studio della situazione geologica, idraulica e valanghiva del territorio al fine di poter valutare la compatibilità ambientale delle previsioni di piano;
- f) l'individuazione delle aree del territorio comunale adibite a zone con caratteristiche omogenee in riferimento all'uso, alla preesistente edificazione, alla densità insediativa, alle infrastrutture e alle opere di urbanizzazione; tali elementi sono definiti con riferimento alle destinazioni d'uso prevalenti e a quelle compatibili indicate dallo strumento urbanistico generale per ciascuna zona;
- g) la disciplina delle aree soggette alla pianificazione e gestione degli enti pubblici ai quali le leggi statali e regionali attribuiscono specifiche funzioni di pianificazione territoriale in relazione ai fini istituzionali degli stessi;
- h) la disciplina delle aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse collettivo e sociale sulla base del decreto del Presidente della Giunta regionale 20 aprile 1995, n. 126 (Revisione degli standard urbanistici regionali);
- i) l'individuazione delle infrastrutture stradali, ferroviarie, di navigazione, le reti di approvvigionamento idrico ed energetico, i presidi igienici e i relativi impianti, le reti tecnologiche di comunicazione.

**4.** Con lo strumento urbanistico generale possono essere posti vincoli di inedificabilità relativamente a:

- a) protezione delle parti del territorio e dell'edificato di interesse ambientale, paesistico e storico - culturale;
- b) protezione funzionale di infrastrutture e impianti di interesse pubblico;
- c) salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità di persone e cose.

**5.** Nelle zone sottoposte a vincolo sono comunque sempre ammessi, salvo espliciti divieti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente.

**6.** Lo strumento urbanistico generale contiene l'individuazione degli ambiti in cui l'attuazione avviene attraverso la predisposizione di Piani Regolatori Particolareggiati Comunali (PRPC) o di altri strumenti attuativi.

**7.** Lo strumento urbanistico generale disciplina l'uso del territorio con strumenti grafici, normativi e descrittivi:

**a)** sono strumenti grafici:

- 1) la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi e dell'edificato aggiornato, nonché la perimetrazione delle aree soggette a rischio naturale;
- 2) la rappresentazione schematica della strategia del piano che risulti dalla sintesi degli elementi strutturali del territorio relazionati alle previsioni del piano;
- 3) le planimetrie di progetto;

**b)** sono strumenti normativi e descrittivi:

- 1) le schede quantitative dei dati urbanistici e territoriali e la relazione con l'indicazione motivata dei limiti di flessibilità, riferiti agli specifici contenuti del piano, per l'attuazione, la revisione o l'aggiornamento del piano medesimo; la flessibilità non può consentire l'incremento di aree destinate alle funzioni di piano superiore al 10 per cento, in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni, attuabile anche con più interventi successivi, con esclusione di riduzioni delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale; per i Comuni con popolazione residente inferiore ai 15.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento, la flessibilità può consentire variazioni fino al 20 per cento;

2) la relazione con l'illustrazione del progetto e con il programma di attuazione delle previsioni del piano;

3) le norme tecniche di attuazione.

8. Il Consiglio comunale impartisce le direttive da seguire nella predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale e delle sue varianti che incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui al comma 3, lettera a). Le direttive vengono portate a conoscenza dell'Amministrazione regionale, delle Amministrazioni statali interessate, degli enti e delle aziende che esercitano pubblici servizi, nonché dei Comuni contermini.

9. Il progetto di strumento urbanistico generale o una sua variante è adottato dal Consiglio comunale ed è inviato all'Amministrazione regionale che ne dà avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione.

10. Lo strumento urbanistico generale adottato, dopo la pubblicazione di cui al comma 9, è depositato presso il Comune per la durata di trenta giorni effettivi, affinché chiunque possa prenderne visione. Del deposito viene data notizia con apposito avviso pubblicato nell'Albo comunale e mediante inserzione su almeno un quotidiano locale o sul sito web del Comune. Nei Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti tale forma di pubblicità può essere sostituita dall'affissione di manifesti.

11. Entro il periodo di deposito chiunque può presentare al Comune osservazioni. Nel medesimo termine i proprietari degli immobili vincolati dallo strumento urbanistico generale possono presentare opposizioni sulle quali il Comune è tenuto a pronunciarsi specificatamente.

12. Nei novanta giorni successivi alla data di ricezione della deliberazione esecutiva di adozione, la Giunta regionale, sentita la struttura regionale competente, nonché il Ministero per i beni e le attività culturali, qualora siano interessati beni vincolati ai sensi della Parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche, può comunicare al Comune le proprie riserve vincolanti motivate:

a) dall'eventuale contrasto fra il piano con le norme vigenti e con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati;

b) dalla necessità di tutela e valorizzazione del paesaggio, qualora siano interessati beni e località sottoposti al vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, e di quella di complessi storici monumentali e archeologici, sottoposti al vincolo della Parte II del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, secondo le prescrizioni del Ministero per i beni e le attività culturali.

13. Nel corso del medesimo periodo, il Comune deve raggiungere con le Amministrazioni competenti le intese necessarie ai fini degli eventuali mutamenti di destinazione dei beni immobili, appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato o della Regione, nonché le intese con gli enti pubblici di cui al comma 3, lettera g), nei limiti della competenza degli enti stessi.

14. Il Consiglio comunale, decorso il termine di cui al comma 12, approva lo strumento urbanistico generale, con deliberazione da pubblicarsi, per estratto, a cura dell'Amministrazione regionale, sul Bollettino Ufficiale della Regione, qualora:

a) non vi sia la necessità di raggiungere le intese di cui al comma 13 o le stesse siano già raggiunte;

b) non siano state presentate opposizioni e osservazioni;

c) non siano state formulate riserve dalla Giunta regionale.

15. Qualora siano state formulate riserve dalla Giunta regionale o siano state presentate opposizioni e osservazioni sullo strumento urbanistico generale, il Consiglio comunale, si pronuncia motivatamente sulle stesse e approva lo strumento urbanistico generale eventualmente modificato in accoglimento di esse, ovvero decide la sua rielaborazione. La riadozione è comunque necessaria quando le modifiche da apportare siano tali da incidere sugli obiettivi e sulle strategie di cui al comma 3, lettera a), ovvero le intese di cui al comma 13 non siano raggiunte.

**16.** La deliberazione del Consiglio comunale e i relativi atti, di cui al comma 15, sono inviati all'Amministrazione regionale. La Giunta regionale ne conferma l'esecutività con deliberazione che viene pubblicata, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione.

**17.** Ferma restando la disposizione di cui al comma 18, la Giunta regionale non conferma l'esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma 15, limitatamente alle parti oggetto di modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento di opposizioni e osservazioni che confliggano con gli obiettivi e le strategie di cui al comma 3, lettera a), nonché per le parti in cui le modifiche introdotte non attengano al superamento delle riserve regionali.

**18.** Qualora non risultino superate le riserve di cui al comma 15, il Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, sentita la struttura regionale competente, entro sessanta giorni dal ricevimento della deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma 15, con proprio decreto, dispone l'introduzione nello strumento urbanistico generale approvato delle modifiche ritenute indispensabili e ne conferma l'esecutività, ovvero, nell'ipotesi di cui al comma 15, secondo periodo, ne dispone la rielaborazione. L'avviso del decreto del Presidente della Regione è pubblicato, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione.

**19.** Nei procedimenti di cui ai commi 12 e 18 trovano applicazione i capi I e II del titolo I della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso), e successive modifiche.

**20.** I piani comunali di settore, elaborati in applicazione di leggi dello Stato o della Regione o su iniziativa autonoma del Comune, sono strumenti finalizzati a disciplinare modalità di esercizio di attività di rilievo sociale, economico e ambientale relativamente all'intero territorio comunale, integrano le indicazioni dello strumento urbanistico generale e costituiscono, ove necessario, variante al medesimo purché rientrino nella flessibilità di cui al comma 7, lettera b), numero 1); in caso contrario, sono osservate le procedure di adozione e approvazione previste dal presente articolo.

**21.** La procedura di formazione degli strumenti urbanistici generali e delle loro varianti dei Comuni classificati montani ai sensi della legge regionale o aventi una popolazione residente inferiore a 2.500 abitanti ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 30 aprile 2003, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2003), è disciplinata dall'articolo 17 del decreto del Presidente della Regione 86/2008, purché non vengano modificate le previsioni dell'articolo 10, comma 1, della legge regionale 20 dicembre 2002, n. 33 (Istituzione dei Comprensori montani del Friuli Venezia Giulia).

**22.** La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni previsto dall'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, costituisce variante non sostanziale allo strumento urbanistico generale comunale ai sensi dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Regione 86/2008.

**Note:**

1Articolo aggiunto da art. 1, comma 1, L. R. 12/2008

2Parole soppresse al comma 1 da art. 1, comma 21, L. R. 22/2009

3Vedi la disciplina transitoria dell'articolo, stabilita da art. 166, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

Art. 63 ter

*(Validità temporale e salvaguardia degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti di cui all'articolo 63 bis)*

**1.** Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti formati ai sensi dell'articolo 63 bis hanno durata indeterminata ed entrano in vigore, a seconda dei casi, il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione:

**a)** della deliberazione di approvazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 63 bis, comma 14;

- b) dell'estratto della deliberazione della Giunta regionale di conferma di esecutività di cui all'articolo 63 bis, comma 16;
- c) dell'avviso del decreto del Presidente della Regione di cui all'articolo 63 bis, comma 18.
2. Agli strumenti urbanistici generali formati ai sensi dell'articolo 63 bis si applica l'articolo 20 in materia di salvaguardia, nel termine massimo di due anni. Il Consiglio comunale, in sede di adozione delle direttive di cui all'articolo 63 bis, comma 8, può prevedere che sia adottata analogha sospensione per gli interventi che siano in contrasto con le direttive suddette. In tal caso alla deliberazione del Consiglio comunale deve essere allegato idoneo elaborato grafico con l'indicazione delle aree soggette a regime di salvaguardia.
3. Ai PRPC si applica la salvaguardia di cui al comma 2.
4. La salvaguardia non trova applicazione relativamente ai contenuti previsti dall'articolo 63 bis, comma 7, lettera a), numero 2).
5. Agli strumenti urbanistici generali formati ai sensi dell'articolo 63 bis si applica l'articolo 23 in materia di decadenza dei vincoli.
6. Nelle aree assoggettate a PRPC, nelle quali i vincoli e i limiti edificatori posti dalle norme di piano perdano efficacia per mancata adozione entro cinque anni dall'entrata in vigore del piano medesimo dei relativi piani attuativi, precedentemente all'adozione delle varianti di cui all'articolo 23 è consentita l'adozione di PRPC, purché tali strumenti prevedano le attrezzature e i servizi necessari alle esigenze dei soggetti insediabili nelle aree interessate o sia dimostrato il soddisfacimento di tali esigenze dai servizi e dalle attrezzature pubbliche eventualmente esistenti, con l'osservanza delle prescrizioni di zona e degli indici edilizi previsti dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.

**Note:**

1Articolo aggiunto da art. 1, comma 1, L. R. 12/2008

Art. 63 quater

*(Norme transitorie per gli strumenti urbanistici attuativi comunali e loro varianti fino all'entrata in vigore del PTR)*

1. Fino all'entrata in vigore del PTR, nell'attuazione dello strumento urbanistico generale comunale, provvisto della relazione di flessibilità di cui all'articolo 63 bis, comma 7, lettera b), numero 1), il PRPC o altro strumento urbanistico attuativo può apportare modifiche secondo le indicazioni dello strumento generale e comunque nei limiti della flessibilità così come definita. L'osservanza delle indicazioni dello strumento urbanistico generale e il rispetto dei limiti di flessibilità devono essere asseverati dal progettista incaricato della redazione dello strumento attuativo.

## TITOLO II - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI



Art. 4 (Definizioni)<sup>1</sup>

- LF (limite di fabbricazione MC): esprime la volumetria edilizia complessiva in una determinata area di intervento.
- LC (limite di copertura MQ): esprime la superficie di copertura complessiva in una determinata area di intervento.
- ST (superficie territoriale HA): concerne la superficie fondiaria (SF) di una zona, comprese le aree delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; escluse le strade aperte al pubblico transito da oltre 3 anni, le aree pubbliche o di uso pubblico.
- SF (superficie fondiaria MQ): concerne l'area del lotto relativo all'intervento.
- SC (superficie coperta MQ): corrisponde all'area di proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edilizie, esclusi gli sporti di linda e i corpi aggettanti senza volume edilizio praticabile, di sbalzo inferiore a ML 1,50.
- SS (superficie scoperta MQ): corrisponde all'area del lotto libera da costruzioni.
- SU (superficie utile MQ): corrisponde alla superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati da volumi tecnici.
- SV (superficie di vendita MQ): corrisponde alla superficie dell'attività commerciale misurata ai sensi della LR 41/1990 e del relativo DPGR 0130/1991.
- SM (superficie min di intervento MQ): esprime la dimensione minima dell'area di cui l'imprenditore agricolo deve dimostrare la proprietà. Essa è computabile cumulando aree fisicamente non adiacenti, anche esterne al territorio comunale, purché funzionalmente contigue nel quadro della conduzione aziendale e omogenee per categoria urbanistica. Obbligatoria la trascrizione del vincolo negli atti di compravendita. In caso di permuta, qualora ne sussista la possibilità, è ammesso il trasferimento del vincolo dai terreni ceduti ai terreni acquistati aventi le necessarie caratteristiche.
- HF (altezza di ciascun fronte dei fabbricati ML): è l'altezza massima consentita per l'edificazione calcolata come differenza tra la quota media del profilo naturale del terreno (o quella del profilo del terreno sistemato, se più bassa) e l'intradosso dell'ultimo solaio piano, o, in sua assenza, di quello di copertura considerata all'intersezione con il piano esterno del fronte.  
Nel caso in cui il terreno sia a quota inferiore a quella stradale l'altezza va riferita alla quota media della strada, qualora la differenza fra le due quote non superi M 1,20, nel qual caso l'altezza dovrà essere riferita alla media fra le due quote. Qualora tra l'intradosso dell'ultimo solaio piano e la maggior quota d'imposta interna del solaio di copertura si abbia una altezza superiore a m 1,00, l'altezza del fabbricato dovrà fare riferimento a detta quota.  
Al di sopra di tale altezza potranno emergere solamente le antenne televisive e i parafulmini, nonché i cosiddetti volumi tecnici. Tali modesti volumi, che non dovranno in ogni caso integrarsi il più possibile all'assetto tipologico dell'edificio, non dovranno superare m 2,50 oltre l'altezza massima prescritta.
- VF (volume dei fabbricati MC): il volume degli edifici definisce le quantità volumetriche derivanti dall'applicazione degli indici di edificabilità prescritti dalle norme di zona ed è il prodotto della superficie coperta (SC) per l'altezza (HF) detratti i portici, purché aperti almeno per 2 lati. Concorre alla formazione del volume complessivo anche quello di sottotetto compreso tra gli intradossi dell'ultimo solaio piano e quello di copertura ed è il prodotto della superficie libera per la media fra la quota d'imposta interna del solaio di copertura e la quota interna del colmo del solaio di copertura medesimo.
- IT (indice di fabbricabilità territoriale MC/HA): rappresenta il volume edificabile per ettaro di ST.
- IF (indice di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): rappresenta il volume edificabile per metroquadro di SF.
- QT (grado di utilizzazione della superficie territoriale %): è il rapporto percentuale della SC sulla ST.
- QF (grado di utilizzazione della superficie fondiaria %): è il rapporto percentuale della SC sulla SF.
- HH (altezza dei fabbricati PIANI N°): esprime il numero di piani fuori terra equivalenti a un modulo di ML 3,00 (tra due piani di calpestio), esclusi sottotetto e seminterrato.
- VL (indice di visuale libera ML/ML): misura il rapporto tra la distanza dei fabbricati dai confini del lotto e le rispettive HF.
- DF (distacco tra i fabbricati ML): misura la distanza radiale tra i fabbricati, esclusi i corpi completamente interrati.
- DC (distanza dei fabbricati dai confini ML): misura la distanza ortogonale tra i fabbricati e i confini del lotto o della zona urbanistica, esclusi i corpi completamente interrati.
- DS (distanza dei fabbricati dalla strada ML): misura la distanza ortogonale tra i fabbricati e il ciglio stradale, esclusi i corpi completamente interrati.
- PS (superficie dei parcheggi stanziali MQ/100MC): corrisponde allo standard-posti macchina inerente ai fabbricati (cfr. L 122/1989).
- PR (superficie dei parcheggi di relazione MQ/ABITANTE o N/ADDETTO o %): corrisponde allo standard-posti macchina inerente alle zone, di cui al DPGR 0126/1995 e successive modificazioni. Si calcola sulla base di 150 MC/ABITANTE o di 50 ADDETTI/ETTARO o di % della SU degli edifici di pertinenza.

<sup>1</sup> Per eventuali precisazioni e integrazioni cfr. Titolo III, Capo 1°, articolo 32 delle Norme di attuazione del PUR e il DPGR 0126/1995 e successive modificazioni.

### TITOLO III - PRIMA DELLA FONDAZIONE

(Torre di Zuino )

## CAPO 1 - FABBRICATI ORIGINARI

*Tramandare la memoria delle radici  
senza il vincolo dell'immobilità e anche mutando ragionevolmente le funzioni.*

Art. 5 (Antiche case).

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Antiche case non costituisce zona territoriale omogenea e inerisce a un'indicazione relativa ad alcuni edifici costituenti testimonianza del patrimonio edilizio risalente a prima della fondazione della città e della fabbrica. Essi riguardano le case di via Roma e di via Zuino nel capoluogo, le case dell'Officina a Malisana, il Casone a Fornelli di Sopra, il Mulino a Chiarmacis.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto.

(destinazione)

- Le Antiche case sono aperte a tutte le funzioni che ne consentano la sopravvivenza, purché nell'ambito di utilizzazioni compatibili con le caratteristiche dei fabbricati e col contesto, e anche attraverso trasformazione d'uso dei volumi accessori-rustici-zootecnici esistenti.

- Auspicabile l'aggiornamento del patrimonio edilizio ma senza compromissione della valenza storica, ambientale e paesistica dei manufatti.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~) senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

7. Interventi di conservazione tipologica (~~articolo 70~~).

8. Interventi di risanamento conservativo (~~articolo 71~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia.~~

(tipologia)

- Valgono i criteri e le tecniche della conservazione tipologica e del risanamento conservativo.

- Gli interventi di rilevanza urbanistica devono uniformarsi alla specie architettonica dei manufatti

originari.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentita alcuna modificazione dei parametri urbanistici edilizi esistenti.

- Sono fatti salvi i Piani di recupero vigenti.

Il quadro di riferimento urbanistico dei Piani di recupero suddetti, in caso di varianti ovvero di nuova formazione dei medesimi, è il PRG (POC) originario.

- Viste le minime dimensioni del fabbricato presso Porto Baiana Vecchio, già residenza dell'addetto all'antico traghetto, è consentito un ampliamento del 30% del volume esistente del medesimo. Inoltre nel fabbricato in parola è ammessa l'attività di ristorazione.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

TITOLO IV - FONDAZIONE  
(Torviscosa)

## CAPO 1 - CITTA'

*Mantenere-conservare-risanare il patrimonio storico della città anche sostituendo le funzioni dei servizi e delle attrezzature collettive che siano divenuti inattuali.*

Art. 6 (ZTO TB: Sistemi edilizi residenziali).

