

Comune di GONARS

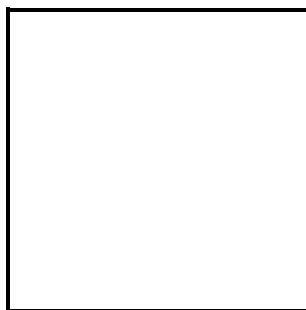
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Base: variante 4, 2° stralcio.

Aggiornamenti: varianti (5), (6), 7.

(n): Variante non modificante questo elaborato.

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



# **NORME DI ATTUAZIONE.**

Allegata: **LEGENDA DI ZONIZZAZIONE.**

Elaborato non ufficiale.

Per la regolazione degli interventi valgono gli elaborati originali.

## INDICE

Art. 1.	Disposizioni generali .....	3
Art. 2.	Interpretazione del <i>PRGC</i> .....	3
Art. 3.	Piani attuativi vigenti .....	3
Art. 4.	Elaborati del <i>PRGC</i> .....	4
Art. 5.	Attuazione del <i>PRGC</i> .....	5
Art. 6.	Norme relative ai <i>piani attuativi</i> .....	5
Art. 7.	Definizioni urbanistiche ed edilizie .....	6
Art. 8.	Tipi d'intervento edilizio ed urbanistico .....	6
Art. 8 bis.	Definizioni edilizie ed urbanistiche .....	7
Art. 9.	Viabilità e fasce di rispetto stradali .....	14
Art. 10.	(Soppresso) .....	16
Art. 11.	Fasce di rispetto cimiteriali .....	16
Art. 12.	Fasce di rispetto dai corsi d'acqua .....	16
Art. 13.	Fasce di rispetto <i>da</i> infrastrutture energetiche, <i>acquedotto, depuratori</i> .....	17
Art. 14.	Classificazione del territorio comunale in zone omogenee .....	18
Art. 15.	<i>Raggruppamento delle zone per funzioni prevalenti</i> .....	18
Art. 16.	Zone residenziali: norme comuni .....	19
Art. 16 bis.	<i>Crediti edificatori</i> .....	21
Art. 17.	Zona <b>A</b> : residenziale di interesse storico - artistico ed ambientale .....	23
Art. 18.	Zona <b>B1</b> : <i>residenziale di antica formazione</i> .....	26
Art. 19.	Zona <b>B2</b> : <i>residenziale di completamento</i> .....	32
Art. 20.	(Soppresso) .....	36
Art. 21.	Zona <b>C</b> : <i>residenziale di espansione</i> .....	36
Art. 22.	Zona <b>D2</b> : <i>industriale e artigianale di interesse comunale</i> .....	38
Art. 22 bis.	Zona <b>D2 D</b> : <i>industriale e artigianale di deposito all'aperto</i> .....	41
Art. 23.	Zona <b>D3</b> : <i>di insediamento industriale o artigianale singolo esistente</i> .....	42
Art. 24.	Zona <b>D4</b> : <i>di cava</i> .....	44
Art. 25.	Zona <b>H2</b> : <i>commerciale di interesse comunale</i> .....	45
Art. 26.	Zona <b>H3</b> : <i>di insediamento commerciale singolo esistente</i> .....	47
Art. 27.	Zone <b>E</b> : agricole ( <b>E4, E6</b> ) .....	49
Art. 28.	Zona <b>S</b> : <i>di servizi e attrezzature collettive</i> .....	55
Art. 28 bis.	Zona <b>V</b> : <i>di verde privato</i> .....	58
Art. 28 ter.	<i>Acqua</i> .....	59
Art. 29.	<i>Deroghe</i> .....	60
Art. 29 bis.	<i>Salvaguardia ambientale, paesaggistica e culturale</i> .....	62
Art. 30.	Norme geologiche .....	65

*Allegati:*

1)	Allegato 1. (Soppresso) .....	68
2)	Allegato 2. Norme per le attività industriali artigianali esistenti .....	69
3)	Allegato 3. <i>Ambiti di zona C</i> .....	74

<i>Legenda di zonizzazione</i> .....	75
--------------------------------------	----

## NORME DI ATTUAZIONE

### ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI.

1. Il territorio del Comune di Gonars è disciplinato dal Piano Regolatore Generale Comunale (*PRGC*).  
*Resta salva l'applicazione di leggi, regolamenti e piani di settore.*
2. Le zone omogenee di *PRGC* sono disciplinate e classificate secondo le presenti norme e corrispondono alla suddivisione in zone omogenee graficamente rappresentate negli elaborati di zonizzazione di progetto del *PRGC*.
3. *Nel mutamento di destinazione d'uso anche senza opere sono comunque rispettate le destinazioni d'uso previste dalle norme di zona.*

### ART. 2. INTERPRETAZIONE DEL *PRGC*.

1. L'interpretazione grafica e normativa del *PRGC* deve essere effettuata tenendo presenti i suoi obiettivi specifici e generali, espliciti e/o impliciti. L'interpretazione del *PRGC* spetta al Comune, sentito all'occorrenza il progettista del piano.
2. *(Soppresso).*
3. *(Soppresso).*
4. *Le fasce di rispetto di cui agli articoli 9, 11, 12, 13 e altre analoghe valgono come limiti di distanza, non come zone.*
5. *Le fasce di rispetto e i limiti di vincolo paesaggistico presenti nella zonizzazione hanno valore indicativo.*  
*Le fasce di rispetto e i limiti di vincolo paesaggistico effettivi sono verificati in sede di progetto o di piano attuativo.*
6. *Per modalità di applicazione delle norme di attuazione il Comune può dotarsi di criteri propri.*  
*I criteri possono avere solo natura applicativa e non innovativa delle norme.*

### ART. 3. PIANI ATTUATIVI VIGENTI.

1. I piani attuativi *previgenti* o comunque approvati, sono fatti salvi, relativamente alle loro previsioni progettuali, normative e contrattuali, *salvo quanto previsto ai periodi seguenti e al comma 2.*  
*Eventuali previsioni di PRGC diverse da piano attuativo previgente o comunque approvato successive all'approvazione del piano attuativo possono essere direttamente applicate dal Comune in ogni tempo ove motivate da interesse pubblico per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e sicurezza idrogeologica.*

Sono fatte altresì salve le norme relative alle definizioni urbanistiche e ai metodi di misura (altezze, volumi eccetera) cui i piani attuativi stessi fanno riferimento, *solo se sono esplicitamente ivi previste o richiamate, valendo in caso contrario le definizioni di PRGC vigenti al momento dell'intervento.*

*Resta salva la possibilità di revoca motivata dei piani attuativi previgenti o comunque approvati, anche parziale.*

*Dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di PRGC, senza necessità di soppressione o modifica del perimetro di piano attuativo eventualmente indicato nel PRGC.*

*In applicazione della legge regionale 12/2008, articolo 3, comma 2 bis, le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e le altre prescrizioni urbanistiche, con esclusione di quelle relative alle aree e ai beni assoggettati a vincoli preordinati all'esproprio o a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, possono essere oggetto di variante parziale anche successivamente al decorso del termine di validità se il piano attuativo è di iniziativa pubblica.*

*In caso di piano attuativo nuovo o variante di piano attuativo previgente o comunque approvato possono comunque recuperarsi o mantenersi gli indici e gli standards urbanistici del piano attuativo previgente o comunque approvato.*

*In caso di contrasto tra perimetro di piano attuativo riportato dal PRGC e perimetro di piano attuativo previgente o comunque approvato o adottato vale per tutti i fini il perimetro proprio del piano attuativo previgente o comunque approvato o adottato, con le relative norme.*

2. Alla scadenza dei termini di validità dei *piani attuativi* di cui al comma 1, negli ambiti relativi classificati dal PRGC in zona di completamento edilizio (zona B) si applicano *comunque* per il rilascio dei *titoli abilitativi* le norme corrispondenti alla zona B.

#### **ART. 4. ELABORATI DEL PRGC.**

1. Il presente PRGC è composto dai seguenti elaborati:
  - A) (Soppressa).
  - B) (Soppressa).
  - B1) *Strategia di piano.*
  - B2) *Zonizzazione:*
    - 1) *Generale,*
    - 2) *Gonars;*
    - 3) *Fauglis - Ontagnano;*
  - C) (Soppressa).
  - D) (Soppressa).
  - E) *Norme di attuazione.*
  - F) *Obiettivi. Strategie. Limiti di flessibilità.*
  - G) *Elaborati geologici.*
2. (Soppresso).