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Sistemi edilizi residenziali costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli edifici residenziali, commerciali risalenti alla fondazione della città. Essi riguardano i blocchi di Piazza del Popolo, le Case Gialle, le Colombaie, le case di viale Villa e i relativi condomini del capoluogo, nonché un nucleo di case a Malisana.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alle lettere TB.

(destinazione)

- Funzioni esistenti o, in via eccezionale, diverse, purché nell'ambito di utilizzazioni compatibili con le caratteristiche dei fabbricati e col contesto.

- La zona è aperta altresì al processo di riqualificazione delle funzioni complementari del piccolo commercio, dell'artigianato di servizio e all'esercizio delle attività professionali-finanziarie-democratiche-associative-politiche-burocratiche-culturali-ricreative-dell'ospitalità.

- Auspicabile l'aggiornamento del patrimonio edilizio ma senza compromissione della valenza storica, ambientale e paesistica dei manufatti.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~) senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

6. Interventi di restauro (~~articolo 69~~).

7. Interventi di conservazione tipologica (~~articolo 70~~).

8. Interventi di risanamento conservativo

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

, ~~autorizzazione, concessione edilizia.~~

(tipologia)

- Valgono i criteri e le tecniche della conservazione tipologica, del risanamento conservativo e del restauro.
- Gli interventi di rilevanza urbanistica devono uniformarsi alla specie architettonica dei manufatti originari.
- Maggiori gradi di libertà, necessari per un adattamento plausibile dei fabbricati in parola a nuove funzioni atte a garantirne sopravvivenza e riuso, e purché gli interventi risultanti siano coerenti e compatibili con la finalità di conservare il valore della memoria storica e della testimonianza architettonica, sono possibili previo approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del consiglio comunale.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentita alcuna modificazione dei parametri urbanistici-edilizi esistenti.
  - Delle eventuali sovrastrutture inautentiche potrà essere imposta la demolizione senza ricostruzione.
  - Sono fatti salvi i Piani di recupero vigenti. Il quadro di riferimento urbanistico dei PDR suddetti, in caso di varianti ovvero di nuova formazione dei medesimi, è il PRG (POC) originario.
  - E' consentita l'installazione di attrezzature tecnologiche esterne, quali split, condizionatori tubi per metano, caldaie, eccetera, purché siano posizionati sul retro dei fabbricati con esclusione del fronte-strada, e fatte salve le previsioni dei Piani di recupero.
- Inoltre è permessa la chiusura di logge e/o porticati compresi nella sagoma dei fabbricati esistenti, senza che ciò comporti il computo di eventuali aumenti di volume.
- Alla stessa condizione è ammessa altresì la realizzazione di bersò, chioschi, padiglioni, pergole funzionali all'uso dell'area scoperta (dal giardino d'inverno al riparo delle autovetture ma con l'esclusione di depositi, legnaie e simili), purché la configurazione dei medesimi avvenga mediante strutture leggere in legno (perlopiù rivestite da piante rampicanti), senza tamponamenti laterali e copertura.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Art. 7 (ZTO TP1: Sistemi edilizi dei servizi e aree delle attrezzature collettive ordinarie standard).

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Sistemi edilizi dei servizi e aree delle attrezzature collettive ordinarie

standard costituisce zona territoriale omogenea e concerne attrezzature collettive risalenti alla fondazione della città nel capoluogo e a Zuino Nord.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alle lettere TP con indice 1.

1. VIABILITA' E TRASPORTI

- (...)

2. CULTO, VITA ASSOCIATIVA, CULTURA

2.2 - Edifici per uffici amministrativi locali

2.6 - Teatro

3. ISTRUZIONE

3.2 - Scuola materna

3.3 - Scuola elementare

3.4 - (Scuola media inferiore)

4. ASSISTENZA E SANITA

- (...)

5. VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

5.6 - Attrezzature per lo sport e spettacoli all'aperto

6. SERVIZI TECNOLOGICI

6.1 - Impianti per il gas, l'elettricità, il trasporto pubblico locale con i relativi depositi, eccetera.

(destinazione)

- Funzioni di servizio esistenti o diverse, purché nell'ambito di utilizzazioni compatibili con le caratteristiche dei fabbricati e col contesto, e comunque di uso pubblico.

- Auspicabile l'aggiornamento del patrimonio edilizio senza compromissione della valenza storica, ambientale e paesistica.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~) senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68, c. 1 e 2~~).

6. Interventi di restauro (~~articolo 69~~)

7. Interventi di conservazione tipologica (~~articolo 70~~).

8. Interventi di risanamento conservativo (~~articolo 71~~).

. Altri:



9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia~~.

(tipologia)

- Valgono i criteri e le tecniche della conservazione tipologica, del risanamento conservativo e del restauro.

- Gli interventi di rilevanza urbanistica devono uniformarsi alla specie architettonica dei manufatti originari.

- Maggiori gradi di libertà, necessari per un adattamento plausibile dei fabbricati in parola a nuove funzioni atte a garantirne sopravvivenza e riuso, e purché gli interventi risultanti siano coerenti e compatibili con la finalità di conservare il valore della memoria storica e della testimonianza architettonica, sono possibili previo approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del consiglio comunale.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentita alcuna modificazione dei parametri urbanistici-edilizi esistenti.

- Delle eventuali sovrastrutture inautentiche potrà essere imposta la demolizione senza ricostruzione.

- Nelle aree di pertinenza, nell'ambito di eventuali interventi di ristrutturazione, è opportuno prevedere adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) in misura non inferiore all'80% della SU degli edifici, ovvero nella misura ridotta fino alla metà nel caso di edifici esistenti e nel caso di localizzazione nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate di cui all'articolo 5 del DPGR 0126/1995.<sup>2</sup>

- Nel caso di servizi che si collochino all'interno di edifici è prescritta una SS alberata, in aggiunta a quella da destinare ai parcheggi, pari almeno al 50% della SC, a esclusione -per dimostrata impossibilità- del caso di utilizzo di edifici esistenti e dei servizi e attrezzature collettive ricadenti nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate di cui all'articolo 5 del DPGR 0126/1995.<sup>3</sup>

- Nel caso delle attrezzature destinate allo sport e agli spettacoli all'aperto, lo standard richiesto è limitato ai parcheggi di relazione (PR) che devono essere previsti in misura minima di 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, all'occorrenza, anche le dotazioni pertinenti a attrezzature attigue di non contemporaneo uso.<sup>4</sup>

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

---

<sup>2</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articoli 11 e 12, c.5 e 6; articolo 13, c.6 e 7.

<sup>3</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 9, c.4.

<sup>4</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 14, c.11.

Art. 8 (ZTO TP2: Sistemi edilizi dei servizi e aree delle attrezzature collettive straordinarie extrastandard).

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Sistemi edilizi dei servizi e aree delle attrezzature collettive

straordinarie extrastandard costituisce zona territoriale omogenea e concerne attrezzature collettive risalenti alla fondazione della città nel capoluogo e nelle località Belvat, Nogaredo e Famula.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alle lettere TP con indice 2.

1. VIABILITA' E TRASPORTI

- (...)

2. CULTO, VITA ASSOCIATIVA, CULTURA

2.7 - Ristoro - dopolavoro

2.8 - Ex mensa - dopolavoro

2.9 - Centro informazione e documentazione - Torre panoramica

3. ISTRUZIONE

- (...)

4. ASSISTENZA E SANITA

- (...)

5. VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

- (...)

6. SERVIZI TECNOLOGICI

6.4 - Idrovore.

(destinazione)

- Funzioni di servizio esistenti o diverse, purché nell'ambito di utilizzazioni compatibili con le caratteristiche dei fabbricati e col contesto.

- Auspicabile l'aggiornamento del patrimonio edilizio senza compromissione della valenza storica, ambientale e paesistica.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 19/2009 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~) senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68, c. 1 e 2~~).

6. Interventi di restauro (~~articolo 69~~).

7. Interventi di conservazione tipologica (~~articolo 70~~).

8. Interventi di risanamento ~~conservativo~~ (~~articolo 71~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia~~.

(tipologia)

- Valgono i criteri e le tecniche della conservazione tipologica, del risanamento conservativo e del restauro.

- Gli interventi di rilevanza urbanistica devono uniformarsi alla specie architettonica dei manufatti originari.

- Maggiori gradi di libertà, necessari per un adattamento plausibile dei fabbricati in parola a nuove funzioni atte a garantirne sopravvivenza e riuso, e purché gli interventi risultanti siano coerenti e compatibili con la finalità di conservare il valore della memoria storica e della testimonianza architettonica, sono possibili previo approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del consiglio comunale.

(indici e prescrizioni)

- Non è consentita alcuna modificazione dei parametri urbanistici-edilizi esistenti.

- Delle eventuali sovrastrutture inautentiche potrà essere imposta la demolizione senza ricostruzione.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

## CAPO 2 - CAMPAGNA

*Favorire la sopravvivenza del patrimonio storico anche trapiantando nuove funzioni e mediante un riuso coerente e compatibile con la tipologia degli immobili.*

Art. 9 (Sistemi edilizi agricoli).

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Sistemi edilizi agricoli costituisce speciale zona omogenea e concerne testimonianze del patrimonio edilizio risalente alla fondazione della città e della fabbrica. Esse riguardano sia gli insiemi delle cosiddette Agenzie sia alcuni insediamenti singoli isolati.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto.

(destinazione)

- I Sistemi edilizi agricoli sono destinati a tutte le funzioni che ne consentano la sopravvivenza, anche attraverso il riuso dei volumi accessori-rustici-zootecnici esistenti, purché nell'ambito di utilizzazioni compatibili (come la residenza) con le caratteristiche dei fabbricati e col contesto, ed escludendo le attività deputate a zone omogenee specifiche, come il commercio, l'industria e l'artigianato.

- Auspicabile l'aggiornamento del patrimonio edilizio ma senza compromissione della valenza storica, ambientale e paesistica.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~) limitatamente all'ambito della Ex Agenzia N. 1 - località Arsa -.
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (articolo 65) senza demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per i fabbricati dell'Agezia N. 4 (Malisana) sui quali tale pratica viene ammessa.

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).
6. Interventi di restauro (~~articolo 69~~).
7. Interventi di conservazione tipologica (~~articolo 70~~).
8. Interventi di risanamento conservativo (~~articolo 71~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di

inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia.~~

(tipologia)

- Valgono i criteri e le tecniche della conservazione tipologica, del risanamento conservativo e del restauro.

- Gli interventi di rilevanza urbanistica devono uniformarsi alla specie architettonica dei manufatti originari.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume complessivo dei fabbricati abitativi, agricoli e accessori esistenti alla data di adozione del PRGC, incrementabile del 25%. E' ammesso l'incremento del 30% nel caso della ex azienda agricola Torre di Zuina sulla provinciale Torviscosa-Bagnaria Arsa. L'aumento di volume non potrà superare il 15% nel caso della cosiddetta Agenzia N. 1 situata nel settore nord del territorio comunale a ovest di Chiarmacis (foglio N. 2).

. LC (limite max di copertura MQ): pari alla superficie coperta complessiva dell'edificato esistente, incrementabile come al punto precedente.

. HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 8,50, escluse le apparecchiature tecnologiche.

. DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.

. DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.

. DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): codice civile.

. PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1.

- Parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 ogni MC 100 di volume residenziale.

- Per l'eventuale componente commerciale:

. PS-PR (superficie min per parcheggi stanziali e di relazione %): 100% della SV, o in misura inferiore purché la max possibile nelle condizioni esistenti dell'insediamento, quando non si tratti di edifici di nuova realizzazione, di interventi soggetti al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione per casi di nuova localizzazione o trasferimento o ampliamento di esercizi commerciali. (5)

- Gli interventi di nuova realizzazione sono consentiti limitatamente all'ambito della Ex Agenzia N. 1 - località Arsa - al solo scopo di costruire vani accessori per ricovero attrezzi, legnaia, deposito, garage a favore di ogni unità abitativa e previa eliminazione di ripari di fortuna provvisori eventualmente esistenti.

Gli interventi in parola non dovranno superare i MC 200 per ogni singola unità abitativa, e saranno regolati dal Codice civile; dovranno altresì allinearsi secondo un'unica giacitura, essere realizzati a contatto a due a due e, per quanto concerne la tipologia, avere tetto a capanna e manto di copertura, intonaco e fori di tipo tradizionale, nonché risultare simili tra loro.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

(5) Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 18, c. 1 e 6.

### CAPO 3 - FABBRICA

*Sostenere la flessibilità degli impianti della fabbrica (fino alla trasformazione di parte dell'area in parco industriale) e la valenza di archeologia industriale.*

ART. 10 (ZTO TD1: Sistemi edilizi industriali / Specificazione della zona industriale di interesse regionale di cui all'articolo 25)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Sistemi edilizi industriali costituisce zona territoriale omogenea e concerne l'insediamento produttivo risalente alla fondazione della fabbrica.

- L'individuazione comprende, salvo qualche piccola aggiunta, la zona di interesse regionale dell'Ausa Corno.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alle lettere TD con l'indice 1.

(destinazione)

- Funzioni esistenti e installazione di nuovi impianti produttivi, e relative edificazioni di supporto, nonché organizzazione delle sinergie esistenti in un parco industriale da offrire a imprenditori esterni.

- Auspicabile l'aggiornamento del patrimonio edilizio ma senza compromissione della valenza storica, ambientale e paesistica, nonché nel rispetto formale degli edifici contrassegnati come Edifici storici industriali.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~)
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
3. Interventi di ristrutturazione urbanistica (~~articolo 64~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~) senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).
6. Interventi di restauro (~~articolo 69~~)
7. Interventi di conservazione tipologica (~~articolo 70~~).
8. Interventi di risanamento conservativo (~~articolo 71~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia~~, mentre quelli di cui al punto 3 avvengono per via indiretta.

La pianificazione attuativa delle aree di competenza del Consorzio Ausa-Corno è soggetta alla predisposizione degli strumenti di pianificazione infraregionale di cui all'articolo 14 LR 05/2009

(tipologia)

- Gli interventi di rilevanza urbanistica devono uniformarsi alla specie architettonica dei manufatti originari.
- Nei confronti degli edifici contrassegnati come Edifici storici industriali gli interventi a carico dell'involucro esterno devono uniformarsi ai criteri e alle tecniche del restauro.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . OF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50%.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 12, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 col min di ML 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Tale distacco può essere ridotto a ML 5 nei confronti di fabbricati accessori e tra pareti cieche.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 20 (dalle strade esterne).
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1.

- Parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura non inferiore al 10% della SU degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità degli immobili industriali.<sup>5</sup>

- In sostituzione dell'individuazione di attrezzature sociali o verde pubblico è prescritta un'ulteriore quota di MQ 15 per addetto da aggiungere alla superficie dei parcheggi, col fine di creare un intorno di verde ornamentale e alberato.

- I parcheggi e i percorsi pedonali, ciclabili o meccanici devono essere alberati.

- La zona deve essere altresì circondata da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

- Contestuali alla realizzazione degli interventi ammessi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni secondo il tipo originario.

- A carico degli edifici contrassegnati come Edifici storici industriali non è consentita alcuna modificazione dei parametri esistenti.

- Le condizioni di ammissibilità delle lavorazioni nocive sono stabilite caso per caso dall'ASS. Ciò in considerazione della specificità del caso-Torviscosa. In ogni caso sono escluse le attività definite Industrie a rischio rilevante di incidente (DPR 175/1988) fatto salvo il mantenimento di quelle esistenti o la loro sostituzione anche in sito diverso purché migliorino le condizioni del rischio, e così pure le attività che utilizzano come materia prima e/o producono sostanze considerate mutagene, cancerogene,

<sup>5</sup> Cfr. DPGR 0126/1995 e successive modificazioni, articolo 17, c.3, p.2.

teratogene (DPR 303/1956 e D. legs. ~~626/1994~~ 81/2008 ), nonché le attività di trattamento rifiuti conto terzi. Inoltre per gli stoccaggi all'aperto di materiali che a contatto con le precipitazioni atmosferiche producono percolati deve essere prevista idonea copertura. Infine le aree utilizzate come piazzali devono essere pavimentate con materiali tali da favorire la ricarica delle falde e da decongestionare l'apporto idrico sui canali di scolo. Le impermeabilizzazioni devono essere previste solo su tratti limitati di superficie e dove siano indispensabili per evitare inquinamenti.

- L'inserimento di nuove attività da parte di operatori esterni, nell'ambito dell'obiettivo denominato parco industriale, è subordinato al compimento di un iter concernente: 1) la compilazione di un piano di emergenza atto a definire le condizioni necessarie a garantire la massima sicurezza; 2) l'elaborazione di un piano di fattibilità dell'organizzazione dei mezzi e dei dispositivi di cui al punto 1; 3) approvazione di un piano settoriale che sintetizzi in termini di procedura e di merito l'attuazione dei provvedimenti di cui ai punti 1 e 2. In ogni caso l'introduzione di nuove attività sarà vincolata dal parere igienico-sanitario formulato dall'ASS così pure per quanto riguarda il piano d'emergenza.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

ART. 10 BIS (ZTO TD2: Sistemi edilizi industriali di completamento / Ambito esterno alla delimitazione della zona industriale di interesse regionale)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Sistemi edilizi industriali di completamento costituisce zona territoriale omogenea connessa all'insediamento produttivo di fondazione, nella parte di superficie ricadente a sud-est dell'impianto cloro-soda esistente e a nord del canale navigabile che collega il Taglio alla darsena.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alle lettere TD e all'indice 2.

(destinazione)

- Installazione di nuovi impianti produttivi, e relative edificazioni di supporto.

- Rispetto della valenza storica, ambientale e paesistica del contesto.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~)
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~) senza demolizione e ricostruzione.

. Di rilevanza edilizia:



- 5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~);
- 6. Interventi di restauro (~~articolo 69~~);
- 7. Interventi di conservazione tipologica (~~articolo 70~~);
- 8. Interventi di risanamento conservativo (~~articolo 71~~);

. Altri:

- 9. Interventi poco rilevanti (articolo 72).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia~~.

- Gli interventi devono uniformarsi ad un'immagine compatibile con la specie architettonica dei manufatti originari adiacenti.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50%.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 12, escluse le apparecchiature tecnologiche. Si assume come livello 0,00 di riferimento la quota della strada interna esistente.
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 col min di ML 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Tale distacco può essere ridotto a ML 5 nei confronti di fabbricati accessori e tra pareti cieche.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 20 (dalle strade esterne).
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1.

- Parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura non inferiore al 10% della SU degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità degli immobili industriali.<sup>6</sup>

- In sostituzione dell'individuazione di attrezzature sociali o verde pubblico è prescritta un'ulteriore quota di MQ 15 per addetto da aggiungere alla superficie dei parcheggi, col fine di creare un intorno di verde ornamentale e alberato.

- I parcheggi e i percorsi pedonali, ciclabili o meccanici devono essere alberati.

- La zona deve essere altresì circondata da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore. In particolare è prescritto l'impianto di fasce di verde-filtro della profondità di ML 20 lungo i canali navigabili, all'interno delle quali è comunque ammessa la realizzazione di opere viarie funzionali alla produzione e la formazione di attracchi relativi alla darsena. Per tali fasce di verde sarà fatto uso di specie riconducibili a consociazioni mesofile nella forma del Quercio-carpinetto e a consociazioni igrofile nella forma del Salice-pioppeto. Rispettivamente per gli alberi e per gli arbusti le specie consigliate sono le seguenti:

(specie arboree)

---

<sup>6</sup> Cfr. DPGR 0126/1995 e successive modificazioni, articolo 17, c.3, p.2.

Acerò campestre - Ontano nero - Carpino bianco - Orniello - Melo - Gelso nero - Ciliegio - Pioppo bianco - Pioppo nero - Farnia - Salice bianco - Sorbo domestico - Ciavardello - Tasso - Tiglio selvatico - Tiglio nostrano - Olmo campestre.

(specie arbustive)

Bosso - Corniolo - Nocciolo - Biancospino - Azzeruolo - Frangola - Olivello spinoso - Ligustro selvatico - Prugnolo - Agazzino - Spino cervino - Rosa selvatica - Salice cinerino - Salice ripariolo - Salice fragile - Salice da vimini - Sambuco - Lantana - Pallon di maggio.

- Contestuali alla realizzazione degli interventi ammessi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzazioni secondo il tipo originario.

- Le condizioni di ammissibilità delle lavorazioni nocive sono stabilite caso per caso dall'ASS. Ciò in considerazione della specificità del caso-Torviscosa. In ogni caso sono escluse le attività definite Industrie a rischio rilevante di incidente (DPR 175/1988) fatto salvo il mantenimento di quelle esistenti o la loro sostituzione anche in sito diverso purché migliorino le condizioni del rischio, e così pure le attività che utilizzano come materia prima e/o producono sostanze considerate mutagene, cancerogene, teratogene (DPR 303/1956 e D. legs. 626/1994 81/2008), nonché le attività di trattamento rifiuti conto terzi. Inoltre per gli stoccaggi all'aperto di materiali che a contatto con le precipitazioni atmosferiche producono percolati deve essere prevista idonea copertura. Infine le aree utilizzate come piazzali devono essere pavimentate con materiali tali da favorire la ricarica delle falde e da decongestionare l'apporto idrico sui canali di scolo. Le impermeabilizzazioni devono essere previste solo su tratti limitati di superficie e dove siano indispensabili per evitare inquinamenti.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

## TITOLO V - PAESE AGGIUNTO

## PARTE PRIMA - RESIDENZA

### CAPO 1 - ZONE EDIFICATE

*Consolidare l'insediamento abitativo esistente.*

Art. 11 (ZTO B1: Ambiti residenziali saturi).

(definizione)

-La categoria urbanistica degli Ambiti residenziali saturi costituisce zona territoriale omogenea e concerne nel capoluogo: il PDL (Sorgente 1) e il PEEP (area centrale) entrambi esauriti e i sistemi via Nievo - via Malignani - via Marconi - via Sorgente - via Marconi/ex via dei Platani - via Zuino, e l'ex mensa operai-osservatorio in via del Lavoro; a Malisana: il PDL (Malisana 1) esaurito e il sistema via Romagnoli; a Villaggio Roma: il PEEP oramai concluso.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indice 1.

(destinazione)

- Funzione abitative e complementari, comprese quelle artigianali e commerciali di normale distribuzione, a diretto servizio della residenza.

- In particolare per il lotto dell'ex mensa-osservatorio (capoluogo, via del Lavoro) le destinazioni abitative e complementari ammesse nella zona si integrano con le funzioni direzionali, ricettive, commerciali (di normale distribuzione) e artigianali di servizio.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~)
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia.~~

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di elevare il grado della qualità edilizia esistente.

- Intervento libero anche nei confronti del lotto dell'ex mensa-osservatorio (capoluogo, via del Lavoro), considerato che la trasformazione a mensa del fabbricato (nato come Laboratorio di ricerche

agrarie) operati nel 1951, ne ha alterato l'aspetto (nella parte centrale del PT sono stati collocati la cucina e vari servizi, al PI sono stati ricavati degli alloggi, mentre le due ali simmetriche sono state tamponate e ampliate per collocarvi i refettori / cfr. scheda Bellantone/Analisi).

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume complessivo dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, incrementabile fino a un indice max di fabbricabilità fondiaria finale (IF) = 1,50 MC/MQ. Incrementabile a 2,00 MC/MQ nel caso del lotto dell'ex mensa-osservatorio (capoluogo, via del Lavoro).

. LC (limite max di copertura MQ): pari alla superficie coperta complessiva dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, incrementabile fino a un grado max di utilizzazione fondiaria (QF) = 30 %.

. HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2.

. DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine, quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata. Tale distacco può essere ridotto a ML 5 nei confronti di fabbricati accessori e tra pareti cieche.

. DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Consentita l'edificazione a confine purché resti impregiudicato il corrispondente diritto del proprietario confinante.

. DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 5. Due fabbricati preesistenti e in linea rispetto alla strada determinano l'allineamento in deroga di un eventuale terzo edificio intermedio. Ammesse particolari deroghe alla distanza dalla strada allorché si tratti di vie senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato e qualora esistano reali necessità obiettivamente dimostrabili.

. PS (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC): 10.

- Nel caso di esercizi commerciali di nuova realizzazione obbligatorie aree aggiuntive per i parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) nella misura del 60% della SV: aree da reperire nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero in prossimità entro una distanza max di ML 100.(8)

- E' possibile derogare, una tantum, ai parametri LF e LC (o IF e QF), relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del PRGC, rispettivamente fino a un incremento pari a MC 200 del volume e al 50% della superficie coperta, per finalità abitative o accessorie.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni, ove necessarie.

- E' consentita la realizzazione di bersò, chioschi, pergole, gazebi e piccole costruzioni in legno funzionali all'uso dell'area scoperta (compreso il riparo delle autovetture), purché la configurazione dei manufatti medesimi avvenga mediante strutture lignee (preferibilmente rivestite da piante rampicanti), e sia contenuta entro la cubatura massima di MC 15. Tutto ciò in deroga ai parametri volumetrici e delle distanze.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

(8) Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 16, c. 1.

## CAPO 2 - ZONE NON INTERAMENTE EDIFICATE O LIBERE

*Completare l'insediamento abitativo esistente.*

ART. 12 (ZTO B2: Ambiti residenziali quasi saturi).

(definizione)

-La categoria urbanistica degli Ambiti residenziali quasi saturi costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli ambiti parzialmente edificati di via Marconi e via Pavia nel capoluogo, di via Molino a Zuino nord, di via Annia e via del Pino a Malisana, di Fornelli di Sotto, di Arroddola Nuova e di Chiarmacis.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indice 2.

(destinazione)

- Funzioni abitative e complementari, comprese quelle artigianali e commerciali di normale distribuzione, a diretto servizio della residenza.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla L.R. 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~);
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~);
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~);

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~);

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (articolo 72).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia~~.

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di conseguire un grado di qualità edilizia elevato.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume complessivo dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, incrementabile fino a un indice max di fabbricabilità fondiaria finale (IF) = 1,50 MC/MQ .

. LC (limite max di copertura %): pari alla superficie coperta complessiva dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, incrementabile fino a un grado max di utilizzazione

fondiria (QF) = 30 %.

. HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2.

. DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine, quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata. Tale distacco può essere ridotto a ML 5 nei confronti di fabbricati accessori e tra pareti cieche.

. DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Consentita l'edificazione a confine purché resti impregiudicato il corrispondente diritto del proprietario confinante.

. DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 5. Due fabbricati preesistenti e in linea rispetto alla strada determinano l'allineamento in deroga di un eventuale terzo edificio intermedio. Ammesse particolari deroghe alla distanza dalla strada allorché si tratti di vie senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato e qualora esistano reali necessità obiettivamente dimostrabili.

. PS (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC): 10.

- Nel caso di esercizi commerciali di nuova realizzazione obbligatorie aree aggiuntive per i parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) nella misura del 60% della SV: aree da reperire nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero in prossimità entro una distanza max di ML 100. (9)

- E' possibile derogare, una tantum, ai parametri LF e LC (o IF e QF), relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del PRGC, rispettivamente fino a un incremento pari a MC 200 del volume e al 50% della superficie coperta, per finalità abitative o accessorie.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni, ove necessarie: verso strada secondo il tipo a muro intonacato (altezza massima ML 1,30) con ringhiera (fino a un massimo di ML 2,00 da terra -fatta eccezione per colonne o ripari di passi pedonali-); sugli altri lati secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50 (fino a un massimo di ML 2,00 da terra), e siepi.

- E' consentita la realizzazione di bersò, chioschi, pergole, gazebi e piccole costruzioni in legno funzionali all'uso dell'area scoperta (compreso il riparo delle autovetture), purché la configurazione dei manufatti medesimi avvenga mediante strutture lignee (preferibilmente rivestite da piante rampicanti), e sia contenuta entro la cubatura massima di MC 15. Tutto ciò in deroga ai parametri volumetrici e delle distanze.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Qualora le costruzioni vengano realizzate adiacenti ad aree con diversa destinazione d'uso (produttive e/o commerciali) dovrà essere realizzata una fascia verde di protezione di larghezza minima di metri 3,00. In tale fascia verde dovranno essere poste a dimora, in filare, piante autoctone di altezza non inferiore a ml 3,00.

(9) Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 16, c. 1.

Art. 13 (ZTO B3: Ambiti residenziali liberi)

(definizione)

-La categoria urbanistica degli Ambiti residenziali liberi costituisce zona territoriale omogenea e concerne gli ambiti non ancora edificati a Zuino nord.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indice 3.

(destinazione)

- Funzioni abitative e complementari, comprese quelle artigianali e commerciali di normale distribuzione, a diretto servizio della residenza.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (articolo 68).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia.~~

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di conseguire un grado di qualità edilizia elevato.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC): 1,50 MC/MQ.
- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 30 %.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine, quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata. Tale distacco può essere ridotto a ML 5 nei confronti di fabbricati accessori e tra pareti cieche.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Consentita l'edificazione a confine purché resti impregiudicato il corrispondente diritto del proprietario confinante.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 5.



. PS (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC): 10.

- Nel caso di esercizi commerciali di nuova realizzazione obbligatorie aree aggiuntive per i parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) nella misura del 60% della SV: aree da reperire nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero in prossimità entro una distanza max di ML 100. (10)

- E' possibile derogare, una tantum, ai parametri LF e LC (o IF e QF), relativi alla situazione edilizia alla data di adozione del PRGC, rispettivamente fino a un incremento pari a MC 200 del volume e al 50% della superficie coperta, per finalità abitative o accessorie.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni, ove necessarie: verso strada secondo il tipo a muro intonacato (altezza massima ML 1,30) con ringhiera (fino a un massimo di ML 2,00 da terra -fatta eccezione per colonne o ripari di passi pedonali-); sugli altri lati secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50 (fino a un massimo di ML 2,00 da terra), e siepi.

- E' consentita la realizzazione di bersò, chioschi, pergole, gazebi e piccole costruzioni in legno funzionali all'uso dell'area scoperta (compreso il riparo delle autovetture), purché la configurazione dei manufatti medesimi avvenga mediante strutture lignee (preferibilmente rivestite da piante rampicanti), e sia contenuta entro la cubatura massima di MC 15. Tutto ciò in deroga ai parametri volumetrici e delle distanze.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

(10) Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 16, c. 1.

Art. 14 (ZTO B4: Accessori presso Case Gialle e Colombaie)

(definizione)

-La categoria urbanistica degli Accessori costituisce speciale zona omogenea e concerne l'edificazione di costruzioni non abitative al servizio delle Case Gialle e delle Colombaie.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla B con indice 4.

(destinazione)

- Volumi integrativi accessori delle abitazioni esistenti.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia~~.

(tipologia)

- Coordinamento con i rispettivi insediamenti principali di appartenenza.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50.

. HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.

. DF (distacco min tra i fabbricati ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Consentita l'edificazione a confine purché resti impregiudicato il corrispondente diritto del proprietario confinante.

. DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 5. Due fabbricati preesistenti e in linea rispetto alla strada determinano l'allineamento in deroga di un eventuale terzo edificio intermedio.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza. Escluse le recinzioni.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

### CAPO 3 - EX PDL QUASI COMPLETI A CONVENZIONE SUPERATA NEI TERMINI

#### *Evoluzione normale degli insediamenti.*

Art. 15 (ZTO B5: Ex piani attuativi residenziali).

Cfr. articolo 11.

Art. 15 BIS (ZTO B6: Ex piani attuativi residenziali ~~denominato Fornelli~~ nel capoluogo).

a) denominato "Fornelli":

Cfr. articolo 11 previo adeguamento dei parametri LF e LC ai rispettivi massimi sotto riportati, come risultanti dal PRPC relativo all'ambito considerato:

. LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume complessivo dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, incrementabile fino a un indice max di fabbricabilità fondiaria finale (IF) = 1,50 MC/MQ. Incrementabile a 2,00 MC/MQ nel caso del lotto dell'ex mensa-osservatorio (capoluogo, via del Lavoro).

. LC (limite max di copertura MQ): pari alla superficie coperta complessiva dei fabbricati esistenti, residenziali e non residenziali, incrementabile fino a un grado max di utilizzazione fondiaria (QF) = 30 %.

b) Denominato "Viale Villa":

restano valide le destinazioni d'uso, gli indici, i parametri e le prescrizioni del Piano Attuativo

Art. 15 TER (ZTO B7: ~~Ambito residenziale misto del centro~~).

~~(definizione)~~

~~La categoria urbanistica dell'Ambito residenziale misto del centro costituisce zona territoriale omogenea e concerne l'area libera frontestante via Villa, a nord del Municipio.~~

~~(rappresentazione)~~

~~Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera B con indice 7.~~

~~(destinazione)~~

~~Funzioni residenziali, direzionali, commerciali (con superfici di vendita non superiori a MQ 400) e artigianali di servizio.~~

(procedura)

~~La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:~~

- ~~.-Di rilevanza urbanistica:~~
  - ~~1. Interventi di nuova realizzazione (articolo 62).~~
  - ~~2. Interventi di ampliamento (articolo 63).~~
  - ~~4. Interventi di ristrutturazione edilizia (articolo 65).~~
- ~~.-Di rilevanza edilizia:~~
  - ~~5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (articolo 68).~~
- ~~.-Altri:~~
  - ~~9. Interventi poco rilevanti (articolo 72).~~

~~—Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , autorizzazione, concessione edilizia. previo concorso di idee aperto agli architetti della Regione Friuli Venezia Giulia e sottoposto a una giuria da concordare tra Comune, Soprintendenza e Ordini professionali.~~

~~—Fino alla conclusione del concorso di idee di cui all'alinea precedente e nelle more della verifica e della dichiarazione di cui al combinato disposto degli articoli 12 e 13 del citato D.Lgs. 42/2004, l'area interessata dalla ZTO B7 è sottoposta a tutela ai sensi della Parte seconda del D. Lgs. 42/2004 medesimo.~~

(tipologia)

~~—Gli interventi sono vincolati all'obbligo di conseguire un grado elevato di qualità edilizia in considerazione dell'auspicato significato urbano centrale dell'area mediante l'impiego di metodi costruttivi tradizionali e l'uso di un linguaggio architettonico capace di configurarsi come presenza originaria, evitando materiali e tecnologia degradabili e forme inutilmente dirompenti.~~

(indici e prescrizioni)

~~—Parametri:~~

- ~~.-IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC): 1,80 MC/MQ.~~
- ~~.-QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 20 %.~~
- ~~.-HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 3 piani fuori terra per un max ML 9.~~
- ~~.-DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti.~~
- ~~.-DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): 10.~~
- ~~.-DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 10 dalle prosecuzioni nord e ovest del primo tratto di via Galilei, e 20 da via Villa.~~
- ~~.-PS (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC): 10.~~

~~—Nel caso di esercizi commerciali di nuova realizzazione obbligatorie aree aggiuntive per i parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) nella misura del 100% della superficie di vendita (SV): aree da reperire nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero in prossimità entro una distanza max di ML 100.~~  
(10)

~~—L'insediamento deve interessare la porzione nord dell'area, essere tributario del tratto viario di prolungamento di via Villa verso lo stadio per quanto concerne sia il sistema generale degli accessi sia l'organizzazione dei parcheggi, così da sottrarre le auto in sosta alla vista dalla piazza centrale.~~

(documentazione)

~~—Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.~~

~~(10) Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 16, e. 1.~~

## CAPO 4 - ZONE DI ESPANSIONE

*Realizzare i piani attuativi vigenti e incrementare il ruolo residenziale di Torviscosa.*

~~Art. 16 (ZTO C1: Piani residenziali attuativi vigenti)~~

~~(definizione)~~

~~La categoria urbanistica dei Piani residenziali attuativi vigenti costituisce zona territoriale omogenea e concerne i PRPC del capoluogo (viale Villa) e di Fornelli di Sotto.~~

~~(rappresentazione)~~

~~Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera C con indice 1.~~

~~(destinazione)~~

~~Funzioni abitative e complementari, comprese quelle artigianali e commerciali di normale distribuzione, a diretto servizio della residenza, e uffici.<sup>7</sup>~~

~~(procedura)~~

~~La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:~~

~~-Di rilevanza urbanistica:~~

- ~~1. Interventi di nuova realizzazione (articolo 62).~~
- ~~2. Interventi di ampliamento (articolo 63).~~
- ~~4. Interventi di ristrutturazione edilizia (articolo 65).~~

~~-Di rilevanza edilizia:~~

- ~~5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (articolo 68).~~

~~-Altri:~~

- ~~9. Interventi non rilevanti (articolo 72).~~

~~In attuazione dei PRPC vigenti, gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), autorizzazione, concessione edilizia.~~

~~(tipologia)~~

~~Cfr. PRPC vigenti.~~

~~(indici e prescrizioni)~~

~~Cfr. PRPC vigenti.~~

~~Per eventuali varianti dei PRPC (POC) valgono gli indici e prescrizioni del PRG (POC) originario.~~

~~Gli spazi destinati a negozi e/o uffici non possono superare il 25% della volumetria complessiva dei~~

<sup>7</sup> Cfr. variante PRG 10/1996.

rispettivi (POC) PRPC.<sup>8</sup> -

~~- Nel caso di esercizi commerciali di nuova realizzazione obbligatorie aree aggiuntive per i parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) nella misura del 60% della SV: aree da reperire nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero in prossimità entro una distanza max di ML 100.<sup>9</sup> -~~

(documentazione)

~~- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.~~

Art. 17 (ZTO C2: Nuove individuazioni residenziali)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Nuove individuazioni residenziali costituisce zona territoriale omogenea e concerne i comparti del Capoluogo (ex di Malisana) e di Chiarmacis.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera C con indice 2.

(destinazione)

- Funzioni abitative e complementari, comprese quelle artigianali e commerciali di normale distribuzione, a diretto servizio della residenza, e uffici.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi non rilevanti (~~articolo 72~~).

- Subordinatamente all'approvazione dei PRPC (PAC) relativi agli interi comparti, gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia.~~

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di conseguire un grado di qualità ambientale elevato.

<sup>8</sup> Idem.

<sup>9</sup> Cfr. DPGR O126/1995, articolo 16, c.1.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . IT (indice max di fabbricabilità territoriale MC/HA): 8.000.
- . QT (grado max di utilizzazione della superficie territoriale %): 30.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto. La distanza min tra fabbricati fra i quali siano interposte strade carrabili (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici dell'insediamento) dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ML 5 per lato (per strade di sezione inferiore a ML 7) e di ML 7,50 per lato (per strade di sezione compresa tra ML 7 e ML 15).
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 5.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC): 10.