## **ART. 5. ATTUAZIONE DEL PRGC.**

1. Il PRGC si attua con:
  - a) *piano attuativo* da approvarsi obbligatoriamente prima della formazione dei titoli abilitativi edilizi, nei casi previsti dal PRGC e/o dalla legislazione;
  - b) *intervento diretto* per singoli progetti edilizi come previsto dalla legislazione.
2. *In lotto di opere esistenti aventi destinazione d'uso non conforme alle norme per la zona di appartenenza e in lotto di insediamenti produttivi distinti con perimetro e numero in zona residenziale il Comune può subordinare la formazione del titolo abilitativo per interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia al mutamento di destinazione d'uso delle opere esistenti, al fine di rendere l'opera esistente conforme alle destinazioni d'uso previste per la zona di appartenenza. La norma è applicata al lotto come esistente alla data di adozione della variante 7 (3 3 2016).*

## **ART. 6. NORME RELATIVE AI PIANI ATTUATIVI.**

1. I piani *attuativi* sono estesi e riferiti alla totalità della superficie dell'ambito assoggettato, o da assoggettarsi, a piano attuativo, sempre che il PRGC non disponga diversamente.
2. La superficie degli ambiti soggetti a piano attuativo, può sempre subire, rispetto alla cartografia di PRGC, aggiustamenti e rettifiche limitati a differenziazioni riconducibili a trasposizioni cartografiche e catastali ed a rilievi direttamente effettuati riferiti allo stato di fatto dei luoghi, fatto salvo quanto stabilito dal PRGC in particolare entro le quantità e le prescrizioni di cui al comma 3.
3. I *piani attuativi* possono apportare modifiche al PRGC secondo le specifiche indicazioni e i limiti di flessibilità del PRGC.
4. Nell'attuazione del PRGC è sempre possibile l'approvazione di *piani attuativi* parziali rispetto alla totalità dell'ambito previsto nel piano purché il *piano attuativo* parziale dimostri che la sua progettazione e realizzazione non pregiudica né compromette in alcun modo l'attuazione autonoma e corretta dell'ambito restante.  
 A tal fine il *piano attuativo* parziale è corredato da una planimetria generale di insieme, relativa all'ambito originario previsto nel PRGC, che dimostri l'autonomia e la non interferenza del *piano attuativo* parziale rispetto alle restanti aree, a loro volta soggette a *piano attuativo*.  
 I *piani attuativi* successivi al *piano attuativo* di cui al periodo secondo sono adeguati a tale planimetria ovvero propongono una planimetria generale alternativa che in ogni caso non interferisca con ulteriori restanti *piani attuativi* parziali.

5. Per tutti i piani urbanistici attuativi del *PRGC*, la determinazione del loro dimensionamento teorico complessivo, l'indice capitario da assumere è pari a mc **200** per ogni abitante teorico insediabile.
6. Nella formazione dei piani attuativi entro i loro ambiti come perimetrati dal *PRGC*, non è obbligatoria l'individuazione di aree per urbanizzazioni primarie e/o secondarie che non siano esplicitamente previste dal *PRGC* stesso.
7. *Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di piano attuativo.*
8. *Il piano attuativo può essere attuato per comparti, mediante singole convenzioni.*  
*Resta fermo che il piano attuativo va approvato per ambiti come previsti dal PRGC, salvo le loro modifiche ammesse dal PRGC e/o dalla legge.*

#### **ART. 7. DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.**

1. Per le definizioni di indici e parametri edilizi e urbanistici si fa riferimento a quanto riportato *all'art. 8 bis*.

#### **ART. 8. TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

1. Si fa riferimento alle definizioni degli interventi aventi rilevanza edilizia ed urbanistica fornite dalla legislazione *in materia*, fatte salve eventuali specificazioni introdotte dal *PRGC*.

**ART. 8 BIS. DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.****A) Abitazione:**

1. *È abitazione un alloggio costituito da un solo locale o da un insieme di locali (stanze e vani accessori):*
  - a) *costruito con requisiti che lo rendono adatto ad essere dimora di una o più persone;*
  - b) *dotato di almeno un accesso indipendente, dall'esterno (strada, cortile eccetera) che non comporti il passaggio attraverso altre abitazioni o da spazi di disimpegno comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze eccetera);*
  - c) *separato da altre unità abitative da pareti;*
  - d) *inserito in un edificio.*

**B) Altezza dell'edificio (H):**

1. *Vale la definizione regionale.*
2. *Il terreno a base di misurazione dell'altezza è il terreno:*
  - a) *esistente se il terreno viene mantenuto alla quota esistente;*
  - b) *ribassato se il terreno viene ribassato rispetto all'esistente;*
  - c) *rialzato se il terreno viene rialzato rispetto all'esistente. Se però il terreno viene rialzato più di cm 40 oltre la quota di marciapiede stradale o in assenza di questo più di cm 40 oltre la quota di centro strada in corrispondenza del sedime dell'edificio: la valutazione è fatta rispetto a cm 40 sopra la quota di marciapiede stradale o in assenza di questo rispetto a cm 40 sopra la quota di centro strada in corrispondenza del sedime dell'edificio, o rispetto al terreno esistente se superiore.*

*I percorsi in trincea non incidono sulla valutazione della quota del terreno di riferimento.*

**C) Altezza utile dell'unità immobiliare:**

1. *Vale la definizione regionale.*

**D) Ciglio stradale:**

1. *È la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili), con l'esclusione delle scarpate.*

**E) Costruzione accessoria e priva di valore:**

1. *È piccolo edificio la cui superficie è interamente superficie accessoria, fisicamente distaccato o anche aderente a edificio principale, in quanto parte aggiunta a tale edificio, che per caratteristiche tipologiche, come*

estraneità rispetto alla tipologia edilizia dell'edificio originario principale, e per *caratteristiche* costruttive, come diversità, dissonanza di materiali e di tecniche costruttive rispetto all'edificio principale, può essere *ritenuto estraneo* al corpo di fabbrica e/o all'isolato originario.

**F) Densità fondiaria (Df):**

1. *Esprime* il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati.

**G) Densità territoriale (Dt):**

1. *Esprime* il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.

**H) Densità di unità immobiliari (Du):**

1. *È il numero di unità immobiliari massimo realizzabile rispetto alla superficie fondiaria di un lotto o di un programma unitario.*

**I) Distacco tra i fabbricati:**

1. *È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte, misurata radialmente.*

**L) Distanza dai confini:**

1. *Vale la definizione regionale.*

**M) Distanza tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti:**

1. *Espressa in metri e misurata per ogni singolo piano dell'edificio su un piano orizzontale e ortogonale alla parete finestrata, è la distanza minima fra la parete finestrata stessa ad il punto più vicino della parete di un edificio antistante.*

**N) Distanza dalla strada:**

1. *È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dalla strada, misurata ortogonalmente alla strada. La distanza è misurata dal confine stradale come definito dal Codice della strada se rapportabile al Codice della strada o al Piano regionale integrato dei trasporti, della mobilità delle merci e della logistica, e dal ciglio stradale come definito alla voce **D)** negli altri casi.*

**O) Edifici:**



1. **Edificio.** Vale la definizione regionale.
2. **Edificio accessorio o pertinenza** è edificio la cui superficie è superficie accessoria come definita alla voce **GG**).
3. **Edificio, destinazione d'uso e attività esistente o preesistente** è edificio, destinazione d'uso e attività esistente:
  - a) se non specificato nella norma regolante l'intervento: al momento dell'intervento;
  - b) se specificato nella norma regolante l'intervento: alla data specificata.
4. **Edificio principale** è edificio destinato totalmente o prevalentemente ad uso insediativo, nonché *edificio rurale dismesso* dall'uso agricolo, che per dimensioni e caratteristiche tipologiche *risulti adatto al suo* recupero a fini insediativi.  
Per uso insediativo si intende l'uso abitativo ovvero usi diversi dall'abitazione ma compatibili con la destinazione di zona residenziale quali uffici, alberghi, commercio, artigianato di servizio alle residenze *eccetera*.
5. **Edificio residenziale** è edificio urbano o rurale destinato per la maggior parte, e cioè per più del **50%** della cubatura, ad uso abitativo.

**P) Edifici antistanti:**

1. La facciata di un edificio esistente o di progetto è priva di edifici ad essa antistanti quando ogni linea della sua facciata, proiettata *planimetricamente* ed ortogonalmente, non incontra altri edifici.

**Q) Elementi costitutivi dell'edificio:**

1. Vale la definizione regionale.

**R) Fondi funzionalmente contigui:**

1. Limitatamente alle zone agricole *del PRGC* ed all'interno delle medesime si considerano fondi funzionalmente contigui a quello su cui sorgerà l'edificio o il manufatto, quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, risultino compresi nella superficie aziendale.

**S) Indice di fabbricabilità fondiaria (If):**

1. È l'indice che esprime il volume massimo e minimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) (mc/mq).

**T) Indice di fabbricabilità territoriale (It):**

1. È l'indice che esprime il volume massimo o minimo in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St) (mc/ha).

**U) Integrazione:**

1. È la realizzazione di opere connesse fisicamente e/o funzionalmente ad opere esistenti, nello stesso lotto delle opere esistenti o in un lotto adiacente o separato da una strada.

**V) Parcheggio (Sp):**

1. Vale la definizione regionale.
2. I parcheggi fanno parte integrante della strada quando sono destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.

**Z) Parete:**

1. Vale la definizione regionale.

**AA) Parete cieca o non finestrata:**

1. È la parete perimetrale di edificio priva di aperture, o dotata di sole luci come definite dal codice civile.

**BB) Pareti finestrate:**

1. Sono le pareti perimetrali di edifici dotate di vedute come definite dal codice civile.

**CC) Pertinenza urbanistica:**

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura.  
*Per le aree vincolate o vincolabili valgono le previsioni di legge, con la particolarità di cui ai commi 2 e 3.*
2. Per gli edifici per la residenza agricola a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale nelle zone agricole dello strumento urbanistico la superficie fondiaria è calcolata con riferimento ai fondi funzionalmente contigui di proprietà aziendale ricadenti nell'ambito del territorio comunale. Qualora la superficie di proprietà aziendale ricada anche nel territorio di un Comune limitrofo, il conteggio della superficie fondiaria potrà ricomprendere anche le aree agricole ricadenti nel territorio di quel Comune, purchè gli strumenti urbanistici generale dei due Comuni classificano le aree interessate in zone analoghe, che abbiano cioè analoghe norme e stessi indici di fabbricabilità.  
*In tale caso il titolo abilitativo comportante conteggio di superficie fondiaria riporta e descrive espressamente tale eventualità, e la sua formazione è comunque subordinata ad una dichiarazione del Comune limitrofo che attesti che le aree relative agricole entro quel Comune sono state*

conteggiate ai fini della formazione del titolo abilitativo nel Comune in cui è prevista l'opera.

3. Per volumi edilizi esistenti alla data di adozione del PRGC (15 12 2000) la superficie fondiaria ad essi corrispondente può comunque risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

In tali casi non sono di norma ammesse costruzioni eccedenti l'indice di fabbricabilità prescritto, a meno di specifiche eccezioni in merito stabilite dal PRGC o dalla legge.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica corrispondente.

**DD) Programma unitario (Pu):**

1. È un documento in cui è presente una previsione costruttiva comune per fondi diversi.

Sono programma unitario anche un piano attuativo, e uno o più blocchi di case a schiera con le loro pertinenze.

**EE) Rapporto di copertura (Q):**

1. Esprime il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta riferita a tutte le opere e la superficie fondiaria (Sf).

**FF) Sagoma dell'edificio:**

1. Vale la definizione regionale.

**GG) Superficie accessoria:**

1. Vale la definizione regionale.

**HH) Superficie coperta (Sc):**

1. Vale la definizione regionale.
2. Le parti edificate costituenti superficie coperta sono valutate rispetto al terreno:

a) esistente se il terreno viene mantenuto alla quota esistente;

b) ribassato se il terreno viene ribassato rispetto all'esistente;

c) rialzato se il terreno viene rialzato rispetto all'esistente. Se però il terreno viene rialzato più di cm **40** oltre la quota di marciapiede stradale o in assenza di questo più di cm **40** oltre la quota di centro strada in corrispondenza del sedime dell'edificio: la valutazione è fatta rispetto a cm **40** sopra la quota di marciapiede stradale o in assenza di questo rispetto a cm **40** sopra la quota di centro strada in corrispondenza del sedime dell'edificio, o rispetto al terreno esistente se superiore.

I percorsi in trincea non incidono sulla valutazione del terreno di riferimento.

**II) Superficie fondiaria (Sf):**

1. È costituita dalla parte della superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici.  
Si calcola sottraendo alla St le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, e quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria.  
Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.
2. È *superficie fondiaria la superficie effettiva del terreno, e non la superficie catastale.*

**LL) Superficie lorda di pavimento:**

1. *E' la somma delle superfici di tutti i piani praticabili fuori terra, seminterrati e interrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.*

**MM) Superficie territoriale (St):**

1. *Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alla rete principale della viabilità.*  
Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St le aree, in essa comprese, di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.
2. È *superficie territoriale la superficie effettiva del terreno, e non la superficie catastale.*

**NN) Superficie utile (Su):**

1. *Vale la definizione regionale.*

**OO) Superficie di vendita (Sv):**

1. *È l'area a cui ha accesso il pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o comunque destinata a mostra o esposizione di merce, esclusa l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e deposito di carrelli.*  
*L'indice di superficie di vendita non vale per le attività di cui alla legge regionale 29/2005, art. 4, e per la somministrazione di alimenti e bevande.*

**PP) Unità immobiliare:**

1. Vale la definizione regionale.

**QQ) Volume tecnico:**

1. Vale la definizione regionale.

**RR) Volume utile (Vu):**

1. Vale la definizione regionale.
2. È il volume realizzabile in applicazione di indici e parametri.

**SS) Zone omogenee:**

1. Le diverse zone territoriali omogenee *indicate* sono quelle definite e individuate *come zone* dal PRGC.  
Per zona si intende un ambito urbanistico del territorio comunale che negli elaborati di zonizzazione dello strumento urbanistico generale è contrassegnato da apposita simbologia grafica, e in cui l'attività edilizia è regolamentata da apposita normativa che ne definisce una precisa e specifica destinazione d'uso del suolo.

**NOTA:**

*Eventuali modifiche delle definizioni compiute mediante legge o regolamento sovraordinato prevalgono o sono di applicazione diretta, conformemente alla specialità regionale.*

*Restano salve le particolarità delle norme di attuazione del PRGC se compatibili.*

## **ART. 9. VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALI.**

1. Il PRGC classifica la viabilità come segue:

- a) *autostrada (A4 da ristrutturare) (A23);*
- b) *viabilità extraurbana di primo livello (SR 252 da ristrutturare);*
- c) *viabilità locale;*
- d) *percorsi ciclabili;*
- e) *percorsi pedonali.*

*Il progetto di ristrutturazione della viabilità extraurbana di primo livello (SR 252):*

- a) *comprende l'analisi dell'incidentalità e la progettazione del monitoraggio, in termini di sicurezza stradale, dell'intervento realizzato ai fini della misura della sua efficacia;*
- b) *è realizzata adottandosi la sezione minima tipo C1 di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 5 11 2001;*
- c) *comprende la verifica del numero e della reciproca distanza degli accessi e, ove possibile, l'individuazione di soluzioni per il loro coordinamento e razionalizzazione ai fini della sicurezza stradale.*

**1 bis.** *In spazio per viabilità sono ammesse:*

- a) *opere per viabilità, compresi percorsi ciclabili e pedonali;*
- b) *opere per passaggio, raccolta e deflusso di acqua;*
- c) *opere di servizio, arredo e protezione degli utenti;*
- d) *opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore;*
- e) *mezzi pubblicitari.*

*I nuovi mezzi pubblicitari in corrispondenza di zona E4 non possono superare la superficie di mq 0,25.*

**1 ter.** *Le linee interne alla viabilità nella zonizzazione non hanno valore vincolante.*

**1 quater.** *L'attuazione della viabilità è mediante intervento diretto in genere, e mediante piano attuativo dove ne è presente il perimetro.*

*La viabilità può comunque essere realizzata anche in assenza di piano attuativo anche dove ne è presente il perimetro se l'opera è di iniziativa pubblica.*