- Nelle aree di pertinenza i PRPC devono prevedere adeguati spazi da destinare a parcheggi di relazione (PR) in misura non inferiore a 3 MQ per abitante, ovvero ogni MC 100.

- Prescritta l'individuazione di un'ulteriore quota di MQ 1,5 per abitante, ovvero ogni MC 100, da aggiungere alla superficie dei parcheggi, col fine di arricchire l'intorno dei medesimi con del verde ornamentale di uso pubblico.

- Gli spazi destinati a negozi e/o uffici non possono superare il 25% della volumetria complessiva dei rispettivi PRPC.

- Nel caso di esercizi commerciali di nuova realizzazione obbligatorie aree aggiuntive per i parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) nella misura del 60% della SV: aree da reperire nell'ambito del lotto di pertinenza ovvero in prossimità entro una distanza max di ML 100.<sup>10</sup>

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni, ove necessarie: verso strada secondo il tipo a muro intonacato (altezza massima ML 1,30) con ringhiera (fino a un massimo di ML 2,00 da terra -fatta eccezione per colonne o ripari di passi pedonali-); sugli altri lati secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50 (fino a un massimo di ML 2,00 da terra), e siepi.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Relativamente all'area del Capoluogo ( Via Bellini) il perimetro dell'ambito comprende al suo interno anche le aree individuate dal PRGC quale "Parcheggio di relazione" e "Nucleo elementare di verde" che verranno realizzate e cedute al Comune in aggiunta a quanto previsto dagli standards minimi per aree di parcheggio e verde secondo apposita convenzione.

La loro ubicazione planimetrica potrà subire limitati e giustificati spostamenti sempre, comunque, nel rispetto delle previsioni distributive dei servizi pubblici del vigente PRGC.

<sup>10</sup> Idem.

PARTE SECONDA - AGRICOLTURA, AMBIENTE, PAESAGGIO, TURISMO

CAPO 1 - CAMPAGNA

*Salvaguardare la continuità della risorsa con particolare attenzione alle opere irrigue.*

Art. 18 (ZTO E5: Zone agricole per eccellenza)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone agricole per eccellenza costituisce zona territoriale omogenea e concerne le aree agricole-forestali ricadenti nell' ambito di preminente interesse agricolo (PUR), quasi interamente specificato come *zona agricola di riordino fondiario* a sua volta sub specificata in parte come *zona agricola irrigata*.

(rappresentazione)

- Cfr.Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con indice 5.

(destinazione)

- Consentiti:

A. Ripristino e manutenzione di strutture edilizie esistenti. Il rilascio della concessione edilizia relativa a interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali o di cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali è subordinato alla certificabilità che l'imprenditore agricolo è conduttore a titolo principale ai sensi della L 153/1975, articolo 12.

B. Attrezzature edilizie minime per la fruizione ambientale e l'attività agrituristica ai sensi della LR 25/1996 e succ. mod. e integr.

C. Consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti.

E. Strutture produttive aziendali (stalle \*, magazzini, ricoveri per attrezzature tecniche, e annessi rustici) purché il rapporto peso vivo di bestiame da allevamento non superi i 20 q.li/ha<sup>11</sup>.

\* Una stalla è considerata aziendale quando la superficie lorda di pavimento del ricovero per animale delle relative strutture di ricovero non superano i valori seguenti:

. BOVINI	MQ 700
. EQUINI	MQ 200
. SUINI	MQ 100
. CUNICOLI	MQ 500
. CANINI	MQ 100
. AVICOLI	MQ 100 o MQ 1000 (superficie di ricovero in voliera).

G. Allevamenti zootecnici a carattere industriale \*\* purché il rapporto peso vivo di bestiame da allevamento non superi i 20 q.li/ha<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Pari alla metà di quello previsto dalla Delibera del Comitato Interministeriale del 04.02.1977 per lo smaltimento sul suolo dei liquami (40 q.li): in analogia con la LR dell'Emilia Romagna e con la Bozza del Piano regionale risanamento acque.

<sup>12</sup> Pari alla metà di quello previsto dalla Delibera del Comitato Interministeriale del 04.02.1977 per lo smaltimento sul suolo dei liquami (40 q.li): in analogia con la LR dell'Emilia Romagna e con la Bozza del Piano regionale risanamento acque.



\*\* Quando risultino superati i parametri di cui alle strutture aziendali (\*).

H. Impianti per coltivazioni specializzate (comprese le serre) e commercializzazione dei prodotti, nonché impianti tecnologici per produzione di energia.

L. Maneggi.

- Vietati le attività e gli usi del suolo che comportino una cattiva utilizzazione o la dispersione del patrimonio di opere irrigue.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).
- 4 BIS. Interventi di rilevanza urbanistica-ambientale (~~articolo 66~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia~~, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere G e H, i quali avvengono per via indiretta, previa approvazione di PRPC (PAC) di iniziativa privata.

- Il rilascio della concessione edilizia relativa alle abitazioni è subordinato all'esistenza-agibilità-attività delle strutture produttive di pertinenza.

(tipologia)

- Massimo grado di inserimento ambientale e impiego di materiali-forme-colori compatibili col paesaggio.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA A:

- . LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . LC (limite max di copertura MQ): pari alla superficie coperta dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): pari al numero dei piani fuori terra dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.

- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA B:

- . VF (volume max dei fabbricati MC): 300.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col min di 1.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA C:

Omissis.

INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE E-G:

- . IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 0,03.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 10.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.
- . SM (superficie minima d'intervento MQ): 10.000.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA H:

- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50 rispetto al lotto funzionale di intervento.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 4,50, fatta eccezione per le apparecchiature tecnologiche.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col min di 1.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA L:

- . VF (volume max dei fabbricati MC): 300 esclusivamente per i servizi connessi e nella misura strettamente necessaria al ricovero degli animali.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col min di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 ogni MC 100 di volume residenziale.

- I fabbricati destinati a allevamenti zootecnici di cui alla lettera E devono distare dalle zone abitate non meno di ML 300. Quelli di cui alla lettera G ML 1000.

- In sede di PRPC (PAC) gli interventi di cui alla lettera G devono considerare in misura esauriente con soluzioni adeguate e modalità documentate, mediante analisi specifiche caso per caso, le problematiche afferenti alle caratteristiche di rischio idrogeologico del suolo, alla direzione ed intensità

dei venti, ai piani colturali in relazione al carico massimo di azoto (con riferimento alla Direttiva 91/676 CEE), alla distanza dalle case anche valutando eventuali necessarie obiettive maggiorazioni del parametro prescritto nel comma precedente.

- L'agibilità degli interventi di cui alla lettera G è subordinata alla realizzazione dei appositi impianti di tutela antinquinamento.

- In deroga, una tantum, al parametro IF, relativo alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC, sono consentiti ampliamenti del 50% per volumetrie inferiori a 600 MC e del 25% negli altri casi, per finalità agricole.

- E' possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC - IF, QF e VF, relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC (POC), rispettivamente fino a un incremento pari a MC 200 del volume e al 50% della superficie coperta, per finalità abitative o accessorie.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni, ove necessarie, secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50, e siepi.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

- Fanno parte integrante della pratica una relazione tecnica che dimostri la compatibilità ecologica dell'intervento, una documentazione afferente ai requisiti necessari per la classificazione degli eventuali allevamenti zootecnici nei casi di cui alle lettere E e G, e ai relativi criteri di corretto inserimento nell'ambiente.

Art. 19 (ZTO E6: Zone agricole normali)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone agricole normali costituisce zona territoriale omogenea e concerne alcune aree marginali ricadenti nell'ambito di interesse agricolo PTR (PUR).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con indice 6.

(destinazione)

- Consentiti:

A. Ripristino e manutenzione di strutture edilizie esistenti. Il rilascio della concessione edilizia relativa a interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali o di cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali è subordinato alla certificabilità che l'imprenditore agricolo è conduttore a titolo principale ai sensi della L 153/1975, articolo 12.

B. Attrezzature edilizie minime per la fruizione ambientale e l'attività agrituristica ai sensi della LR 25/1996 e succ. mod. e integr.

C. Consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti.

E. Strutture produttive aziendali (stalle \*, magazzini, ricoveri per attrezzature tecniche, e

annessi rustici) purché il rapporto peso vivo di bestiame da allevamento non superi i 20 q.li/ha<sup>13</sup>.

\* Una stalla è considerata aziendale quando la superficie lorda di pavimento del ricovero per animale delle relative strutture di ricovero non superano i valori seguenti:

- . BOVINI MQ 700
- . EQUINI MQ 200
- . SUINI MQ 100
- . CUNICOLI MQ 500
- . CANINI MQ 100
- . AVICOLI MQ 100 o MQ 1000 (superficie di ricovero in voliera).

G. Allevamenti zootecnici a carattere industriale \*\* purché il rapporto peso vivo di bestiame da allevamento non superi i 20 q.li/ha<sup>14</sup>.

\*\* Quando risultano superati i parametri di cui alle strutture aziendali (\*).

H. Impianti per coltivazioni specializzate (comprese le serre) e commercializzazione dei prodotti, nonché impianti tecnologici per produzione di energia.

L. Maneggi.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).
- 4 BIS. Interventi di rilevanza urbanistica-ambientale (~~articolo 66~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi non rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia~~, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere G e H, i quali avvengono per via indiretta, previa approvazione di PRPC (PAC) di iniziativa privata.

- Il rilascio della concessione edilizia relativa all'abitazione è subordinato all'esistenza-agibilità-attività

<sup>13</sup> Pari alla metà di quello previsto dalla Delibera del Comitato Interministeriale del 04.02.1977 per lo smaltimento sul suolo dei liquami (40 q.li): in analogia con la LR dell'Emilia Romagna e con la Bozza del Piano regionale risanamento acque.

<sup>14</sup> Pari alla metà di quello previsto dalla Delibera del Comitato Interministeriale del 04.02.1977 per lo smaltimento sul suolo dei liquami (40 q.li): in analogia con la LR dell'Emilia Romagna e con la Bozza del Piano regionale risanamento acque.

delle strutture produttive di pertinenza.

(tipologia)

- Massimo grado di inserimento ambientale attraverso l'impiego di materiali-forme-colori compatibili col paesaggio.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA A:

- . LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . LC (limite max di copertura %): pari alla superficie coperta dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): pari al numero dei piani fuori terra dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA B:

- . VF (volume max dei fabbricati MC): 300.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col min di 1.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA C:

Omissis.

INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE E- G:

- . IF (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 0,03.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 10.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.
- . SM (superficie min d'intervento MQ): 10.000.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA H:

- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50 rispetto al lotto funzionale di intervento.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 4,50, fatta eccezione per le apparecchiature tecnologiche.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col min di 1.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA L:

- . VF (volume max dei fabbricati MC): 300 esclusivamente per i servizi connessi e nella misura strettamente necessaria al ricovero degli animali.

- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col min di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 ogni MC 100 di volume residenziale

- I fabbricati destinati a allevamenti zootecnici di cui alla lettera E devono distare dalle zone abitate non meno di ML 300. Quelli di cui alla lettera G ML 1000.

- In sede di PRPC gli interventi di cui alla lettera G devono considerare in misura esauriente con soluzioni adeguate e modalità documentate, mediante analisi specifiche caso per caso, le problematiche afferenti alle caratteristiche di rischio idrogeologico del suolo, alla direzione ed intensità dei venti, ai piani colturali in relazione al carico massimo di azoto (con riferimento alla Direttiva 91/676 CEE), alla distanza dalle case anche valutando eventuali necessarie obiettive maggiorazioni del parametro prescritto nel comma precedente.

- L'agibilità degli interventi di cui alla lettera G è subordinata alla realizzazione dei appositi impianti di tutela antinquinamento.

- In deroga, una tantum, al parametro IF, relativo alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC, sono consentiti ampliamenti del 50% per volumetrie inferiori a 600 MC e del 25% negli altri casi, per finalità agricole.

- E' possibile derogare, una tantum, ai parametri LF, LC - IF, QF e VF, relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC, rispettivamente fino a un incremento pari a MC 200 del volume e al 50% della superficie coperta, per finalità abitative o accessorie.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzazioni, ove necessarie, secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50, e siepi.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

- Fanno parte integrante della pratica una relazione tecnica che dimostri la compatibilità ecologica dell'intervento, una documentazione afferente ai requisiti necessari per la classificazione degli eventuali allevamenti zootecnici nei casi di cui alle lettere E e G, e ai relativi criteri di corretto inserimento nell'ambiente.

Art. 19 BIS (Zona agricolo-fluviale)<sup>15</sup>

- Vi sono ammesse funzioni compatibili con le aree fluviali in senso lato ad esclusione di funzioni turistiche. In particolare l'area sportiva alla foce Corno-Zumello risponde alle funzioni di supporto del campo di gara internazionale canoe situato nel tratto di fiume Corno frontestante.

- Sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) interventi a carico degli edifici e delle infrastrutture esistenti
- 2) opere di bonifica ed irrigazione
- 3) nuovi interventi infrastrutturali ed impianti tecnologici di interesse generale
- 4) opere di sistemazione delle sponde del Fiume Corno.
- 5) esecuzione di ormeggi e pontili galleggianti per natanti
- 6) sistemazione dell'area a parcheggio e, per l'area foce Corno-Zumello, a funzioni di supporto del campo di gara internazionale canoa (nel tratto del Fiume Corno frontestante), a operazioni di rimessaggio e deposito imbarcazioni
- 7) costruzione di manufatti da destinarsi a magazzini, annessi rustici e ricovero natanti nonché, per l'area foce Corno-Zumello, a modeste attrezzature di piccola ristorazione collegate all'attività sportiva.

- Gli interventi sono subordinati a piano attuativo.

- Nell'area de La Valletta è prevista la costruzione di max N.48 posti barca di cui N.14 delle dimensioni di ML 4,20x13,10, N.15 delle dimensioni di ML 3,20x9,10) e N.19 delle dimensioni di ML 2,60x7,10, posti in modo tale da non arrecare intralcio alla navigazione fluviale.

- In sede di convenzione vengono definite le opere di urbanizzazione da realizzarsi e lo scopo non turistico dell'iniziativa.

- Per quanto riguarda gli interventi di cui al punto 7) vengono prescritti i seguenti indici:

- . IF (indice di fabbricabilità fondiaria) MC/MQ 0,05
- . PC (superficie min per i parcheggi inerenti alle costruzioni) MQ/100 MC 10
- . PB (superficie min per i parcheggi inerenti alle imbarcazioni) 1 posto macchina per ogni posto barca
- . HF (altezza dei fabbricati fatta eccezione per le apparecchiature tecnologiche) ML 7,50
- . DA (distacco min dei fabbricati dall'argine) ML 10,00
- . DD (distacco tra i fabbricati) ML 10,00
- . DC (distanza dai confini) ML 5,00.

- Gli interventi devono essere di concezione lineare e coerenti con il contesto.

- Gli elaborati sui quali viene rilasciata la concessione edilizia devono essere corredati della documentazione scritta, grafica e fotografica necessaria per determinare la esatta ubicazione dell'intervento e per fornire una esauriente definizione delle caratteristiche compositive, distributive, tipologiche e volumetriche dello stesso.

- Tali elaborati devono altresì essere integrati da ogni altra documentazione eventualmente richiesta al fine di rendere più completa la illustrazione dello stato di fatto e la descrizione dell'intervento.”

---

<sup>15</sup> Ex variante PRG N. 4.

## CAPO 2 - NATURA

### *Tutelare l'ambiente naturale.*

Art. 20 (Ex Parco naturale della laguna).

(definizione)

- La categoria urbanistica dell'Ex Parco naturale della laguna non costituisce zona territoriale omogenea ma una delimitazione che si sovrappone alla zonizzazione normale del PRGC (POC) e concerne l'area denominata La Valletta, alla confluenza dei fiumi Ausa e Corno e già interessata da un'ipotesi di PCS elaborata nel 1993.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto.

(destinazione)

- L'ambito è destinato al mantenimento-riqualificazione-evoluzione dell'ecosistema naturale e agli usi antropici compatibili.

- Consentiti:

- B. Attrezzature edilizie minime per la fruizione ambientale e l'attività agrituristica.
- C. Consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti.

- Consentiti altresì:

- M. Interventi finalizzati a perseguire l'equilibrio tra ambiente naturale e ambiente antropizzato.
- N. Azioni di ripristino e di riqualificazione ambientale volte al mantenimento dell'equilibrio lagunare e alla ricreazione di habitat delle specie animali<sup>16</sup>.
- O. Organizzazione di funzioni legate all'osservazione e allo studio di specie animali e vegetali condotte sia ai fini amatoriali sia didattici sia di ricerca.
- P. Impianto di campeggi e attrezzature turistiche ricreative volte alla valorizzazione della zona.

- Sono specificatamente esclusi:

- . nuove attività in contrasto con la destinazione di zona;
- . raccolta e esportazione di flora spontanea e di altri materiali naturali;
- . interventi, anche temporanei, capaci di influire negativamente sull'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali e sulla qualità dell'ambiente.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

- . Di rilevanza urbanistica:

---

<sup>16</sup> Cfr. direttiva CEE 79/409.



1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
- . Di rilevanza edilizia:
5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).
- . Altri:
9. Interventi poco rilevanti (art. 72).

- Gli interventi di cui ai punti 5, 9 o alle lettere C, M, N, O avvengono per via diretta mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia~~.  
Quelli di cui al punto 1 o alle lettere B e P avvengono per via indiretta previo approvazione di piani attuativi finalizzati all'utilizzazione degli studi del PCS afferenti alla zona, all'articolazione del territorio interessato nei due settori omologhi della *riserva guidata* e del *preparco*, alla regolamentazione dettagliata delle attività e delle funzioni ammesse e all'individuazione di ambiti di progettazione unitaria in attuazione dei piani medesimi.

La pianificazione attuativa delle aree di competenza del Consorzio Ausa-Corno è soggetta alla predisposizione degli strumenti di pianificazione infra regionale di cui all'articolo 14 della L.R. 05/2007 ~~51 LR 52/1991~~.

(tipologia)

- Gli interventi devono avvalersi di tecniche compatibili col paesaggio. In particolare quelli di sistemazione idraulica devono fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica finalizzate -oltre che alle esigenze specifiche- al mantenimento e al ripristino di situazioni favorevoli alla fauna, alla flora e all'ambiente, nonché in tutti i casi alla rinaturazione dei manufatti esistenti, per ristabilire un equilibrio idrogeologico il più possibile naturale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA B:

- . VF (volume max dei fabbricati MC): 300.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 1.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): codice civile.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col min di 1.

INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE C-M-N-O-P:

Omissis.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche in misura di MQ 10 ogni MC 100 di volume residenziale.

- Nelle more del PRPC (POC) le eventuali attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona devono esercitarsi in un regime della massima compatibilità possibile con la salvaguardia e lo sviluppo degli aspetti ecologici e paesaggistici.

(documentazione)

Omissis.

Art. 21 (Riserva naturale di Ronchi di Sass).

(definizione)

- La categoria urbanistica della Riserva naturale concerne l'area dei Ronchi di Sass (cfr. E 14 PUR) e comprende due zone territoriali omogenee: una in ambito boschivo (Z.T.O. F2) e l'altra in ambito di interesse agricolo paesaggistico (Z.T.O. F4).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. Figura corrispondente in legenda alla lettera F rispettivamente con indici 2 (Ambito boschivo) e 4 (Ambito agricolo paesaggistico).