**1 quinquies.** *Nelle pertinenze di servizio dell'autostrada sono ammesse opere ad esclusivo servizio dell'autostrada quali: aree di sosta e ristoro attrezzate con servizi igienici, panchine, chioschi e gazebo, servizi di bar ristorante e/o autogrill, locali di magazzino e deposito relativi, impianti di distribuzione carburante e relativi locali officina riparazioni di emergenza, vendita prodotti relativi, aree per sosta e parcheggio autoarticolati e autovetture, impianto di lavaggio autovetture.*

*Gli interventi ammessi sono subordinati alla predisposizione di un progetto unitario riguardante la totalità dell'area e prevedente successive fasi di attuazione.*

*Il progetto prevede la sistemazione a verde delle aree scoperte non destinate alle viabilità ed ai parcheggi, comprese piantumazioni ed alberature.*

*Escluse le opere ammesse dal presente articolo, tutti gli edifici, inclusi servizi, tettoie e gazebo, rispettano il limite della fascia di rispetto autostradale prevista.*

*Gli edifici ammessi non possono avere altezza superiore a m 9.*

2. *(Soppresso).*
3. *Accessi pedonali e carrai sulla viabilità d'interesse sovracomunale sono concessi dal Comune previa autorizzazione dell'ente gestore della strada.*
4. *Fuori dagli insediamenti previsti dal PRGC, nelle zone agricole e in ogni altra zona dove sia individuata una fascia di rispetto sono previste le seguenti fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, con la seguente ampiezza, misurata come indicato dal codice della strada:*
  - a) *autostrada: m 60;*
  - b) *viabilità extraurbana di primo livello: m 40.*  
*Fuori dal centro abitato è comunque da rispettarsi la distanza minima seguente:*
    - 1) *se è previsto ma non è già esecutivo il piano attuativo alla data del 4 1 2012: m 40;*
    - 2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo il piano attuativo alla data del 4 1 2012: m 20.**Eventuali distanze dalla strada regionale inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;*
  - c) *viabilità locale: m 20.*
5. *Entro le fasce di rispetto è vietato ogni tipo di edificazione, con l'eccezione di:*
  - a) *parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di edifici;*
  - b) *distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato agli utenti;*
  - c) *cabine elettriche;*
  - d) *sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, cavidotti per banda larga;*
  - e) *reti idriche;*
  - f) *reti fognanti;*
  - g) *canalizzazioni irrigue;*
  - h) *pozzi;*
  - i) *elettrodotti, gasdotti eccetera;*
  - l) *recinzioni in muratura o in rete metallica di altezza non superiore a m 2;*
  - m) *strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade a servizio delle opere consentite in detta fascia;*
  - n) *ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PRGC (15 12 2000), nei limiti previsti dalla legge;*
  - o) *opere di rilevanza edilizia sugli edifici esistenti;*
  - p) *percorsi ciclabili, pedonali e misti ciclabili e pedonali, nella fascia di 3 metri misurata a partire dallo spazio di viabilità;*
  - q) *altre opere non costituenti edificio.*

*Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge.*

*Entro le fasce di rispetto stradale in zona E4 sono comunque vietati nuovi cartelli e altri mezzi pubblicitari.*

6. Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione degli edifici esistenti entro le fasce di rispetto stradali.  
*In tali casi è consentito il riuso della volumetria demolita per la costruzione, in zona agricola, degli edifici ivi ammessi, nel rispetto della normativa di zona ed in deroga ai soli indici di fabbricabilità ed ai rapporti di copertura previsti.*
7. Verso la viabilità locale prevista dal PRGC, in tutti i casi di nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, va rispettato un arretramento, rispetto al ciglio stradale, pari ad almeno *m 5*, fatto salvo quanto previsto nelle specifiche norme di zona.
8. Verso tutte le viabilità vicinali e campestri esistenti nelle zone agricole, per le nuove costruzioni è rispettato un arretramento rispetto *alla strada* pari ad almeno *m 10*.
9. *(Soppresso).*
10. *(Soppresso).*
11. *(Soppresso).*
12. Nelle aree riservate alla viabilità veicolare, pedonale, ciclabile, al parcheggio ed al verde attrezzato *il Comune* può autorizzare l'uso degli spazi pubblici per l'allestimento di aree attrezzate a servizio delle attività commerciali, terziarie e dei servizi, previa stipula di apposito atto con il Comune che ne regoli i rapporti e che definisca le caratteristiche dell'intervento.  
*In tali aree attrezzate possono essere installati chioschi di interesse collettivo (box per Informazioni turistiche, cabine telefoniche eccetera) o a carattere commerciale-privato (vendita e somministrazione di alimenti e bevande, vendita di prodotti alimentari preconfezionati, frutta e verdura, vendita di fiori, souvenir, prodotti tipici locali confezionati, rivendite di giornali, oggettistica eccetera).*

#### **ART. 10. (SOPPRESSO).**

#### **ART. 11. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI.**

1. Entro le fasce di rispetto cimiteriali è vietato costruire o ricostruire nuovi edifici, ovvero ampliare quelli *esistenti*.  
E' ammessa esclusivamente la costruzione di strade, *opere di verde* e di parcheggi e impianti a rete.  
L'ampiezza delle fasce di rispetto degli impianti cimiteriali è individuata in zonizzazione nel PRGC, e misurata a partire dalla cinta muraria cimiteriale.  
*Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge.*

#### **ART. 12. FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA.**



1. Dai corsi d'acqua pubblici sono osservate, *eccetto che per le recinzioni di altezza inferiore a m 2, le distanze seguenti:*
  - a) *m 10* dai canali di bonifica e dai corsi d'acqua pubblici in genere, per le costruzioni e movimenti di terra, *m 4* per le piantagioni e *m 20* per la formazione di depositi di qualsiasi materiale;
  - b) *m 5* dai canali di irrigazione pubblici, salve deroghe dell'Ente gestore preposto, per le costruzioni ed i movimenti di terra.

### **ART. 13. FASCE DI RISPETTO DA INFRASTRUTTURE ENERGETICHE, ACQUEDOTTO, DEPURATORI.**

1. In tutte le zone omogenee, dalle infrastrutture energetiche (oleodotti, metanodotti, linee elettriche *eccetera*) sono rispettate per le costruzioni le distanze stabilite dalle singole norme di settore, indipendentemente dalla loro indicazione grafica nel PRGC.
2. Per un raggio di *m 200* misurato a partire dal punto di captazione dell'acquedotto in Ontagnano indicato nelle tavole di zonizzazione sono vietate:
  - a) l'immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui anche se depurati;
  - b) la dispersione nel sottosuolo di acque, anche bianche;
  - c) lo stoccaggio di reflui e rifiuti;
  - d) l'insediamento di fognature.

*Per le fognature esistenti vanno adottate misure per il loro allontanamento.*
3. Gli impianti di depurazione acque di fognatura determinano una fascia di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità, circostante l'area destinata all'impianto.  
Le fasce di rispetto dai depuratori sono quelle indicate negli elaborati di zonizzazione secondo quanto previsto dall'AAS.
4. *Per gli edifici esistenti entro le fasce di rispetto dei depuratori alla data di adozione del PRGC (15 12 2000) sono ammessi oltre ad interventi di rilevanza edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico per esigenze igienico-funzionali.*  
*L'incremento volumetrico complessivo è in ogni caso contenuto entro i 200 mc.*  
*Gli interventi non possono comunque comportare aumento di unità immobiliari abitative rispetto a quelle esistenti.*  
*Nei casi di demolizione di tali edifici non è consentita la ricostruzione.*

#### **ART. 14. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.**

1. Il territorio comunale viene suddiviso e classificato dal *PRGC* nelle seguenti zone omogenee:
  - a) *zone A* - comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;
  - b) *zone B* - comprendenti le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, costituenti comunque zone di completamento edilizio;
  - c) *zone C* - comprendenti le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali, o a prevalente destinazione residenziale;
  - d) *zone D* - comprendenti le parti di territorio destinate all'insediamento *preminentemente* di attività industriali e artigianali;
  - e) *zone H* - comprendenti le parti di territorio destinate agli insediamenti *preminentemente* commerciali;
  - f) *zone E* - comprendenti le parti di territorio destinate agli usi agricoli;
  - g) *zone S* per servizi e attrezzature collettive - comprendenti le parti di territorio interessate dalla dotazione dei servizi pubblici, di proprietà *pubblica* e/o privata vincolata alla destinazione d'uso pubblica.

#### **ART. 15. RAGGRUPPAMENTO DELLE ZONE PER FUNZIONI PREVALENTI.**

1. *Le zone omogenee* sono raggruppate in relazione alla loro destinazione funzionale prevalente *come segue*:
  - a) *zone* residenziali: **A, B, C**;
  - b) *zone* per attività produttive, industriali, artigianali, agricole e commerciali: **D, E, H**;
  - c) *zone* per servizi e attrezzature collettive: **S**.
2. *Nelle zone sono ammesse opere e usi direttamente corrispondenti al titolo delle destinazioni d'uso ivi elencate, e opere e usi strettamente strumentali o complementari.*  
*Resta salva l'applicazione di norme specifiche diverse.*

## **ART. 16. ZONE RESIDENZIALI: NORME COMUNI.**

1. *Le opere e attività in zone residenziali rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*

- a) agricola, per preparazione, confezionamento e vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda agricola, solo nel lotto in cui un'attività agricola è esistente alla data di adozione della variante 7 (3 3 2016), senza depositi o lavorazioni insalubri o moleste all'aperto, e per agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione di settore;*
- b) alberghiera;*
- c) artigianale produttiva di interesse residenziale a basso impatto ambientale, come panificio, gelateria, pizzeria, rosticceria, sartoria, calzoleria, cappelleria, oreficeria, bottega d'arte, laboratorio fotografico, laboratorio odontotecnico e simili;*
- d) commerciale al dettaglio;*
- e) direzionale compatibile con la residenza e le tipologie edilizie residenziali. Sono comunque esclusi dancing, discoteche e sale di gioco d'azzardo nuove rispetto alla data di adozione della variante 7 (3 3 2016);*
- f) servizi e attrezzature collettive;*
- g) residenziale;*
- h) servizi di interesse residenziale.*

*La destinazione d'uso agricola non agrituristica, la destinazione d'uso artigianale produttiva e la destinazione d'uso direzionale non possono superare la superficie lorda di pavimento di mq **100**, o pari all'esistente alla data di adozione della variante 7 (3 3 2016) + mq **20**.*

*Resta salva l'applicazione di previsioni specifiche per singoli insediamenti esistenti.*

*Per le attività direzionali il limite di superficie lorda di pavimento vale solo nella zona **B1** di Gonars capoluogo, solo nell'area perimetrata come centro commerciale naturale mediante atto previsto dalla norme di settore, solo al piano terra.*

*Le attività commerciali al dettaglio non possono superare le superfici di vendita:*

- a) nelle zone **A**: di mq **400**;*
- b) nelle zone **B1**: di mq **800**;*
- c) nelle zone **B2**: di mq **1.500**;*
- d) nelle zone **C**: di mq **200**.*

*Dove indicata **area di distributore di carburante** sono ammesse anche opere per la distribuzione di carburante, con manufatto per la sua gestione e per la vendita di prodotti correlati all'attività ed eventuale impianto di lavaggio di veicoli.*

*Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area.*

2. *Per gli immobili esistenti nelle zone residenziali ed aventi destinazioni d'uso non compatibili con quelle abitative non sono ammessi interventi*

edilizi che non siano quelli minimali di manutenzione comunque previsti dalla vigente legislazione.

Tutti gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono sempre essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al comma **1**, con l'applicazione delle norme di zona.

**3.** *(Soppresso).*

**4.** Gli edifici produttivi individuati all'interno delle zone residenziali e numerati nella tavola di zonizzazione del *PRGC* con attività produttiva *esistente* alla data di adozione del *PRGC* (15 12 2000) sono oggetto degli interventi previsti all'apposito allegato **2** e comunque per attività produttive compatibili, ad esclusione di quelle insalubri di **1<sup>a</sup>** e **2<sup>a</sup>** classe, *previo* parere favorevole dell'AAS.

*Il subentro anche senza opere di nuove attività produttive non previste al comma 1 in edifici industriali o artigianali esistenti è ammesso solo per attività non comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe come previste dalle leggi sanitarie, previo parere favorevole dell'AAS e previa comunicazione di inizio attività.*

**5.** *(Soppresso).*

**ART. 16 BIS. CREDITI EDIFICATORI.**

1. *La sostituzione di edifici esistenti alla data del **19 11 2009** in zone **A, B e C** agricoli, artigianali o industriali non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche o ambientali previste dal PRGC comportante una diminuzione del volume o superficie utile o delle unità immobiliari esistenti non coerenti determina l'attribuzione in un credito edificatorio pari all'eccedenza di volume e di superficie coperta esistenti rispetto al volume e alla superficie coperta ottenibili mediante l'applicazione degli indici numerici di zona più il **50%** dell'intero volume e superficie coperta sostituiti.  
Il volume di cui al periodo primo può essere realizzato in qualsiasi zona **A, B** o **C**, anche frazionato, in deroga all'indice di fabbricabilità e al rapporto di copertura, ma nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici altri e delle particolarità ivi previste.  
In ogni caso nell'area in cui viene utilizzato il credito edilizio non può superarsi né l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura previsto dalle norme di zona aumentato del **30%** né l'indice di fabbricabilità massimo previsto dal PURG.  
Ai fini dell'attribuzione del credito edificatorio sono non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche o ambientali previste dal PRGC nelle zone **A, B** e **C** le opere aventi la forma o struttura di capannone.*
2. *Le norme di cui al comma 1 valgono anche per la demolizione di allevamenti zootecnici distanti da zone **A, B** e **C** meno della misura prevista per allevamenti zootecnici di nuova costruzione.  
In questo caso il credito edificatorio è pari al **50%** del volume e della superficie demoliti.*
3. *Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono attuati previa stipula con il Comune di una convenzione che stabilisca:*
  - a) *il credito edificatorio;*
  - b) *le aree sulle quali trasferire il credito edificatorio;*
  - c) *il tempo massimo di utilizzazione del credito edificatorio;*
  - d) *la sistemazione dei luoghi da cui ha origine il credito edificatorio;*
  - e) *le garanzie per l'attuazione degli interventi che motivano il credito edificatorio e la sistemazione dei luoghi da cui ha origine il credito edificatorio.*
4. *Le norme di cui ai commi 1, 2 e 3 costituiscono attuazione della legge regionale **19/2009**, art. **60**, comma 1.*
5. *I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti alla data del **29 3 2011** in zone **B** e **C** che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento da fonti rinnovabili in misura superiore di almeno il **30** per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui al decreto legislativo **28/2011**, allegato **3**, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del **5** per cento.*

*È ammesso un ulteriore bonus volumetrico massimo del 5% se i progetti assicurano ulteriori requisiti di risparmio energetico, autoproduzione di energia da fonti rinnovabili e risparmio di acqua definiti dal Comune mediante specifico separato provvedimento.*

*Resta fermo l'obbligo di rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici altri e delle particolarità previste dalle norme di zona.*

*Le norme di cui ai periodi primo e terzo costituiscono attuazione del decreto legislativo **28/2011**, art. **12**, comma **1**.*

**ART. 17. ZONA A: RESIDENZIALE DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO ED AMBIENTALE.**

1. Comprende le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di agglomerati urbani ed edifici che per la integrità del loro impianto urbanistico, per la loro qualità architettonica e per le loro caratteristiche storiche ed artistiche, sono ritenuti di particolare pregio e richiedono particolare tutela e salvaguardia.
2. Nella zona gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero ambito unitario di ciascuna frazione.  
In assenza di piano attuativo sono comunque ammesse opere manutentive e di restauro senza alterazione delle volumetrie esistenti.
3. *Per le operazioni di risanamento conservativo e altre trasformazioni conservative le densità territoriali e fondiariae nei piani attuativi non possono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico - artistico.*  
Per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non può superare il **50%** della densità fondiaria media della zona e l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può in nessun caso superare i **5 mc/mq.**  
*Resta salva l'applicabilità dei crediti edificatori come previsti dall'art. 16 bis.*  
Nelle operazioni di risanamento conservativo non possono essere superate le altezze degli edifici preesistenti dell'isolato interessato, computate senza tener conto di soprastrutture prive di carattere storico - artistico e di pregio ambientale.  
Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza media di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico e di pregio ambientale.  
Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico - artistico e di pregio ambientale.
4. I piani attuativi articolano gli interventi edilizi previa classificazione degli immobili e delle aree secondo le categorie **A1**, ..... **A7** di cui all'art. 34 delle norme d'attuazione del vigente *PURG*.  
*Resta salva la classificazione di zona A7 prevista nella zonizzazione.*  
Tutti gli interventi garantiscono prioritariamente la salvaguardia dell'impianto e della morfologia urbanistica degli insediamenti, degli allineamenti sui fronti strada, delle corti interne, delle tipologie edilizie significative.  
Gli interventi individuano inoltre gli edifici estranei al contesto storico della zona, e prevedono per essi idonei interventi di demolizione, con o senza ricostruzione e/o di adeguamento.  
Qualora si prevedano nuovi edifici gli interventi indicano caratteri tipologici ed architettonici ammissibili, nonché materiali e tecniche costruttive.
5. Le tecnologie costruttive ed i materiali tipici impiegati mirano alla conservazione, alla riproposizione ed al restauro degli elementi architettonici originari.