(destinazione)

- Consentite esclusivamente funzioni compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione ambientale nel quadro caratteristico di una riserva naturale e biologica.

(procedura)

Gli interventi di salvaguardia avvengono per via diretta mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia~~, quelli di valorizzazione previo approvazione di PRPC (PAC) di iniziativa pubblica o privata.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Obbligatorie tutte le misure atte a mantenere in superficie la falda freatica, condizione indispensabile alla sopravvivenza del bosco.

(documentazione)

Omissis.

## CAPO 3 - PAESAGGIO

*Proteggere l'ambiente costruito e l'ambiente ecologico.*

### Art.22 (Alberature paesaggistiche)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Alberature paesaggistiche non costituisce zona omogenea e concerne la figura dei sistemi arborei lineari o areali, esistenti o di progetto, rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico, per i quali viene istituita una particolare attenzione.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto.

(destinazione)

- Conservazione dei sistemi arborei esistenti e impianto di nuovi.

(procedura)

- Il taglio delle alberature appartenenti ai sistemi individuati dal PRGC (POC) è subordinato alla stipula di specifici atti d'obbligo unilaterali sui tempi e sui modi di immediati e adeguati rimpiazzi.

(tipologia)

- Tipiche essenze locali.

(indici e prescrizioni)

Omissis.

(documentazione)

-Omissis.

### Art. 23 (...)

Omissis.

### Art. 24 (ZTO E5/6: Verde agricolo degli abitati)

(definizione)

- La categoria urbanistica del Verde agricolo degli abitati costituisce zona omogenea e concerne la formazione di un'area-filtro tra abitazioni e campagna.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con gli indici 5/6.

(destinazione)

- Gestione del patrimonio agricolo col fine di creare un filtro ecologico e ambientale tra zone

residenziali e campagna.

- Consentiti:

- A. Ripristino e manutenzione di strutture edilizie esistenti.
- C. Consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti.

- Consentite altresì nuove costruzioni e ampliamenti di pertinenza delle strutture esistenti.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica :

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~)
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia,~~

(tipologia)

- Gli interventi edilizi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale, mediante l'impiego di murature tradizionali, tetti a falda o a padiglione con orditura in legno e manti di copertura in coppi.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA A:

- . LF (limite max di fabbricazione MC): pari al volume dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . LC (limite max di copertura %): pari alla superficie coperta dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): pari al numero dei piani fuori terra dei fabbricati esistenti inerenti all'intervento.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): codice civile.
- . DS (distanza inima dei fabbricati dalla strada ML): codice civile.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

INTERVENTI DI CUI ALLA LETTERA C:

Omissis.

- Le nuove costruzioni e gli ampliamenti non potranno superare 150 metri cubi di volume e 4,50 metri di altezza.

- L'attività agricola deve uniformarsi ai metodi della coltivazione biologica.<sup>17</sup>

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Art. 24/bis (ZTO E5/7: Verde Privato)

(definizione)

- La categoria urbanistica del Verde agricolo degli abitati costituisce zona omogenea e concerne la formazione di un'area-filtro tra le abitazioni.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera E con gli indici 5/7.

(destinazione)

- creare un filtro ecologico e ambientale tra zone residenziali e/o tra queste e le infrastrutture.

Consentiti:

interventi per la formazione di giardini (dotati delle attrezzature necessarie quali gazebo, pompeiane, fontane, piscine, impianti di irrigazione, percorsi pedonali, recinzioni, ecc. nonché tutti gli altri interventi "in regime di edilizia libera" così come indicato dall'art. 16 della L.R. 19/2009 e s.m.i.) da rendere pertinenziali agli immobili di proprietà.  
inseriti in limitrofe zone edificabili.

L'attività agricola è comunque ammessa purché a carattere non intensivo e purché non rechi disturbo alle limitrofe zone residenziali.

(tipologia)

- Gli interventi edilizi devono conseguire il massimo grado di mimetizzazione ambientale, mediante l'impiego di murature tradizionali, tetti a falda o a padiglione con orditura in legno e manti di copertura in coppi.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

---

<sup>17</sup> Cfr. DGR 1343/1994 e 4993/1996: Programma regionale pluriennale agroalimentare 1994-1998.

## CAPO 4 - TURISMO<sup>18</sup>

(...)

Omissis.

---

<sup>18</sup> Cfr. PORTUALITA', articolo 37 BIS.

## PARTE TERZA - INDUSTRIA E ARTIGIANATO

### CAPO 1 - GRANDE FABBRICA E PICCOLI CAPANNONI

*Dal mito del grande capitale alla realtà degli imprenditori locali.*

Art. 25 (ZTO D1: Zona industriale di interesse regionale)

(definizione)

- La categoria urbanistica della Zona industriale di interesse regionale costituisce zona territoriale omogenea e concerne la superficie compresa nella rispettiva delimitazione di legge, esterna all'area di fondazione.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indice 1.

(destinazione)

- Attività industriali.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica :

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Fino all'adozione del Piano territoriale infraregionale (di cui all'articolo 14 della L.R. 05/2007 ~~54 della LR 52/1994~~ e all'articolo 3 della LR 3/1999), l'eventuale formazione di PRPC ai sensi dell'articolo 3, commi 8 BIS e 8 TER della LR 3/1999 dovrà riguardare comparti dell'estensione minima di 15 ettari, contigui e autonomamente accessibili dalla viabilità esistente, nonché privi di vincoli ambientali.

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di operare con criteri di omogeneità con i Sistemi edilizi industriali di fondazione.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50%.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 12, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Il min di ML 5 vale anche nei confronti di apparecchiature tecnologiche che superino i ML 12 di altezza.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 20 (dalle strade esterne).
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, col minimo di 1.

- Parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura non inferiore al 10% della SU degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità degli immobili industriali.<sup>19</sup>

- In sostituzione delle attrezzature sociali o verde pubblico è prescritta l'individuazione di un'ulteriore quota di MQ 15 per addetto da aggiungere alla superficie dei parcheggi, col fine di creare all'intorno un vasto filtro di verde ornamentale.

- I parcheggi e i percorsi pedonali, ciclabili o meccanici interni alla zona devono essere alberati.

- La zona deve essere altresì circondata da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

- Contestuali alla realizzazione degli interventi ammessi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzazioni.

- Le condizioni di ammissibilità delle lavorazioni nocive sono stabilite caso per caso dall'ASS. Ciò in considerazione della specificità del caso-Torviscosa. In ogni caso sono escluse le attività definite Industrie a rischio rilevante di incidente (DPR 175/1988), e così pure le attività che utilizzano come materia prima e/o producono sostanze considerate mutagene, cancerogene, teratogene (DPR 303/1956 e D. legs. 626/1994), nonché le attività di trattamento rifiuti conto terzi. Inoltre per gli stoccaggi all'aperto di materiali che a contatto con le precipitazioni atmosferiche producono percolati deve essere prevista idonea copertura. Infine le aree utilizzate come piazzali devono essere pavimentate con materiali tali da favorire la ricarica delle falde e da decongestionare l'apporto idrico sui canali di scolo. Le impermeabilizzazioni devono essere previste solo su tratti limitati di superficie e dove siano indispensabili per evitare inquinamenti.

- In sede di pianificazione attuativa dovrà essere tenuto conto dell'unità archeologica rilevata in corrispondenza del settore sud-occidentale del comparto (cfr. tavola 4 BIS).

---

<sup>19</sup> Cfr. DPGR 0126/1995 e successive modificazioni, articolo 17, c. 3, p.2.



(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Art. 25 BIS (ZTO Dx: Zona industriale di completamento / Ambito esterno alla delimitazione della zona industriale di interesse regionale)

(definizione)

- La categoria urbanistica della Zona industriale di completamento costituisce zona territoriale omogenea e concerne la superficie esterna alla delimitazione di legge del Consorzio AUSA-Corno: tuttavia sua naturale integrazione da punto di vista localizzativo. L'utilizzazione dell'area in parola è subordinata all'attuazione della zona D1 di cui all'articolo 25 delle presenti norme.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indice x.

(destinazione)

- Cfr. articolo 25.

(procedura)

- Cfr. articolo 25.

- Essendo l'utilizzazione della zona in oggetto subordinata all'attuazione della zona D1 adiacente, di cui è funzionalmente contigua, gli interventi avvengono per via diretta, mediante denuncia, autorizzazione, concessione edilizia.

(tipologia)

- Cfr. articolo 25.

(indici e prescrizioni)

- Cfr. articolo 25.

- La zona deve essere altresì circondata da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore. In particolare è prescritto l'impianto di fasce di verde-filtro della profondità di ML 20 lungo i canali navigabili, all'interno delle quali è comunque ammessa la realizzazione di opere viarie funzionali alla produzione e la formazione di attracchi relativi alla darsena. Per tali fasce di verde sarà fatto uso di specie riconducibili a consociazioni mesofile nella forma del Quercio-carpinetto e a consociazioni igrofile nella forma del Salice-pioppeto. Rispettivamente per gli alberi e per gli arbusti le specie consigliate sono le seguenti:

(specie arboree)

Acerò campestre - Ontano nero - Carpino bianco - Orniello - Melo - Gelso nero - Ciliegio - Pioppo bianco - Pioppo nero - Farnia - Salice bianco - Sorbo domestico - Ciavardello - Tasso - Tiglio selvatico - Tiglio nostrano - Olmo campestre.

(specie arbustive)

Bosso - Corniolo - Nocciolo - Biancospino - Azzeruolo - Frangola - Olivello spinoso - Ligustro selvatico - Prugnolo - Agazzino - Spino cervino - Rosa selvatica - Salice cinerino - Salice ripariolo - Salice fragile - Salice da vimini - Sambuco - Lantana - Pallon di maggio.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Art. 26 (ZTO D2.1: Piano vigente per insediamenti produttivi).

(stralciato)

Art. 27 ( ZTO D2.2: Zone artigianali di nuova individuazione)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone artigianali di nuova individuazione costituisce zona territoriale omogenea e concerne la conferma e l'ampliamento del PIP cosiddetto *nuovo* revocato nonché l'area produttiva di Chiarmacis.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indice 2.2.

(destinazione)

- Attività artigianali.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante denuncia, autorizzazione, concessione edilizia subordinatamente all'approvazione dei PRPC (PAC) relativi alle intere zone, nonchè alla funzionalità dei collegamenti stradali esterni.

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di conseguire un grado di compatibilità ambientale elevato. La tipologia edilizia impiegata deve assicurare un'immagine complessiva finale omogenea e uniforme.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50%.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 12, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Il min di ML 5 vale anche nei confronti di apparecchiature tecnologiche che superino i ML 12 di altezza.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 20 (dalle strade esterne).
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche nella misura di MQ 10 ogni MC 100 di volume residenziale.

- Parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura non inferiore al 10% della SU degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità degli immobili industriali.<sup>20</sup>

- In sostituzione dell'individuazione di attrezzature sociali o verde pubblico è prescritta un'ulteriore quota di MQ 15 per addetto da aggiungere alla superficie dei parcheggi, col fine di creare all'intorno un vasto filtro di verde ornamentale e alberato.

- I parcheggi e i percorsi pedonali, ciclabili o meccanici interni alla zona devono essere alberati.

- Le zone devono essere altresì circondate da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

- Nelle more di PRPC nessun intervento può essere consentito.

- Le eventuali funzioni abitative di servizio al solo personale di custodia devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili, all'esterno, come entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate dalla necessità documentabile della presenza continuata di persone in loco, e essere costituite di 1 sola unità abitativa non superare i 300 MC.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni, ove necessarie: verso strada secondo il tipo a muro intonacato (altezza massima ML 1,00) con ringhiera o rete metallica (fino a un massimo di ML 2,00 da terra -fatta eccezione per colonne o ripari di passi pedonali-); sugli altri lati secondo il tipo elementare

<sup>20</sup> Idem.

con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50 (fino a un massimo di ML 2,00 da terra), e siepi.

- Sono escluse, le lavorazioni nocive e in ogni caso interventi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese \*. Per gli stoccaggi all'aperto di materiali che a contatto con le precipitazioni atmosferiche producono percolati deve essere prevista idonea copertura. Inoltre le aree utilizzate come piazzali devono essere pavimentate con materiali tali da favorire la ricarica delle falde e da decongestionare l'apporto idrico sui canali di scolo. Le impermeabilizzazioni devono essere previste solo su tratti limitati di superficie e dove siano indispensabili per evitare inquinamenti.

- A difesa delle falde idriche tutti i serbatoi di liquidi tossici devono essere compresi in una vasca a tenuta di volume pari al massimo volume stoccato.

A tutela dell'aria è vietato immettere nell'atmosfera esiti gassosi che arrechino danno alla salubrità del contesto abitativo anche sotto la sola forma dell'odore.

L'insediamento delle attività insalubri di cui all'elenco del TU delle leggi sanitarie è subordinato a una specifica autorizzazione rilasciata dal sindaco, sentita l'ASS.

*\* Gli interventi industriali e/o artigianali che comportino scarichi di natura liquida o gassosa e la produzione di residui solidi devono essere accompagnati alla richiesta di concessione o autorizzazione da un atto unilaterale di impegno con cui*

*l'imprenditore riconosce di dover osservare tutte le norme vigenti in materia di scarichi nelle acque superficiali e sotterranee e le relative prescrizioni che saranno contenute nell'atto concessorio o autorizzativo e assume ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate e alla conformità a esse di quelle eseguite.*

*Nell'atto medesimo deve essere altresì specificato:*

- . l'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento;*
- . la qualità e quantità delle materie prime in ingresso;*
- . i tipi di attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei cicli di trasformazione previsti;*
- . i prodotti finiti o semilavorati in uscita;*
- . la qualità e quantità di prodotti solidi, liquidi, gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;*
- . la qualità e quantità degli effluenti liquidi, gassosi e residui solidi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;*
- . la specificazione di come si intende procedere alla depurazione, allo scarico e smaltimento degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intenda installare e quindi la dimostrazione di ottemperare alle vigenti norme in materia;*
- . la quantità e qualità degli apporti energetici necessari ai cicli di trasformazione;*
- . le modalità di prelievo idrico e l'assolvimento delle prescrizioni in materia.*

*Il sindaco, vista la documentazione allegata, alla richiesta di concessione o autorizzazione, sentiti i pareri competenti, può esprimere con giudizio motivato parere negativo all'insediamento di attività produttive, o alla trasformazione delle medesime, nonché alla realizzazione di opere che pur rispettando norme regolamenti e prescrizioni possano essere ritenute potenzialmente inquinanti, nocive o moleste sulla base dei tipi di attività proposti, dei processi di lavorazione previsti, delle caratteristiche fisico-chimiche dei medesimi.*

*Il rilascio della concessione o autorizzazione comunale può essere subordinata alla contestuale realizzazione a carico dei cicli produttivi di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi e/o gassosi prima della immissione degli stessi rispettivamente nelle reti di fognatura o nell'aria.*

*Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati relativi alla qualità dei cicli di trasformazione sugli effluenti di qualsivoglia natura devono essere tempestivamente segnalati.*

- Il PRPC (PAC) dovrà tenere conto in linea di massima del suggerimento -anche se solo indicativo-rappresentato sul PRGC (POC) per l'impostazione dell'assetto interno dell'area, e precisamente viabilità d'accesso, filtro verde e barriera arborea intorno.

- In sede di PRPC inoltre dovranno essere attentamente curati dettagli e prescrizioni relativi alla progettazione delle opere inerenti all'innesto e ai raccordi della viabilità di distribuzione dell'area con la SP 69 al fine di assicurare una adeguata compatibilità ambientale e idraulica nei confronti della roggia Zuina: preferendo -nel punto d'intersezione- una struttura su pali onde evitare la cementificazione delle sponde. In sede di PRPC dovranno inoltre essere altresì fissate precise norme per uniformare le recinzioni dei lotti.

Analoga cura dovrà essere prestata per la Zona Produttiva di Chiarmacis relativamente all'innesto ((attraverso la strada comunale adiacente) ed al raccordo dell'area con la S.P. n. 113 (Campolonghetto-Porpetto) nonché per la protezione ambientale/paesaggistica della Roggia Nuova di Zuino e Roggia Zuliana e di protezione dell'area residenziale adiacente ( Z.T.O.B2) prevedendo e realizzando una idonea schermatura alberata con specie arboree autoctone ( vedi elenco Art.25 BIS delle NTA).

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Art. 28 (ZTO D2.3: Zona artigianale di completamento)

(definizione)

- La categoria urbanistica della Zona artigianale di completamento costituisce zona territoriale omogenea e concerne quasi tutta l'area situata a sud della nuova SS 14 e compresa tra la strada provinciale per Bagnaria, la vecchia SR 14 e la "strada vicinale" di Ontagnano.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indice 2.3.

(destinazione)

- Ampliamento e integrazione delle attività insediate nell'ex PIP.

- In analogia con l'ex PIP, sono consentite attività commerciali all'ingrosso sui lotti prospicienti la nuova SS 14 e attività artigianali nei lotti interni.

- Sono ammesse le funzioni commerciali afferenti alle produzioni solte, purché le superfici di vendita (SV) non occupino più del 50% della superficie coperta (SC) destinata all'attività principale, e comunque non misurino più di MQ 400.

- Attività vivaistiche sono ammesse nella porzione sudorientale dell'ambito, in prossimità del cavalca

ferrovia.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia~~.

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di conseguire un grado di compatibilità ambientale elevato. La tipologia edilizia impiegata deve assicurare la formazione di un'immagine complessiva lineare e uniforme.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50%. Sono consentite deroghe fino all'80%, purché adeguatamente motivate.

. HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 8, escluse le apparecchiature tecnologiche.

. VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto e per le apparecchiature tecnologiche regolate dalle norme del codice civile.

. DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 40 dalla nuova SS 14 e dal cavalcavia ferrovia, 24 dalla vecchia SS 14, 20 dalla strada provinciale per Bagnaria, 12 dalla "strada vicinale" di Ontagnano, 10 dalle strade interne.

. PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche in misura di MQ 10 ogni MC 100 di volume residenziale. E devono essere alberati.

- I parcheggi di relazione (PR) devono essere mantenuti a carico delle urbanizzazioni esistenti relative all'ex PIP.

- Sono ammesse deroghe ai parametri VL - DF e DS nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti che avvengano in allineamento con i medesimi.

- I lotti devono essere altresì circondati da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
- Negli interventi vegetazionali previsti in corrispondenza della superficie di questa zona urbanistica compresa entro la fascia di ML 150 dalla roggia Giarina, vanno impiegate essenze autoctone di alto fusto in quantità idonea a creare una schermatura naturale nei confronti delle retrostanti strutture edilizie.
- Le eventuali funzioni abitative di servizio devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non devono essere distinguibili, dall'esterno, come entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate dalla necessità documentabile della presenza continuata di personale, essere costituite di 1 sola unità abitativa, e non superare i 300 MC.
- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni ove necessarie, in armonia con i tipi realizzati nell'ambito.
- Sono escluse, su parere dell'ASS, le lavorazioni nocive e in ogni caso interventi di nuova realizzazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese<sup>1</sup>. Per gli stoccaggi all'aperto di materiali che a contatto con le precipitazioni atmosferiche producono percolati deve essere prevista idonea copertura. Inoltre le aree utilizzate come piazzali devono essere pavimentate con materiali tali da favorire la ricarica delle falde e da decongestionare l'apporto idrico sui canali di scolo. Le impermeabilizzazioni devono essere previste solo su tratti limitati di superficie e dove siano indispensabili per evitare inquinamenti.
- A difesa delle falde idriche tutti i serbatoi di liquidi tossici devono essere compresi in una vasca a tenuta di volume pari al massimo volume stoccato.
- A tutela dell'aria è vietato immettere nell'atmosfera esiti gassosi che arrechino danno alla salubrità del contesto abitativo anche sotto la sola forma dell'odore.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Art. 29 (ZTO D3: Insediamenti artigianali singoli esistenti).

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Insediamenti artigianali singoli esistenti costituisce zona territoriale omogenea e concerne le aree produttive confermate nell'attuale destinazione, nel capoluogo, a Zuino Nord, a Malisana, a Arrodola Nuova, a ~~Chiarnacis~~ e a Fornelli di Sotto. Si tratta di insediamenti adeguati o parzialmente adeguati alle norme igienico-sanitarie vigenti.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alla lettera D con indice 3.

(destinazione)

- Aggiornamento delle attività esistenti.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).

4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia.~~

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di conseguire un grado di compatibilità ambientale elevato.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50%.

. HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 8, escluse le apparecchiature tecnologiche.

. VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto e per le apparecchiature tecnologiche regolate dalle norme del codice civile. Il min di ML 5 vale anche nei confronti di apparecchiature tecnologiche che superino i ML 12 di altezza.

. DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà, ubicati a meno di ML 5 dal confine, quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.

. DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): non inferiore a quella attuale.

. PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche in misura di MQ 10 ogni MC 100 di volume residenziale.

- I parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura non inferiore al 10% della SU degli edifici, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità degli immobili industriali, o in misura inferiore purché quella max possibile nelle condizioni esistenti dell'insediamento.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Idem.



- I lotti devono essere altresì circondati da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

- Le eventuali funzioni abitative di servizio devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili, all'esterno, come entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate da una necessità documentabile di presenza continuata di persone in

loco, essere costituite di 1 sola unità abitativa, e non superare i 300 MC.

- Agli insediamenti in regola con le presenti norme è consentito di derogare al parametro QF, relativo alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC (POC), nella misura del 10%.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni ove necessarie: secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50, e siepi.

- Nelle more di adeguamento degli insediamenti alle presenti norme, nell'ambito dei medesimi nessun intervento può essere autorizzato.

- Sono escluse le lavorazioni nocive e in ogni caso interventi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese<sup>22</sup>. Per gli stoccaggi all'aperto di materiali che a contatto con le precipitazioni atmosferiche producono percolati deve essere prevista idonea copertura. Inoltre le aree utilizzate come piazzali devono essere pavimentate con materiali tali da favorire la ricarica delle falde e da decongestionare l'apporto idrico sui canali di scolo. Le impermeabilizzazioni devono essere previste solo su tratti limitati di superficie e dove siano indispensabili per evitare inquinamenti.

Gli insediamenti di cui al presente articolo non possono subire interventi che inducano un potenziamento dell'attività, quando non finalizzati anche al miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie degli insediamenti medesimi.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

I fabbricati esistenti all'entrata in vigore della Variante Generale al PRGC (1999) possono essere oggetto di ampliamento, in deroga ai limiti della superficie coperta previsti, fino a raggiungere il limite del'80%, per la sola realizzazione di magazzini, depositi ed uffici con l'esclusione, quindi, della parte produttiva.

---

<sup>22</sup> Cfr. \* articolo 27.

## CAPO 2 -INSEDIAMENTI MISTI

*Sviluppare l'industria alimentare.*

Art. 30 (ZTO D3/H3: Insedimenti industriali-commerciali esistenti).

(definizione)

- La categoria urbanistica degli Insedimenti industriali-commerciali esistenti costituisce zona territoriale omogenea e concerne l'area cosiddetta del Bar Bianco sulla SR 14.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alle lettere D/H con indice 3/3.

(destinazione)

- Attività miste artigianali e commerciali.

Le attività commerciali ammissibili riguardano soltanto quelle connesse con la produzione lattiero-casearia ed inoltre la superficie di vendita (SV) non potrà superare i MQ 400.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).

4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ~~autorizzazione, concessione edilizia~~.

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di conseguire un grado di compatibilità ambientale elevato.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

## PER LA COMPONENTE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50%.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 8, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Il min di ML 5 vale anche nei confronti di apparecchiature tecnologiche che superino i ML 12 di altezza.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): non inferiore a quella attuale.
- . PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo di 1.

- I parcheggi stanziali (PS) devono essere previsti anche in misura di MQ 10 ogni MC 100 di volume residenziale.

- I parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura non inferiore al 10% della SU degli edifici da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità degli immobili industriali, o in misura inferiore purché quella max possibile nelle condizioni esistenti dell'insediamento.<sup>23</sup>

- I lotti devono essere altresì circondati da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

- Sono escluse le lavorazioni nocive e in ogni caso interventi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese<sup>24</sup>. Per gli stoccaggi all'aperto di materiali che a contatto con le precipitazioni atmosferiche producono percolati deve essere prevista idonea copertura. Inoltre le aree utilizzate come piazzali devono essere pavimentate con materiali tali da favorire la ricarica delle falde e da decongestionare l'apporto idrico sui canali di scolo. Le impermeabilizzazioni devono essere previste solo su tratti limitati di superficie e dove siano indispensabili per evitare inquinamenti.

- Gli insediamenti singoli esistenti classificati come inadeguati o parzialmente inadeguati (cfr. bilancio sintetico dell'indagine di cui alle pagine 46-47 della SCHEDATURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI (...))(elaborato preliminare predisposto per il parere dell'ASS sul (POC) PRGC) non possono subire ampliamenti che inducano un potenziamento dell'attività. Eventuali ampliamenti potranno essere ammessi solo quando siano finalizzati al miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie degli insediamenti medesimi.

- Le funzioni abitative devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili, all'esterno, come entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate da una necessità documentabile di presenza continuata di persone in loco, essere costituite di 1 sola unità abitativa, e non superare i 300 MC.

- Agli insediamenti in regola con le presenti norme è consentito derogare al parametro QF, relativo alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del PRGC, nella misura del 10%.

<sup>23</sup> Cfr. DPGR 0126/1995 e successive modificazioni, articolo 17, c.3, p.2: la deroga è possibile in quanto non si tratta di interventi di nuova realizzazione.

<sup>24</sup> Cfr. \* articolo 27.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzazioni ove necessarie: secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50, e siepi.

- Nelle more di adeguamento degli insediamenti alle presenti norme, nell'ambito dei medesimi nessun intervento può essere autorizzato.

#### PER LA COMPONENTE COMMERCIALE

. QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 30%.

. HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 12, escluse le apparecchiature tecnologiche.

. VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5 dal confine.

. DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): non inferiore a quella attuale.

. PS-PR (superficie min per parcheggi stanziali e di relazione %): 100% della SV, o in misura inferiore purché la max possibile nelle condizioni esistenti dell'insediamento, quando non si tratti di edifici di nuova realizzazione, di interventi soggetti al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione per casi di nuova localizzazione o trasferimento o ampliamento di esercizi commerciali<sup>25</sup>.

- Le eventuali funzioni abitative di servizio devono essere comprese nel corpo di fabbrica principale e non distinguibili, all'esterno, come entità fisiche autonome. Le medesime devono inoltre essere motivate da una necessità documentabile di presenza continuata di persone in loco, essere costituite di 1 sola unità abitativa, e non superare i 300 MC.

- Agli insediamenti in regola con le presenti norme è consentito derogare al parametro QF, relativo alla situazione edilizia esistente alla data di adozione del (POC) PRGC, nella misura del 10%.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzazioni ove necessarie: secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50, e siepi.

- Nelle more di adeguamento degli insediamenti alle presenti norme, nell'ambito dei medesimi nessun intervento può essere autorizzato.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

<sup>25</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 18, c.1 e 6.

## PARTE QUARTA - COMMERCIO

### CAPO 1 - DISTRIBUZIONE

#### *Evoluzione commerciale.*

Art. 31 (ZTO H2: Nuove individuazioni commerciali sulla SR14)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Zone commerciali di nuova individuazione costituisce zona territoriale omogenea e concerne un'area sulla SR 14 deputata allo sviluppo commerciale.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde alla lettera H con indice 2.

(destinazione)

- Attività commerciali al dettaglio inferiori a MQ 400 di superficie di vendita (SV).

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Subordinatamente all'approvazione del PRPC (PAC) relativo all'intero ambito gli interventi avvengono per via diretta mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , autorizzazione, concessione edilizia.

(tipologia)

- Gli interventi sono liberi pur con l'obbligo di conseguire un grado di compatibilità ambientale elevato.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 50%.
- . HH (altezza max dei fabbricati PIANI N°): 2.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 8,50, escluse le apparecchiature tecnologiche.
- . VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min di ML 5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Inoltre deve essere osservato il rispetto stradale, nonché una adeguata fascia di verde.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 20 (dalle strade esterne).
- . PS-PR (superficie min per parcheggi stanziali e di relazione %): 100% della SV<sup>26</sup>.

- Alla realizzazione degli interventi ammessi deve accompagnarsi la sistemazione esterna delle aree di pertinenza e la normalizzazione delle recinzioni ove necessarie: secondo il tipo elementare con rete metallica su basamento interrato o affiorante dal terreno per un massimo di ML 0,50, e siepi.

- I parcheggi e i percorsi pedonali, ciclabili o meccanici interni alla zona devono essere alberati.

- L'impatto ambientale degli edifici deve essere mitigato mediante l'impianto di adeguate barriere arboree di essenza autoctona, alto fusto e accrescimento rapido, sistemate sul perimetro della zona. Apposite aree di verde a medio fusto e siepi sempreverdi devono assicurare l'integrazione tra i fabbricati e le superfici di parcheggio.

- Le zone devono essere altresì circondate da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore, soprattutto lungo le fasce inerenti alla viabilità e in particolare alla SS 305.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

<sup>26</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 18, c.1.

## TITOLO VI - SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

## CAPO 1 - DOTAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

*Adeguamento al DPGR 0126/1995 (...).*

Art. 32 (ZTO P1: Servizi e attrezzature collettive ordinarie standard).

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Servizi e delle attrezzature collettive ordinarie standard costituisce zona territoriale omogenea e concerne la dotazione di proprietà pubblica o di uso pubblico relativa alla classe demografica fino a 5.000 abitanti e all'area territoriale D<sup>27</sup>.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alle lettere P con indice 1.

### 1. VIABILITA' E TRASPORTI

- 1.1 - Parcheggi di relazione.
- 1.2 - Parcheggi di interscambio.
- 1.4 - Stazione-Fermata autolinee extraurbane.

### 2. CULTO, VITA ASSOCIATIVA, CULTURA

- 2.1 - Edifici per il culto.
- 2.3 - Centri civici e sociali.
- 2.4 - Biblioteca.

### 3. ISTRUZIONE

- 3.1- Asilo nido.

### 4. ASSISTENZA E SANITA'

- 4.1 - Attrezzature per l'assistenza.
- 4.4 - Attrezzature sanitarie di base.
- 4.5 - Cimiteri.

### 5. VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

- 5.2 - Verde di arredo urbano.
- 5.3 - Nucleo elementare di verde.
- 5.4 - Verde di quartiere.
- 5.6 - Attrezzature per lo sport e spettacoli all'aperto.

### 6. SERVIZI TECNOLOGICI

- 6.1 - Impianti per il gas, l'elettricità, il trasporto pubblico locale con i relativi depositi, magazzini, piazzole ecologiche, eccetera.
- 6.3 - Discariche controllate -II categoria, tipo A-

(destinazione)

---

<sup>27</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, TABELLA 1.



- Funzioni di servizio esistenti o diverse, purché nell'ambito di utilizzazioni compatibili con le caratteristiche dei fabbricati e col contesto, e comunque di uso pubblico.
- Auspicabile l'aggiornamento del patrimonio edilizio senza compromissione della valenza storica, ambientale e paesistica.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (~~articolo 65~~).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Gli interventi di cui ai punti 2, 4, 5, 6, 10 avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia~~. Quelli di cui al punto 1, avvengono per via indiretta, mediante PRPC (PAC) di iniziativa pubblica o privata.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 40.
- . HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 10, salvo eccezioni avallate dal consiglio comunale.
- . DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.
- . DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto. Sono ammesse deroghe avallate dal consiglio comunale, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 48.
- . DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 5, salvo deroghe avallate dal consiglio comunale, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 48.

- Nelle aree di pertinenza i PRPC (PAC) devono prevedere adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali (PS) e di relazione (PR) in misura non inferiore all'80% della SU degli edifici. Tale misura può essere ridotta fino alla metà nel caso di utilizzo di edifici esistenti e nel caso di localizzazione nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate di cui all'articolo 5 del DPGR 0126/1995.<sup>28</sup>

- Nel caso di servizi che si collochino all'interno di edifici è prescritta una SS alberata, in aggiunta a quella da destinare ai parcheggi, pari almeno al 50% della SC, a esclusione -per dimostrata

<sup>28</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articoli 11 e 12, c.5 e 6; articolo 13, c.6 e 7.

impossibilità- del caso di utilizzo di edifici esistenti e dei servizi e attrezzature collettive ricadenti nell'ambito delle zone edificate o urbanizzate di cui all'articolo 5 del DPGR 0126/1995.<sup>29</sup>

- Nel caso delle attrezzature destinate allo sport e agli spettacoli all'aperto, lo standard richiesto è limitato ai parcheggi di relazione (PR) che devono essere previsti in misura minima di 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, all'occorrenza, anche le dotazioni pertinenti a attrezzature attigue di non contemporaneo uso.<sup>30</sup>

- Nei nuclei elementari di verde la presenza di attrezzature destinate al gioco e allo sport non deve superare il 30% della superficie complessiva<sup>31</sup>. Nel verde di quartiere tale limite si riduce al 5%<sup>32</sup>.

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

Art. 33 (ZTO P2: Servizi e attrezzature collettive straordinarie extrastandard)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Servizi e delle attrezzature collettive straordinarie extrastandard costituisce zona omogenea e concerne dotazioni di proprietà pubblica o di uso pubblico non obbligatorie (37) (38), a Malisana e a Chiarmacis e in località Laghetti.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto. La figura corrisponde in legenda alle lettere P con indice 2.

#### 5. VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO

5.7 - Area delle sagre e delle manifestazioni.

5.8 - *Area per la pesca sportiva* e relativo *Verde di rispetto* (la superficie di quest'ultimo è contrassegnata con linee verdi verticali sovrapposte al retino di zona / cfr. Legenda: Altri segni).

(destinazione)

- Funzioni di servizio esistenti o diverse, purché nell'ambito di utilizzazioni compatibili con le caratteristiche dei fabbricati e col contesto, e comunque di uso pubblico.

- Auspicabile l'aggiornamento del patrimonio edilizio senza compromissione della valenza storica, ambientale e paesistica.

- Nell'*Area per la pesca sportiva*, oltre agli interventi finalizzati alla manutenzione, miglioramento e adeguamento delle strutture esistenti, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, chioschi e

<sup>29</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 9, c.4.

<sup>30</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 14, c.11.

<sup>31</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 14, c.6.

<sup>32</sup> Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 14, c.7.

manufatti a servizio dell'attività sportiva, ammissibili solamente all'interno dell'area perimetrata con punteggiatura rossa.

Per gli interventi di cui sopra dovranno essere usati tipologie costruttive e materiali di finitura compatibili all'aspetto naturalistico dell'area.

Il progetto esecutivo dovrà specificare il tipo e la qualità di tali materiali di finitura.

Le aree libere devono essere mantenute a verde anche mediante l'impianto di alberi e arbusti di essenze autoctone. In particolare nella parte dell'ambito individuata come *Verde di rispetto* relativo all'*Area di pesca sportiva* non sono ammessi interventi di alcun tipo, fatta eccezione per i percorsi pedonali e le relative opere accessorie e di sosta, mentre sono obbligatori l'impianto di essenze arboree e arbustive di essenza locale per almeno 2/3 della superficie e la formazione di unità ambientali con valenza di habitat per specie di interesse ai fini della biodiversità.

(procedura)

- La classificazione degli interventi ammessi secondo i casi previsti dalla LR 05/2007 è la seguente:

. Di rilevanza urbanistica:

1. Interventi di nuova realizzazione (~~articolo 62~~).
2. Interventi di ampliamento (~~articolo 63~~).
4. Interventi di ristrutturazione edilizia (articolo 65).

. Di rilevanza edilizia:

5. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (~~articolo 68~~).

. Altri:

9. Interventi poco rilevanti (~~articolo 72~~).

- Nei confronti dell'ambito denominato *Area per la pesca sportiva* e relativo *Verde di rispetto* ) sono ammessi anche i seguenti interventi come di seguito specificati:

. nella parte specifica dell'*Area per la pesca sportiva*:

8. Interventi di risanamento conservativo (articolo 71).
10. Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica (articolo 72, lettere f - h - l - o - p - q - r).

. nella parte afferente al *Verde di rispetto* relativo:

10. Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica (articolo 72, lettere f - h - l).
11. Interventi di rilevanza urbanistico-ambientale (articolo 66, comma 2, lettera a).

- Gli interventi ammessi avvengono per via diretta, mediante comunicazione, permesso di costruire, denuncia di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) , ~~autorizzazione, concessione edilizia~~, su progetto esteso all'intero ambito, cui è fatto carico di definire debitamente il numero di utenti previsti.

(tipologia)

Omissis.

- Per quanto concerne l'ambito denominato *Area per la pesca sportiva* e relativo *Verde di rispetto* la

tipologia e i materiali devono uniformarsi a quelli prescritti per il territorio agricolo comunale.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. QF (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 40, fatta eccezione per l'ambito denominato *Area per la pesca sportiva* e relativo *Verde di rispetto* dove la superficie coperta non può superare i MQ 300.

. HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 10, salvo eccezioni avallate dal consiglio comunale, escluso l'ambito denominato *Area per la pesca sportiva* e relativo *Verde di rispetto* dove i fabbricati non devono avere più di N. 1 piani fuori terra.

. DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DC (distanza min dei fabbricati dai confini ML): 5, fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

. DS (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 5.

- I parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti in misura minima di 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, all'occorrenza, anche le dotazioni pertinenti a attrezzature attigue di non contemporaneo uso. (39)

(documentazione)

- Gli elaborati scritti, grafici e fotografici a corredo della pratica edilizia, devono contenere le informazioni utili alla descrizione dello stato di fatto e del progetto, la illustrazione dettagliata delle opere, nonché il riscontro puntuale delle norme tecniche di attuazione.

(37) Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 18, c. 1 e 6.

(38) Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 18, c. 1.

(39) Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 9, c. 4.

## TITOLO VII - INFRASTRUTTURE

## CAPO 1 - RETE STRADALE E FERROVIARIA

*Razionalizzare la rete stradale esistente e realizzare ex novo le piste ciclabili.*

Art. 34 (Viabilità meccanica).

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Strade meccaniche concerne la rete viaria distinta, ai sensi del PRV, nel seguente modo:

- . VIABILITA' AUTOSTRADALE: autostrada Venezia-Trieste
- . VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE: SR 14 (esistente)
- . VIABILITA' LOCALE: le altre strade (esistenti e di progetto).