6. Le aree libere da edifici, parcheggi e percorsi sono tenute a giardino, alberate, o a cortile - piazzale, pavimentate con materiali tradizionali lapidei o simili.

Le essenze arboree esistenti sono di norma conservate.

Per tutti gli interventi valgono le norme edilizie relative ai materiali costruttivi previsti per la zona **B1**.

7. Sono ammesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, come previste dalla legge.
8. Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**), sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:

a) stanziale, nel lotto: **1 mq per ogni 10 mc**, e comunque, se è per residenza, almeno **1 posto auto per ogni abitazione**;

b) di relazione, nel lotto o fino alla distanza di **m 200** di percorso, anche in zona diversa:

1) per albergo o agriturismo: **1 posto auto per ogni 2 utenti**;

2) di Su artigianale e agricola: **10%**;

3) di Sv commerciale al dettaglio: **60%**.

La norma vale per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati.

Per esercizio di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto lo standard è ridotto in deroga alla norma generale del **70%**, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza o di ridurre corrispondentemente la superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico;

4) di Su direzionale: **40%**;

5) di Su di servizi e attrezzature collettive:

5.1) per nuova costruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**): **80%**;

5.2) per recupero: **40%**;

6) di Su di servizi: **40%**.

Per parcheggio previsto da questo comma:

a) la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;

b) il numero di posti auto della parte di opera oggetto di intervento se non intero è arrotondato all'unità superiore;

c) la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;

d) è vietato ridurre il parcheggio di un'opera non oggetto dell'intervento a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione;

e) il volume a cui rapportare la superficie è calcolato secondo la definizione di cui all'art. **8 bis**, voce **RR**);

f) l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.

Per struttura commerciale se diverse da quelle di cui a questo comma valgono le previsioni di settore.

Vale la legge regionale **29/2005**, art. **18**, comma **2**.



*Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi non trovano applicazione per edifici preesistenti e con destinazione d'uso commerciale al dettaglio anche successiva alla data del **18 6 2003**.*

**ART. 18. ZONA B1: RESIDENZIALE DI ANTICA FORMAZIONE.**

1. Comprende i complessi edilizi di origine storica rurale e residenziale di formazione più antica.

In tale zona *sono* adottate particolari misure e prescrizioni per il raggiungimento degli *obiettivi* di riproposizione e recupero del tessuto urbanistico compromesso, nonché di salvaguardia e ripristino del tessuto urbanistico originario, delle caratteristiche e degli elementi architettonici più significativi e di valore ambientale.

2. In tale zona il *PRGC* si attua con interventi edilizi diretti senza obbligo di piano attuativo o con piano attuativo, nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo.

3. Oltre a tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione edilizia con o senza incremento volumetrico, ma comunque esclusa la demolizione e ricostruzione, fatto salvo quanto specificato nel presente articolo.

Gli ampliamenti vengono ammessi a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici più significativi, e a condizione che si preveda la demolizione di costruzioni accessorie ed annessi estranei alla struttura edilizia originaria e privi di valore, come indicato ai commi successivi.

Non è di norma ammessa la costruzione di edifici accessori, quali garages, ripostigli, centrali termiche *eccetera*, isolati all'interno delle proprietà e che non siano accorpati ed aderenti agli edifici principali *esistenti*, a meno che non sia dimostrabile l'oggettiva impossibilità materiale dell'accorpamento.

In tale caso questi edifici *possono* essere realizzati anche isolati e disgiunti dagli edifici principali, ed ubicati anche a confine di proprietà, nel rispetto sempre del Codice Civile, ma *sono* progettati e realizzati con tipologie e materiali tali da armonizzarsi ed integrarsi con gli edifici principali esistenti.

È consentito l'ampliamento di edifici accessori esistenti isolati con tipologie e materiali tali da armonizzarsi ed integrarsi con gli edifici principali.

In nessun caso l'indice di *fabbricabilità fondiaria* risultante a seguito degli interventi ammessi *può* comunque superare il limite di 4 mc/mq.

*Resta salva l'applicabilità di crediti edificatori come previsti dall'art. 16 bis.*

4. Con piano attuativo sono ammesse anche operazioni di ristrutturazione urbanistica nei soli casi in cui si intenda operare il recupero della struttura urbanistica originaria di un *complesso edilizio* e/o dare un ordine ed una compiutezza formale *al complesso edilizio* stesso nel rispetto del tessuto urbanistico originario.

Il piano attuativo *può* prevedere anche interventi di ampliamento volumetrico e ricostruzione in seguito a demolizioni fino al raggiungimento dell'indice di *fabbricabilità fondiaria* di 4 mc/mq.

Il piano attuativo è esteso all'intero isolato delimitato da viabilità o da cambio di zona.

5. In tutti i casi di interventi edilizi *sono* rispettate le prescrizioni e le norme, di seguito riportate, anche riguardanti le caratteristiche e le modalità costruttive particolari.

Gli edifici che allo stato di fatto non risultino avere tali caratteristiche edilizie e che siano oggetto di intervento soggetto a *titolo abilitativo* sono adeguati ad esse.

*Le norme sono:*

- a)** è sempre ammesso il recupero a fini residenziali degli edifici rurali in genere, tipologicamente più adatti al recupero abitativo.  
Tali edifici possono anche essere recuperati per altre funzioni purché compatibili con la destinazione residenziale secondo quanto stabilito dalle presenti norme;
- b)** in tutti i casi di interventi edilizi che riguardino modifiche di cubatura degli edifici soggette a *permesso di costruire o denuncia di inizio attività alternativa a permesso di costruire* è prevista l'eliminazione o l'adeguamento alle prescrizioni e alle normative del presente articolo delle costruzioni accessorie estranee e prive di valore.  
Tali volumi rimossi *possono* essere riutilizzati per gli ampliamenti dell'edificio principale anche in aggiunta degli ampliamenti già *ammessi* dalla normativa di zona.  
Nel caso non si proceda alla rimozione o all'adeguamento delle costruzioni accessorie *il potenziale edificatorio* è ridotto del **50%**;
- c)** l'altezza degli edifici non *può* superare **m 11**;
- d)** *per* gli edifici da recuperare, nei casi in cui tali edifici si trovino in condizioni statiche ed igieniche che non ne consentano il recupero se non con interventi di rilevanza economica tale da risultare eccessivi in relazione al loro pregio ambientale ed architettonico, è ammessa la demolizione e la ricostruzione, anche senza piano attuativo, ma in tal caso limitatamente ad un solo edificio, con il mantenimento delle volumetrie *esistenti* incrementate dell'ampliamento ammesso dall'indice di zona e con le stesse caratteristiche tipologiche dell'edificio *esistente*.  
Della proposta di demolizione è *dato* atto con la presentazione di una relazione tecnico economica riferita sia agli interventi di recupero che a quelli di nuova costruzione con il confronto dei relativi costi economici.  
La ricostruzione degli edifici demoliti è *compiuta* nel rispetto della morfologia urbanistica di contesto dell'edificio;
- e)** la distanza minima dai confini di nuove costruzioni è di **m 5**.  
Le distanze minime dai confini nel caso demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione e/o ampliamento sono quelle dell'edificio esistente oggetto dell'intervento.  
Sono ammesse costruzioni a confine nel caso di *programma costruttivo* unitario tra lotti contigui o realizzate in corrispondenza di edificio esistente posto a confine in lotto contiguo o nel caso di costruzione di accessori di edifici esistenti;
- f)** *per* tutti gli interventi edilizi, anche di nuova costruzione, le distanze minime fra gli edifici sono in ogni caso quelle stabilite dal Codice Civile;
- g)** le pareti finestrate dei nuovi edifici e degli ampliamenti degli edifici esistenti è prescritta la distanza minima assoluta di **m 10** dalle pareti di edifici principali antistanti, siano queste ultime finestrate o non.