- La categoria urbanistica delle Marginature stradali concerne gli spazi accessori laterali ricadenti di norma nella proprietà della strada.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto<sup>33</sup>.

(destinazione)

Omissis.

- L'area delle Marginature stradali è inedificabile e serve, oltre che a interventi inerenti alla viabilità, al miglioramento ambientale, mediante opere di modellazione, inerbimento, piantumazione, e drenaggio.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Particolare attenzione per l'inserimento ambientale dei nuovi manufatti e alla rinaturazione di quelli esistenti, attraverso l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

(indici e prescrizioni)

- Caratteristiche tecniche e funzionali dei manufatti determinate in sede di progettazione esecutiva nel rispetto delle norme vigenti<sup>34</sup>.

Orientativamente:

- . strade comunali aperte al transito con carreggiata non inferiore a ML 6, marciapiedi affiancati su entrambi i lati;
- . aree di parcheggio a carico della viabilità comunale purché con posti macchina larghi almeno ML 2,00 lasciando una sezione stradale libera di ML 5,50.

<sup>33</sup> Cfr. TAVOLE 2 e 10 (1/10.000): stradario, sezioni stradali e piste ciclabili.

<sup>34</sup> Cfr. Regolamento viario generale (CNR Bollettino Ufficiale N. 60/1987 con l'aggiornamento del Nuovo codice della strada).

- La regolamentazione degli accessi è normata come dal DPGR 0167/1989 (Piano regionale della viabilità, tabella N. 1).

- Esclusa, nelle zone extra-agricole, la formazione di nuovi accessi a scopo edilizio sui entrambi i lati della Nuova SR 14.

(documentazione)

Omissis.

Art. 35 (Viabilità alternativa)

(definizione)

- La categoria urbanistica della Viabilità alternativa concerne percorsi pedonali, marciapiedi e piste ciclabili.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto<sup>35</sup> .

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

- Particolare attenzione all'inserimento ambientale dei nuovi manufatti attraverso le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

(indici e prescrizioni)

- Caratteristiche tecniche e funzionali dei manufatti determinate in sede di progettazione esecutiva nel rispetto delle norme vigenti.

Orientativamente:

. percorsi pedonali:

.. larghezza min ML 1,50 (secondo le modalità del DPR 384/1978)

. marciapiedi:

.. larghezza min ML 1,50 a fianco delle carreggiate (secondo le modalità del DPR 384/1978)

. piste ciclabili:

larghezza minima, comprese le strisce di margine, pari a ml 1,50 riducibile al ml 1,25 nel caso si tratti di due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva di ml 2,50.

Nel caso di piste ciclabili in sede propria o corsia riservata la larghezza può essere ridotta, in via eccezionale, a ml 1,00 per un limitato tratto opportunamente segnalato.

In caso di realizzazione di una pista ciclabile in sede propria, la larghezza dello spartitraffico

<sup>35</sup> Cfr. TAVOLA 10 (1/10.000): sezioni stradali e piste ciclabili.

fisicamente invalicabile che separa la pista dalla carreggiata destinata a veicoli a motore non deve essere inferiore a ml 0,50.

Resta, comunque valido quanto indicato dal DM 30/11/1999 n. 557 “Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili” e s.m.i..

Pavimentazioni ammesse :

- rivestimento in materiale bituminoso posto in opera a caldo;
- manto fine ( binder con eventuale finitura in “ tappeto d’usura ”);
- calcestruzzo di cemento;
- mattonelle in cls.
- materiali trattati e non trattati con leganti idraulici.

In adiacenza è ammessa la realizzazione di parcheggi di interscambio e/o aree di sosta.

(documentazione)

Omissis.

Art. 36 (Ferrovie e relativi impianti)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Ferrovie e rispettivi impianti concerne le superfici di proprietà FS sulle linee che riguardano il territorio comunale, esistenti:

- . Palmanova- S. Giorgio (marginale, senza fermata) a singolo binario;
- . Venezia-Trieste (fermata Torviscosa) a doppio binario.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto.

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

- Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- All'interno della zona individuata le destinazioni specifiche relative a impianti e servizi possono essere modificate direttamente dal consiglio comunale senza ricorso a varianti urbanistiche.

(documentazione)

Omissis.



## CAPO 2 - PORTUALITA'

*Sviluppare il commercio portuale e il turismo nautico.*

Art. 37 (ZTO L1: Raddoppio Piazzale Margreth).

(stralciato)

- Art. 37 BIS (ZTO L1: Approdi).

- La categoria urbanistica degli Approdi esistenti e di progetto costituisce zona territoriale omogenea, concerne gli approdi che erano di competenza regionale in località Nogaredo (SNIA Club e Porto Baiana Vecchio), ed è ~~soggetta~~ erano soggetti alla predisposizione degli speciali Piani regolatori dei porti, di cui al capo III LR 22/1987, ai quali ~~viene~~ veniva demandata la definizione delle destinazioni, degli obiettivi e quindi dei fabbisogni e dei criteri progettuali da assumere nella pianificazione delle aree in relazione alle indicazioni del Piano regionale della portualità.

Considerato che tali speciali Piani regolatori dei porti non sono stati predisposti e la L.R. 22/1987 è stata revocata, in attesa di definire le destinazioni, degli obiettivi (e quindi dei fabbisogni) e dei criteri progettuali da assumere nella pianificazione di tali aree ~~In pendenza del suddetto pian speciale~~, viene istituito un regime transitorio atto alla manutenzione delle attrezzature e impianti connessi con l'attività diportistica esistente ad esclusione di funzioni turistiche.

### CAPO 3 - LINEE ENERGETICHE E CONDUTTURE INTERRATE O AEREE

(...)

Art. 38 (Reti tecnologiche).

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Reti tecnologiche concerne la giacitura sul territorio comunale di metanodotti, linee elettriche, fognatura, acquedotto, telefono, eccetera.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici del progetto (rappresentazione parziale).

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Ai sensi dell'articolo 41, c. 2, della LR 52/1992, consentita la realizzazione di impianti tecnologici in deroga alle specifiche previsioni del PRGC (POC) , purché i medesimi non incompatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico e ambientale stabiliti dal piano per le singole zone interessate. In tal caso rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni subordinato all'approvazione di progetti specifici da parte del consiglio comunale.

- Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, sono consentiti manufatti ed impianti oltre alla posa di cavi, condutture interrate od aeree, necessaria per il trasporto e la distribuzione dei servizi pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, fognatura, acquedotto, ecc.) e per l'esercizio degli stessi. 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 max compatibilità delle opere alle diverse destinazioni di zona.<sup>36</sup>

- L'installazione e la modifica degli impianti fissi di telefonia mobile sono soggette a concessione o autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune che, tenuto conto delle esigenze di copertura del servizio sul territorio e delle misure adottate al fine di ridurre l'impatto ambientale degli impianti, rilascia la concessione o l'autorizzazione previa:<sup>37</sup>

- a) verifica dell'eventuale localizzazione nelle aree interessate da infrastrutture e da servizi influenzabili negativamente dalla presenza degli impianti;
- b) acquisizione del parere dell'ARPA e dell'Azienda per i Servizi sanitari;
- c) verifica del rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici e delle misure di cautela e degli obiettivi di qualità fissati dalla normativa.

Restano escluse dall'installazione di infrastrutture per impianti di telefonia mobile zone soggette a tutela ambientale dell'Ex Parco naturale della laguna (articolo 20) e la Riserva naturale di Ronchi di Sass (articolo 21).

- Per quanto concerne l'installazione di antenne TV la materia è disciplinata dal Piano regionale per radiodiffusione televisiva.<sup>38</sup> (riserva non vincolante var. 4)

(documentazione)

Omissis.

---

<sup>36</sup> Cfr. comunicazione ENEL del 03.09.1996.

<sup>37</sup> Cfr. articolo 6 LR 13/2000.

<sup>38</sup> Cfr. DPGR 045 / Pres. del 19.02.2001.

## TITOLO VIII - RISPETTI, SERVITU' E VINCOLI

## CAPO 1 - FASCE DI RISPETTO

### Art. 39 (Fasce di rispetto stradale)

#### (definizione)

- La categoria urbanistica delle Fasce di rispetto stradale concerne gli spazi vincolati a tutela della rete viaria, distinti sulla base della classificazione stradale di cui all'articolo 34 delle presenti norme.

#### (rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto.

#### (destinazione)

- Le superfici individuate sono inedificabili.

- Consentite solo opere al servizio della viabilità<sup>39</sup>. E altresì opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 49 delle presenti norme.

- Purché all'esterno delle zone residenziali e fino a una profondità di ML 30 dal ciglio stradale, consentite altresì stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti, il lavaggio e l'assistenza degli automezzi e la vendita di accessori con superficie di vendita (SV) inferiore a MQ 40.

#### (procedura)

Omissis

- Gli interventi avvengono per via diretta, mediante denuncia, autorizzazione, concessione edilizia.

#### (tipologia)

Omissis.

#### (indici e prescrizioni)

- Parametri:

. VIABILITA' AUTOSTRADALE: ML 60.

. VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE: ML 40<sup>40</sup>

. VIABILITA' LOCALE: ML 20<sup>41</sup>.

- La profondità delle fasce di rispetto si misura orizzontalmente a partire dal ciglio della strada<sup>42</sup> più l'aggiunta di eventuali scarpate o fossi, delle fasce di espropriazioni risultanti da progetti approvati<sup>43</sup>, e delle integrazioni in corrispondenza degli incroci<sup>44</sup>.

- Per quanto concerne la distanza minima dal ciglio stradale per opere di scavo, muri di cinta,

<sup>39</sup> Cfr. circolare LLPP 5980/1970.

<sup>40</sup> Cfr. Piano regionale della viabilità.

<sup>41</sup> Idem.

<sup>42</sup> Cfr. articolo 4 DM 1404/1968, c.2.

<sup>43</sup> Idem.

<sup>44</sup> Cfr. articolo 5 DM 1404L1968.

alberature, siepi vive e recinzioni con paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre ML 0,30, vale quanto disposto dal Regolamento del Nuovo codice della strada<sup>45</sup>.

- Le aree sottoposte a vincolo, e ricomprese nel lotto, concorrono a determinare la superficie su cui calcolare l'edificabilità<sup>46</sup>.

- Previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di 150 metri cubi, da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico-sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

- L'apertura di nuovi accessi viene regolata sulla base della tabella N.1 delle norme del Piano regionale della viabilità e del Regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada.

(documentazione)

Omissis.

Art. 40 (Fasce di rispetto ferroviario)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Fasce di rispetto ferroviario concerne lo spazio vincolato a tutela delle linee ferroviarie di cui all'articolo 36 delle presenti norme.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto.

(destinazione)

- Ai sensi dell'articolo 49 del DPR N. 753/1980 su tali aree è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualunque specie, fatte salve le deroghe eventualmente richieste e concesse ai sensi dell'articolo 60 del decreto citato.

- Consentite solo opere al servizio della ferrovia, infrastrutture cinematiche e tecnologiche collegate al servizio. E altresì opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 49 delle presenti norme.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. linea a singolo binario: ML 30<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Cfr. DPR 495/1992.

<sup>46</sup> Cfr. DPGR 167/1989 - PRV.

. linee a doppio binario: ML 30<sup>48</sup>.

- La profondità della superficie vincolata si misura orizzontalmente a partire dal limite della zona di occupazione della rotaia più esterna.

(documentazione)

Omissis.

Art. 41 (Fasce di rispetto delle acque)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Fasce di rispetto delle acque concerne lo spazio vincolato a tutela dei corsi d'acqua all'esterno delle zone residenziali<sup>49</sup>.

(rappresentazione)

- Ineriscono alla presente categoria tutti corsi d'acqua naturali, fossi, rogge, anche se privi d'acqua corrente ma comunque facenti parte del reticolo idrografico del territorio comunale.

(destinazione)

- Le superfici interessate sono inedificabili.

- Consentite opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 49 delle presenti norme.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. ML 4 per sommovimento del terreno con qualsiasi mezzo, piantumazione di essenze arboree o arbustive, infissione di pali per condotte elettriche;

. ML 10 per esecuzione di scavi, edificazioni, predisposizione di tralicci per condotte elettriche o telecomunicazioni e realizzazione di pozzi.

- Profondità delle fasce di rispetto misurata orizzontalmente a partire dal ciglio a campagna della sponda per le acque non arginate e a partire dall'unghia a campagna dell'argine per quelle arginate.

- Esclusi il deposito di rifiuti in prossimità o l'immissione di acque biologiche o di altre acque non depurate.

- Esclusi altresì interventi incompatibili con i processi vegetazionali autoctoni al fine di conservare o

---

<sup>47</sup> Cfr. DPR 753/1980.

<sup>48</sup> Idem.

<sup>49</sup> Cfr. RD 523/1904 (Polizia delle acque pubbliche).

ricostituire l'ambiente biologico e paesaggistico naturale originario.

- Consentito il proseguimento dell'attività agricola esistenti, comprese le colture arboree nei limiti delle norme vigenti in materia di forestazione per le zone di bosco<sup>50</sup>.

- I corsi d'acqua in oggetto devono essere ripuliti, protetti, arginati e sgombri da qualsiasi ostacolo. E' esclusa la loro artificializzazione comprendendo in tale accezione non solo le rettifiche di tracciato ma anche la cementificazione delle sponde salvo che essa sia interposta da particolari esigenze igieniche, ecologiche, funzionali e di sicurezza.

(documentazione)

Omissis.

Art.42 (Servitù degli impianti tecnologici).

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Servitù degli impianti tecnologici concerne lo spazio vincolato a tutela delle infrastrutture di cui all'articolo 38 delle presenti norme<sup>51</sup>.

(rappresentazione)

Omissis.

(destinazione)

- Le superfici interessate sono inedificabili.

- Consentite opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 49 delle presenti norme.

(tipologia)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

Intorno ai punti di captazione dell'acqua a scopo idropotabile devono essere osservate zone di rispetto di ML 200 misurati dai punti medesimi (cfr. articoli 5-6 DPR 236/1988), nonché zone di tutela assoluta di raggio non inferiore a ML 10, ove possibile. Le zone di tutela assoluta devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche.

(documentazione)

- Omissis.

---

<sup>50</sup> Cfr. LR 22/1982 - Legge forestale regionale -; LR 38/1986 - Norme in materia di forestazione -; DPGR 0174/1989 - Prescrizioni di polizia forestale -.

<sup>51</sup> Le servitù determinate da elettrodotti (Cfr. DM LLPP del 16.01.1991 e succ. mod. e integr. e DPCM 23.04.1992), metanodotti (ML 37), acquedotti, vengono generalmente convenzionate con i singoli proprietari dei fondi attraversati.



## CAPO 2 - AREE DI RISPETTO

(...)

### Art.43 (Aree di rispetto cimiteriale)

(definizione)

- La categoria urbanistica delle Aree di rispetto cimiteriale concerne lo spazio vincolato intorno ai cimiteri.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di progetto.

(destinazione)

- Le superfici individuate sono inedificabili.

- Consentite solo opere connesse alla funzione cimiteriale<sup>52</sup>. E altresì opere di manutenzione del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 49 delle presenti norme.

(procedura)

Omissis.

- Gli interventi ammessi avvengono per via diretta mediante denuncia, autorizzazione, concessione edilizia.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- La profondità della superficie vincolata si misura dal perimetro esterno dei manufatti.

- Parametri dei fabbricati ammessi:

. HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML ): ML 4,50.

(documentazione)

Omissis.

---

<sup>52</sup> Cfr. articolo 338 TU delle leggi sanitarie di cui al RD 1265/1934 e articolo 1 L 983/1957.

### CAPO 3 - VINCOLI

#### Art. 44 (Rischi naturali)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Rischi naturali concerne le aree potenzialmente allagabili a causa di precipitazioni particolarmente intense (40).

(rappresentazione)

- Cfr. TAVOLA 4 / Stato di fatto: - Elementi di rispetto e di vincolo (...) 1:10.000 e documentazione grafica dello studio geologico citato.

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

Omissis.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Valgono le prescrizioni contenute nello studio geologico citato al paragrafo *Pericolosità naturali*, nel capitolo *Zonizzazione geologico-tecnica del territorio e rischi naturali*.

- In particolare per quanto concerne le *Zone allagabili (...)*, la realizzazione di nuovi interventi edilizi è subordinata a:

- . esecuzione di leggere ricariche dei terreni in modo da sopraelevare il piano di calpestio di almeno ML 0,60 rispetto al piano attuale
- . esclusione di vani scantinati se non realizzati con idonee impermeabilizzazioni o adeguate tecniche costruttive.

- Ai sensi del Parere N. 80/05 del Servizio geologico regionale dd. 13.09.2005 sulla Variante N. 6:

- . nelle zone di territorio ricadenti in classe Z4-Z5, come denominate in sede di relazione geologica, caratterizzate dalla presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche, l'edificazione è consentita purché per ogni singolo edificio da realizzarsi, e in relazione alla sua specifica destinazione d'uso, si provveda preliminarmente, sulla base di specifici sondaggi, ad individuare le più idonee scelte fondazionali;
- . per il punto di variante individuato dal N. 21 (cfr. Variante N. 6) ricadente in area allagabile l'edificazione è consentita subordinatamente alla sopraelevazione del piano di calpestio del piano terra di almeno CM 30 dal piano di campagna. E' comunque vietata la realizzazione di piani interrati.

(documentazione)

Omissis.

(40) Cfr. Studio geologico a cura del dottor Avellino Masutto (GEOFIM).

Art. 45 (Monumenti).

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Monumenti concerne i complessi assoggettati ai vincoli imposti ai sensi della L 1089/1939.

(rappresentazione)

- Cfr. TAVOLA 4 / Stato di fatto: - Elementi di rispetto e di vincolo (...) 1:10.000.

(destinazione)

Omissis.

(procedura)

- Per interventi di restauro a carico di immobili soggetti alle presenti norme obbligatoria la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

Omissis.

(documentazione)

- Progetti inerenti alle aree vincolate ai sensi del presente articolo corredati di una documentazione esaustiva grafica e fotografica dello stato di fatto, nonché di ogni altro elemento informativo eventualmente richiesto in sede di esame.

Art. 46 (Beni ambientali)

(definizione)

- La categoria urbanistica dei Beni ambientali concerne la salvaguardia di specchi e corsi d'acqua (cfr. IV circolare della Direzione regionale della pianificazione territoriale sulla LR 52/1991 e successive modificazioni e integrazioni).

(rappresentazione)

- Cfr. TAVOLA 4 / Stato di fatto: - Elementi di rispetto e di vincolo (...) 1:10.000:

- . Laghi presso Campolonghetto (N1).
- . Lago presso Casa Barancole (N 2).
- . Lago presso idrovora Famula (N 3).
- . Roggia Vinat o del Battiferro o di Castello (N 497).
- . Roggia Arroddola o Beveradora (N 499).

- . Fiume Zumello (N 500).
- . Roggia Nuova di Zuino o Roggia Zuliana ( N 502).
- . Roggia Giarina e Malisana (N 503).
- . Roggia della Castra (N 504).
- . Roggia di Ciarmis (N 505).
- . Fiume Taglio (N 509).
  
- . Aree boscate.

(destinazione)

- Valgono le previsioni urbanistiche delle specifiche zone comprese nella delimitazione del vincolo, le quali sono tuttavia sottoposte a particolari limitazioni finalizzate alla tutela ambientale.

- Consentiti:

- . scarichi di acque meteoriche e di acque provenienti da impianti di depurazione e da condotte di troppo pieno, previa autorizzazione degli organi competenti in materia
- . interventi di manutenzione dell'alveo esclusivamente per motivi di sicurezza idraulica, nel rispetto dei caratteri naturalistici dell'alveo e secondo forme e modalità stabilite dagli organi competenti in materia
- . attività venatorie con le modalità e i limiti previsti dalle leggi vigenti.

- Esclusi:

- . trasformazione morfologica dei siti
- . captazione di acque sorgive, fluenti o sotterranee, che non sia regolata per forma e quantità dagli organi competenti in materia
- . apertura e coltivazione di cave
- . apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque tipo con la sola eccezione della segnaletica stradale e informativa di cui alla normativa vigente
- . danneggiamento delle specie vegetali spontanee
- . abbandono di rifiuti di qualsiasi genere
- . realizzazione di opere che comportino la modificazione del regime delle acque ad eccezione di interventi di pubblica utilità
- . alterazione dei biotipi naturali e seminaturali
- . apertura di nuove piste di penetrazione ad eccezione di quelle finalizzate al restauro ambientale
- . introduzione in ambiente naturale di specie, razze e popolazioni estranee alla flora spontanea e alla fauna autoctona
- . raccolta e distruzione di uova e nidi.

(procedura)

- Cfr. articolo 131 LR 52/1991 con la precisazione che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi nelle ZTO A e B, nonché nelle aree destinate a servizi e attrezzature collettive contigue alle zone omogenee medesime.

(tipologia)

- Obbligatoria l'adeguatezza degli interventi dal punto di vista della compatibilità ambientale. Altresì nell'esecuzione di eventuali opere di presidio obbligatori l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica e la tutela della vegetazione ripariale<sup>53</sup>.

- In particolare negli interventi edilizi ammessi è richiesto il rispetto dei seguenti criteri d'intervento:

---

<sup>53</sup> Cfr. VII circolare esplicativa della LR 52/1991.

- . integrazione con il contesto mediante il riferimento a caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale locale, basate sulla composizione di forme semplici e lineari e sull'impiego di materiali a faccia vista con l'esclusione del calcestruzzo armato
- . minimizzazione dell'impatto ambientale mediante mimetizzazione arborea e arbustiva atta a ricomporre e a recuperare effetti di paesaggio tradizionale
- . valorizzazione degli aspetti paesaggistici connessi con le condizioni morfologiche e vegetazionali del sito.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . ML 150 dalle sponde (o dal relativo piede dell'argine) dei fiumi e delle rogge, fatta eccezione nei confronti delle ZTO A, B e P adiacenti alle medesime.
- . ML 300 dalla linea di battigia intorno ai cosiddetti laghi (idem).

- All'interno della delimitazione del vincolo è prevalente l'obiettivo della protezione ambientale considerato sia nella sua valenza globale sia nel significato delle singole componenti col fine di scongiurare gli effetti deleteri dell'intervento antropico.

- Obbligatori:

- . conservazione a fini ambientali dei corsi d'acqua perenne o temporanea e delle fasce contermini a vegetazione di tipo arboreo arbustivo assicurando la loro evoluzione naturale
- . sistemazione a fini idraulici dei tratti di alveo soggetti a erosione di sponda mediante tecniche di ingegneria naturalistica
- . realizzazione di iniziative selvicolturali sulle sponde degradate
- . controllo dei requisiti di potabilità delle acque attraverso l'istituzione di punti di prelievo periodico
- . realizzazione di manufatti con materiali naturali per facilitare la risalita dell'ittiofauna
- . attuazione di interventi per l'organizzazione di operazioni di pulizia delle aree arborate o di asporto di materiali di rifiuto
- . esecuzione di interventi di ripristino ambientale nonché di tutela e miglioramento-manutenzione del patrimonio vegetazionale
- . costruzione di eventuali nuovi volumi edilizi alla max distanza possibile dal corso d'acqua.

(documentazione)

- Progetti inerenti alle aree vincolate ai sensi del presente articolo corredati di una documentazione esaustiva dello stato di fatto, sia dal punto di vista piano altimetrico-vegetazionale-pedologico-geologico-biologico sia dal punto di vista fotografico, nonché di ogni altro elemento informativo eventualmente richiesto in sede di esame.

- I progetti riguardanti la realizzazione di nuove strade o di nuovi edifici di dimensioni superiori a MC 1000 devono essere accompagnati da una circostanziata valutazione di impatto ambientale corredata da fotomontaggi dimostrativi della compatibilità dell'opera col paesaggio.

Art. 46 BIS (Beni archeologici)

(definizione)

-La categoria urbanistica dei Beni archeologici concerne la tutela e l'integrità dei reperti rinvenuti nel territorio comunale.

(rappresentazione)

- Cfr. TAVOLA 4 BIS / Stato di fatto: - Posizionamento delle unità archeologiche (...) 1:10.000.

(destinazione)

- Gestione e fruizione del patrimonio agricolo e edilizio esistente nei modi compatibili con la tutela e l'integrità dei reperti.

- In prossimità dei reperti vietata qualsiasi attività che comporti alterazioni dell'assetto naturale (riordini fondiari, rimodellamento della morfologia dei terreni, scavi, edilizia, infrastrutture, eccetera), ivi compreso l'esercizio di determinate pratiche agricole in contrasto con la salvaguardia archeologica unitamente alla qualità del paesaggio quale testimonianza di matrice storica.

- Vietate altresì pratiche colturali e agricole che possano alterare o danneggiare il deposito archeologico (arature profonde, eccetera), nonché la piantumazione di alberi ad alto fusto.

(procedura)

- Per interventi che interferiscano con la salvaguardia dei reperti è obbligatoria la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

(tipologia)

Omissis.

(indici e prescrizioni)

L'attività agricola ed il movimento del terreno sono ammessi per una profondità massima di CM 70. Gli scavi, l'apertura di canali ed i movimenti di terra con profondità superiore ai CM 70 sono ammessi con autorizzazione o concessione edilizia, previo avviso ai competenti uffici della Soprintendenza, almeno un mese prima dell'inizio dei lavori. La costruzione di manufatti è ammessa soltanto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 84 20 della LR ~~52/1994~~ 19/2009 e succ. mod. e integr.<sup>54</sup>.

(documentazione)

Omissis.

---

<sup>54</sup> Ai sensi della L 1089/1939, anche al di fuori delle aree di cui al posizionamento dei beni individuati, vige l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia ritrovamenti di interesse archeologico. Se tali ritrovamenti avvengono nel corso di lavori edilizi o di trasformazione del suolo, è fatto obbligo di interrompere i lavori e segnalare immediatamente il ritrovamento al Sindaco e alla competente Soprintendenza.

## TITOLO IX - VARIE E DEROGHE

### CAPO 1 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

(...)

Art. 47 (Ambiti per il controllo del cambio di destinazione d'uso)

~~- Ai sensi dell'articolo 30, c. 1, lettera f) della LR 52/1991 e successive modificazioni e integrazioni, il cambio di destinazione d'uso degli edifici, anche senza opere edili, è soggetto ad autorizzazione al rilascio del permesso di costruire negli ambiti corrispondenti alle zone territoriali omogenee di cui ai TITOLI III (Prima della fondazione), IV (Fondazione) e V (Paese aggiunto: Parte seconda limitatamente ad Agricoltura e Ambiente) delle presenti norme.~~

Art. 48 (OOPP nelle zone dei servizi e delle attrezzature collettive)

~~- Ai sensi dell'articolo 41, c.1, della LR 52/1992, entro le zone destinate a pubblici servizi la realizzazione di opere pubbliche può avvenire in deroga agli indici e prescrizioni stabiliti nelle presenti norme. In tal caso il rilascio delle concessioni edilizie del permesso di costruire o delle autorizzazioni avviene sulla base di progetti approvati dal consiglio comunale.~~

Ai sensi dell'art. 35 delle L.R. 19/2009 in deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonche' quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.

- In particolare nelle ZTO TP possono divenire necessarie variazioni di imposta del tetto, del rapporto di illuminazione (apertura di eventuali nuovi fori), del volume (ampliamenti). In tutti i casi tali modifiche non devono interferire negativamente sull'immagine dell'edificio e devono uniformarsi alla specie architettonica del manufatto originario.

Art. 48 BIS ( Impianti tecnologici)

- Cfr. articolo 38 delle presenti norme.

Art.49 (Patrimonio edilizio esistente)

~~—Ai sensi dell'articolo 41, c.3, della LR 52/1992, il patrimonio edilizio esistente non conforme alle previsioni del PRGC, può comunque essere interessato da interventi purché gli stessi siano compresi fra quelli soggetti ad autorizzazione o denuncia.~~

Ai sensi dell'art.35 comma 2 della L.R. 19/2009 il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi di rilevanza edilizia definiti dall' articolo 4, comma 2 ( modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti) fatto salvo quanto indicato dall'art.47 delle presenti NTA.

Art. 50 (Dispositivi vari)

- ~~Ai sensi dell'articolo 41, c. 4, della L.R. 52/1991~~ dell'art. 36 comma 1 della LR 19/2009 e successive modificazioni e integrazioni, per le residenze agricole (1) in zona agricola è comunque ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari. Per gli annessi rustici sono ammessi interventi di risanamento conservativo con modifica di destinazione d'uso in residenza agricola.

- ~~Ai sensi dell'articolo 41, c.4 bis, della LR 52/1991~~dell'art. 36 comma 1 della L.R. n. 19/2009—e successive modificazioni e integrazioni, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, ove ammessi dal PRGC, possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale senza alcuna relazione con la conduzione del fondo o con le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, purché:

. l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo a titolo principale o del coltivatore diretto<sup>55</sup> proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato;

. sia istituito un vincolo ventennale, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario, concernente il divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso.

- ~~Ai sensi dell'articolo 41, c.4 quinquies, della LR 52/1991~~ dell'art. 35 comma 4 della L.R. n. 19/2009

---

<sup>55</sup> Definizioni indeterminate.



e successive modificazioni e integrazioni, gli edifici possono essere ampliati in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dai regolamenti edilizi con interventi finalizzati alla realizzazione di ascensori, piattaforme elevatrici e servizi igienici, alla modifica delle scale e alla creazione di spazi di manovra, secondo quanto previsto dalle norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

-

~~Ai sensi dell'articolo 41, c.4 sexies, della LR 52/1991 dell'art. 37 della L.R. 19/2009 e successive modificazioni e integrazioni, analogamente possono essere realizzati in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dai PRPC e dai regolamenti edilizi gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, commisurate alle tecnologie costruttive impiegate, di cui all'articolo 68, c.3, lettera i) della legge citata.~~

~~- Ai fini dell'applicazione dell'articolo 80, c.2, lett.a) LR 52/1991, gli ambiti territoriali espressamente destinati dal Piano alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche-artistiche-architettoniche-testimoniali, sono quelli classificati dalle presenti norme nel Titolo FONDAZIONE.~~

Art. 51 (Indennizzo dei vincoli urbanistici)

- Per la legittimità della riproposizione dei vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, viene assunto l'obbligo comunale di onorare le eventuali richieste indennitarie.

## ART.52: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE RINNOVABILE

Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile autorizzati ai sensi dell'art 12 del D.Lgs.. 387/2003 e s.m.i. potranno essere ubicati esclusivamente in ZTO E5: "Zone agricola per eccellenza".

L'approvazione del progetto potrà costituire, ove occorra, variante urbanistica fatte salve le attribuzioni del Comune da esercitarsi in conferenza dei servizi in merito alla sottoscrizione di impegni e/o convenzioni con i privati promotori dell'intervento, a tutela dell'ambiente, del patrimonio paesaggistico, nel rispetto degli standards urbanistici e della manutenzione delle opere infrastrutturali comunali.

Tali insediamenti dovranno tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale...".

Qualora l'area ricada in zona soggetta a vincoli dettati da norme o piani sovra comunali, il progetto non potrà essere realizzato, fatte salve le specifiche procedure di legge necessarie per l'ottenimento delle relative autorizzazioni e/o valutazioni ambientali favorevoli.

In tali aree non saranno consentite opere di escavazione per l'ubicazione degli impianti, fatte salve quelle strettamente necessarie ai sensi dell'art 12 bis comma 1 della L.R. 25 del 27.08.1992 e s.m.i., con minima compromissione ed alterazione del suolo.

Il rapporto di copertura degli impianti dovrà garantire il rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dai fabbricati ad uso abitativo e la messa a dimora di barriere vegetali a mitigazione degli impianti.

Sono consentiti:

- Impianti alimentati da fonti rinnovabili programmabili, quali impianti alimentati dalle biomasse;  
in particolare, le biomasse che potranno essere utilizzate sono la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura, nel rispetto delle normative vigenti.

Potranno essere realizzate costruzioni e manufatti per:

- a) Cabine per trasformatori o interruttori elettrici;
- b) Cabine per valvole di intercettazione fluidi e gas;
- c) Cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- d) Silos per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti, nonché le opere a carattere precario e facilmente amovibili destinate esclusivamente alla protezione delle materie impiegate nei rispettivi cicli produttivi aziendali, quali le tettoie aperte su tre lati o silos orizzontali privi di copertura fissa;
- e) Silos di fermentazione delle biomasse per la produzione di gas e centrali di combustione per la produzione di energia elettrica.

Tali costruzioni e/o manufatti non sono computabili ai fini della verifica del rapporto di copertura e del volume, del lotto di pertinenza dell'insediamento produttivo.

Per la loro realizzazione dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- a) altezza massima per i silos ml. 20,00
- b) distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti: ml. 5,00
- c) distanza dalle strade:
  - viabilità extraurbana principale ml. 40
  - viabilità locale extraurbana : ml. 20
  - per tutte le viabilità extraurbane esistenti, vicinali e campestri: ml 10,00
- d) distanza dai corsi d'acqua: ml. 10,00
- e) dalle abitazioni di terzi: ml 500
- f) dalle zone non agricole: ml 500
- g) da impianti analoghi ubicati in zona agricola: ml 500

Tali costruzioni dovranno essere realizzate in modo da offrire il minor impatto visivo possibile , prevedendo anche schermature verdi delle stesse e tutte quelle opere accessorie atte a prevenire e contenere eventuali danni in caso di rottura o versamenti accidentali.

I corsi d'acqua prossimi agli impianti dovranno essere protetti con piantumazione di vegetazione ripariale autoctona tale da ricostruire il paesaggio originale.

La realizzazione degli impianti deve, preventivamente, essere sottoposta agli adempimenti previsti dall'art. 8 commi 4-5-6 della L. 447 del 26.10.1995 e dovranno rispettare il livello di rumore residuo di cui al D. P. C. M. 01.03.1991.

Gli impianti non dovranno produrre acque reflue di lavorazione o derivanti dal percolato di stoccaggio.

Il sottoprodotto residuo dopo il ciclo di produzione dell'energia elettrica deve avere, per essere utilizzato quale emmendante in agricoltura, le caratteristiche ed i requisiti previsti da: D. Lgs. 16.01.2008 n. 4; DGR n. 536 del 16.03.2007; D. Lgs. n. 152/99; DGR n. 1920 del 25.09.2008; D. M. 07.04.2006.

#### Prescrizioni particolari:

Dovrà essere realizzata una fascia perimetrale alberata di altezza, al momento della messa a dimora, non inferiore a m 2,0. Dovranno essere impiegati alberi e arbusti autoctoni (acero campestre, farnia, carpino bianco, frassino ossifilo, orniello, olmo campestre, ontano nero, tiglio selvatico, ciliegio, noce, lantana, corniolo, baccarello, frangola, nocciolo, sambuco, sanguinella, prugnolo, biancospino, ligustro, olivello spinoso, salici, alloro, maggiociondolo, gelso bianco, gelso nero, bosso, ginepro comune, tasso, ecc.);

Le piante sempreverdi dovranno essere in proporzione non inferiore a 1/3. La distanza tra le piante non dovrà superare m. 3,00.

Le recinzioni, che dovranno interessare l'intero perimetro, dovranno essere realizzate unicamente con rete metallica, con eventuale zoccolo di calcestruzzo interrato per i pali di sostegno e dovranno essere previsti idonei accorgimenti per il passaggio della fauna.

Il progetto degli impianti dovrà contenere appositi elaborati relativi alle modalità e ai costi di ripristino ambientale dei luoghi in caso di dismissione.

Nel caso di impianti con durata a termine, per il ripristino e la bonifica dei luoghi, dovranno essere presentate idonee garanzie fideiussorie a favore del Comune di Torviscosa per l'importo pari al **150%** del costo delle opere di ripristino desunte da apposito computo metrico estimativo allegato al progetto.

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

#### ART. 53: FABBRICATI ACCESSORI:

Relativamente alla realizzazione di fabbricati accessori quali bersò, chioschi, pergoli, gazebi e piccole costruzioni funzionali all'uso dell'area scoperta ammessa....omissis e regolata dalla Norme Tecniche di Attuazione nelle Zone

- T.O.B1:Ambiti residenziali saturi (art.11).
- T.O.B2:Ambiti residenziali quasi saturi (art.12).
- T.O.B3:Ambiti residenziali liberi (art.13).

Nonché ammessi in altre Zone Territoriali Omogene o dalle vigenti norme vigenti ( art.16 della L.R. n.19 del 11/11/2009-“edilizia libera”), dovranno essere realizzati possibilmente in struttura linea ammettendo, comunque l'utilizzo di altri materiali purché ne venga garantito l'adeguato inserimento nel contesto architettonico.

Art.54:NORME TRANSITORIE:

In attesa della definitiva approvazione del Progetto regionale di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) vengono inserite le seguenti "norme transitorie":

a) Gli interventi edilizi relativi a nuovi edifici nelle zone :

- Zona T.O.D.2 e Zona T.O. H.2 ubicata tra la nuova S.R. n. 14 e la dismessa SS.n. 14.
- Zona T.O.P.1 posta sul lato nord della sede Municipale.
- Zona T.O. C.2 di Via Bellini.
- Nuove Zone T.O TB di Malisana ( lato nord/est di Via Annia

Dovranno prevedere l'innalzamento del piano di calpestio ad una quota di almeno cm 50 sopra il piano di campagna con il divieto di realizzazione di vani accessibili al di sotto di tale quota.

b) Nell'intero territorio comunale, nel caso di realizzazione di vani e/o volumi interrati dovrà essere garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione.

Il progetto edilizio dovrà essere supportato da una idonea relazione tecnica a firma del progettista ed, alla fine dei lavori, dovrà essere presentata, dal Direttore dei Lavori, una Relazione di Collaudo.

a) Nel caso di realizzazione di impianti fognari e/o scarico di acque, all'interno delle aree private e/o di carattere pubblico, dovranno essere previsti idonei accorgimenti ( tappi e/o valvole di non ritorno ecc) atti ad impedire fenomeni di rigurgito e garantire, quindi, il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.

Art. 55 (Rinvio alle leggi regionali)

Tutti i riferimenti alla ex L.R. n. 52/1991 al DPR 0296/Pres del 17/09/2007 e/o altre leggi regionali relative all'attività urbanistico/edilizia nonché a norme non esplicitamente riportate nelle presenti NTA si intendono riferite alla L.R. 05/2007, L.R. 19/2009 e s.m.i.