La norma non si applica nel caso di accessori oppure se l'edificio antistante è accessorio *come definito all'art. 8 bis*.

La norma non si applica per edifici fra i quali sia interposto uno spazio pubblico;

- h)** *lungo il filo stradale della viabilità urbana principale gli edifici di norma rispettano gli allineamenti esistenti anche a completamento delle cortine edilizie a schiera esistenti lungo tale viabilità, salvo prevedere arretramenti coerenti con il contesto storico per parcheggi, viabilità o arredi urbani.*

*Sono ammesse distanze minori per allestimenti di esercizi pubblici di mescita e ristorazione aperti al pubblico, chiusi totalmente o parzialmente sul perimetro mediante intelaiatura leggera e paramento preminentemente trasparente, copribili con lamiera di rame, vetro sintetico e/o telo plastificato, salvo il rispetto del codice della strada e previo parere favorevole dell'ente gestore della strada.*

Il Comune può richiedere, ove ne rilevi la necessità, l'arretramento per realizzazione di marciapiedi o per raccordi di viabilità presso curve accessi ed incroci stradali, con impegno di cessione delle relative aree a scomputo degli oneri concessori da formalizzare entro la fine dei lavori.

- 6.** In tutti i casi di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria e che riguardino l'involucro esterno degli edifici *sono* rispettate, limitatamente all'oggetto dell'intervento, le seguenti prescrizioni relative alle caratteristiche costruttive da adottare:

- a)** i fori relativi alle finestre sulle facciate lungo la viabilità pubblica *sono* obbligatoriamente realizzati prevedendo che la dimensione in altezza prevalga su quella in larghezza, con un rapporto fra la dimensione in altezza e quella in larghezza di norma compreso tra **1** e **1,6**, con mantenimento di uno schema di allineamento orizzontale e verticale.

Finestre quadrate sono ammesse.

La dimensione massima in altezza nelle finestre rettangolari è di norma pari a *m* **1,5**.

Sono comunque sempre ammesse porte - finestre di facciata;

- b)** i riquadri esterni di porte e finestre, qualora previsti, nonché soglie davanzali e simili, *sono* realizzati in pietra naturale o artificiale non lucidata, o con muratura intonacata con spessori massicci, oppure riproponendo il disegno originale con tinteggiatura, di ampiezza tale da riprendere quelli tipici della zona;

- c)** le vetrine commerciali *sono realizzate* di norma di dimensioni in larghezza pari alla dimensione corrispondente delle forature dei piani superiori, e la dimensione massima in altezza *può* corrispondere anche all'altezza netta interna del pianterreno.

Ove si richiedano vaste superfici orizzontali di mostra, le vetrine *sono* preferibilmente realizzate su una parete arretrata, formando così un porticato che mantenga, ove possibile, il ritmo o l'asse delle aperture di facciata degli edifici ed il rapporto fra **1** e **1,6** di cui sopra.

Portoni e androni carrai esistenti e di pregio ambientale *sono* recuperati.

- Nuovi accessi carrai su facciate prospettanti su spazi pubblici *sono realizzati di* dimensione massima in larghezza di norma pari a *m 3,5*;
- d)** gli infissi esterni *sono realizzati* in legno naturale o verniciato.  
*Possono* essere ammessi serramenti con struttura in lega leggera o metallo preverniciati o in materiale plastico, purchè si armonizzano con l'architettura della facciata dell'edificio;
- e)** le imposte oscuranti *sono realizzate mediante ante* del tipo a libro o a pacchetto in legno naturale o verniciato.  
 Sono vietate le saracinesche scorrevoli o avvolgibili.  
 Sono ammessi oscuranti con ante apribili a libro con struttura in lega leggera preverniciata o in materiale plastico, purché si armonizzino con l'architettura della facciata dell'edificio;
- f)** lungo il filo stradale della viabilità pubblica è vietata la realizzazione di balconi o terrazze aggettanti e di qualsiasi volume edilizio a sporgere, con l'eccezione di balconcini relativi a portefinestre di facciata, aggettanti rispetto alla facciata stessa per non oltre cm **60** e di lunghezza non superiore a cm **30** per lato di apertura dei fori di facciata;
- g)** le pareti perimetrali esterne dei fabbricati *sono* intonacate ad intonaco civile con tinte a calce o ad impasto.  
 E' ammesso l'uso di intonaci plastici purché non contrastanti con il carattere ambientale della zona.  
 E' obbligatorio usare lo stesso tipo di intonaco esterno per l'intero complesso edilizio sul quale si interviene.  
 E' vietato l'impiego di materiali ceramici per rivestimento di pareti perimetrali esterne degli edifici.  
 Sono ammessi rivestimenti in pietra naturale o pietra artificiale non lucida per formare zoccolature di altezza non superiore a cm **50**.  
 I rivestimenti in pietra naturale o pietra artificiale non lucida sono ammessi anche per l'intero piano terra (estradosso del primo solaio), previa presentazione di documentazione dettagliata e di particolari costruttivi da allegare *al progetto* sul cui decoro e coerenza tipologica *valuta il Comune*;
- h)** le recinzioni, se non realizzate in muratura tradizionale o con pietra e ciottoli di fiume, *sono* realizzate in laterizi o in calcestruzzo ed intonacate e *possono* avere altezze anche superiori a quelle imposte dal Regolamento Edilizio per adeguarsi ai recinti esistenti *compatibili con l'edificio tipico storico* o *riproporre recinzioni tipiche storiche*.  
 Verso gli spazi pubblici non sono ammesse recinzioni con rete metallica o frangisole;
- i)** le coperture dei tetti *sono realizzate* a falda, capanna o padiglione e *rispettano* le pendenze *tipiche storiche* nella zona.  
 Le sporgenze dei tetti (linde) *ripropongono* per forma e dimensioni i modelli tradizionali.  
 Sono vietate le interruzioni nella linearità degli sporti di gronda e le linde ad intradosso piano, ad eccezione dei prospetti non visibili dagli spazi pubblici.

Le coperture sono preferibilmente *realizzate* a struttura lignea, ma sono ammesse anche in laterocemento.

Le grondaie ed i pluviali *sono* costruiti secondo le forme e le dimensioni tradizionali.

E' escluso l'impiego di elementi prefabbricati a vista.

Il manto di copertura è *realizzato* in tegole laterizie naturali, ad eccezione dei manufatti per accessori di tipo agricolo esistenti che non siano a ridosso di spazi pubblici.

Per questi ultimi il manto di copertura *può* essere realizzato con altro materiale opaco di colore della gamma delle terre cotte;

- j) è vietata la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura, sui versanti di falda prospettanti spazi pubblici;
- k) le balaustre di balconi e terrazze nonché i cancelli delle recinzioni *sono* realizzate in legno naturale o verniciato, in metallo preverniciato, in lega leggera preverniciata o in ferro battuto;
- l) le facciate degli edifici *sono* tinteggiate con colori pastello chiari e terre naturali;
- m) nei casi di nuova costruzione le pendenze delle coperture *sono realizzate* comprese tra il **35** e il **45%**.

Sono ammesse terrazze praticabili senza aggetto che non interrompono la falda di copertura e della dimensione massima pari a **1/6** della superficie coperta dell'edificio.

Tali opere sono vietate verso spazi pubblici.

7. *Sono ammesse deroghe all'osservazione delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, nelle aree oggetto di piano attuativo, come previste dalla legge.*

8. *Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione come definita all'articolo 8 bis, voce U), sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:*

a) *stanziale, nel lotto: 1 mq per ogni 10 mc, e comunque, se è per residenza, almeno 1 posto auto per ogni abitazione;*

b) *di relazione, nel lotto o fino alla distanza di m 200 di percorso, anche in zona diversa:*

1) *per albergo o agriturismo: 1 posto auto per ogni 2 utenti;*

2) *di Su artigianale e agricola: 10%;*

3) *di Sv commerciale al dettaglio:*

3.1) *in genere: 60%;*

3.2) *per esercizio singolo di Sv compresa tra mq 400 e mq 1.500: 150%.*

*La norma vale per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati.*

*Per esercizio di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto lo standard è ridotto in deroga alla norma generale del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza o di ridurre corrispondentemente la superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico;*

4) *di Su direzionale:*

**4.1)** per attività varie: **40%**;

**4.2)** per banca: **100%**.

*La norma per banca vale anche per recupero di edifici esistenti;*

**5)** di Su di servizi e attrezzature collettive:

**5.1)** per nuova costruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**): **80%**;

**5.2)** per recupero: **40%**;

**6)** di Su di servizi: **40%**.

*Per parcheggio previsto da questo comma:*

**a)** la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;

**b)** il numero di posti auto della parte di opera oggetto di intervento se non intero è arrotondato all'unità superiore;

**c)** la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;

**d)** è vietato ridurre il parcheggio di un'opera non oggetto dell'intervento a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione;

**e)** il volume a cui rapportare la superficie è calcolato secondo la definizione di cui all'art. **8 bis**, voce **RR**);

**f)** l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.

*Per struttura commerciale se diverse da quelle di cui a questo comma valgono le previsioni di settore.*

*Vale la legge regionale **29/2005**, art. **18**, comma **2**.*

*Nella zona **B1** le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi per edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale al dettaglio alla data del **18 6 2003** non trovano applicazione.*

**9.** Su edificio di interesse storico documentale (Folledor Fornasiero) sono ammesse solo opere di restauro.

**ART. 19. ZONA B2: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.**

1. Comprende gli ambiti residenziali costituiti:
  - a) da edifici e relative loro aree di pertinenza, con epoca di costruzione recente, e/o di recente recupero edilizio, con definite caratteristiche tipologiche e costruttive;
  - b) da edifici con epoca di costruzione non recente e che necessitano di adeguamento igienico - funzionale e di razionalizzazione *delle abitazioni*;
  - c) da lotti liberi ancora ineditati, ricompresi nel comparto edificato ed urbanizzato della zona.
2. *Il PRGC si attua con intervento diretto o con piano attuativo dove presente il perimetro.*  
 Facoltativamente anche nei casi di intervento diretto può essere attuato con piano attuativo.  
*I piani attuativi delle zone laterali allo scolo tra via Dante e via Gorizia sono formati unitariamente.*
3. Con intervento diretto sono ammessi tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia ed urbanistica, cioè sia gli interventi conservativi sia gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con ampliamento volumetrico e con demolizione e ricostruzione.  
 Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili soltanto previo piano attuativo.
4. Per gli edifici esistenti *alla data di adozione del PRGC (15 12 2000)* che hanno saturato l'indice di fabbricabilità fondiaria o siano prossimi alla saturazione di una misura inferiore alla deroga volumetrica e che necessitano di adeguamento e razionalizzazione *delle abitazioni* sono ammessi, con intervento diretto e per una sola volta, ma anche in più fasi successive, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici per esigenze igieniche e funzionali *delle abitazioni*, sempre che tali ampliamenti siano contenuti entro mc **200** per *abitazione* esistente *alla data di adozione del PRGC (15 12 2000)*, e comunque non superino il **50%** del volume dell'edificio *esistente alla data di adozione del PRGC (15 12 2000)*.  
 Il numero delle unità immobiliari risultanti dagli ampliamenti ammessi può comunque essere superiore o inferiore al numero delle unità immobiliari dello stato di fatto, *salvo il rispetto dell'indice di densità di unità immobiliari abitative*.  
 L'altezza degli edifici ampliati non può superare i **m 9**.  
*È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue.*
5. Per gli ampliamenti volumetrici degli edifici, sia in senso orizzontale che verticale, che nel caso di costruzione di accessori di immobili esistenti è rispettata la distanza minima dai confini di proprietà e dalla strada pari a **m 5**, nonché le distanze di pareti finestrate normate all'art. **18**, comma **5**, *salvo quanto previsto ai periodi seguenti*.



E' ammesso il mantenimento della distanza minima esistente dell'edificio oggetto di intervento di ampliamento nei seguenti casi:

- a)** *dai confini*: per le pareti la cui superficie rappresenti *come ampliamento* meno del **50%** dell'intera parete *esistente* oggetto di ampliamento;
- b)** *dalle strade*: per le pareti la cui superficie rappresenti *come ampliamento* meno del **50%** dell'intera parete oggetto di ampliamento.

*Sono ammesse distanze minori dalle strade per allestimenti di esercizi pubblici di mensa e ristorazione aperti al pubblico, chiusi totalmente o parzialmente sul perimetro mediante intelaiatura leggera e paramento preminentemente trasparente, copribili con lamiera di rame, vetro sintetico e/o telo plastificato, salvo il rispetto del codice della strada e previo parere favorevole dell'ente gestore della strada.*

Sono ammessi interventi a confine nei seguenti casi:

- a)** *programma costruttivo* presentato unitariamente fra proprietari di lotti contigui;
  - b)** in corrispondenza di edificio esistente posto a confine in lotto contiguo a condizione che l'altezza e *lo sviluppo* dell'edificio in progetto a confine non superino quelle dell'edificio esistente, *o comunque fino all'altezza di m 3* fino ad una distanza minima di *m 5* dal confine, *o alla distanza esistente se inferiore*;
  - c)** costruzione di accessori *costituenti pertinenze* di edifici esistenti, a condizione che la facciata a confine non superi l'altezza di *m 3* fatte salve la possibilità di cui *alla lettera b)*;
  - d)** *caso che la parete la cui superficie rappresenta come ampliamento meno del 50% dell'intera parete esistente oggetto di ampliamento.*
- 6.** Tutti gli interventi di cui al comma **5** sono realizzati preferibilmente in accorpamento agli edifici esistenti principali, e comunque con caratteristiche e materiali tali da armonizzarsi con questi ultimi.  
Non sono ammessi manufatti in lamiera zincata e/o elementi prefabbricati o in blocchi grezzi di cemento non intonacati.
- 7.** Per tutti gli edifici negli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione è rispettata la distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade pari a *m 5*, eccetto il caso di edifici appartenenti a cortine edilizie a schiera su fronte strada, nel qual caso l'edificio ricostruito *può attestarsi sull'allineamento stradale dell'edificio esistente* ed in aderenza agli edifici esistenti.
- 8.** L'indice di *fabbricabilità fondiaria* **0,9** mc/mq non può mai essere superato nemmeno con la formazione di *piani attuativi*, tranne nei casi di cui al comma **7** di questo articolo, *nei casi di cui all'art. 16 bis* e *nel caso di cui al comma 4 dell'art. 17.*
- 9.** Nelle singole aree inedificate, nel contesto degli ambiti residenziali di completamento si applicano le seguenti norme:  
Con intervento diretto sono ammesse nuove costruzioni con:
- a)** *indice di fabbricabilità fondiaria* **0,9** mc/mq;
  - b)** *altezza*: **3** piani fuori terra, e comunque non oltre *m 9*;
  - c)** *densità di unità immobiliari abitative*: **1** per ogni **300** mq di superficie fondiaria, *o pari all'esistente alla data di adozione della variante 7 (3 3*

2016) + 1 unità immobiliare abitativa per ogni edificio abitativo esistente alla data di adozione della variante **7** (3 3 2016).

La densità è aumentata a **1,2** per ogni **300** mq per realizzare unità immobiliari abitative destinate a persone giovani, specie se date in locazione con opzione di riscatto.

La destinazione a persone giovani è regolata da una convenzione con il Comune prevedente l'istituzione di un vincolo ventennale da trascriversi nei registri immobiliari di divieto di vendita e di cessione di diritti reali o personali di godimento dell'immobile, se non a persone giovani.

Per la determinazione dell'età delle persone giovani e delle sanzioni per inadempienza e per altre evenienze vale l'art. **2**, comma **6**;

**d)** distanza dai confini e dalle strade: *m* **5**. Dall'obbligo della distanza dai confini sono esclusi i seguenti casi:

**1)** costruzioni a schiera comprese in programma costruttivo presentato unitariamente fra proprietari di lotti contigui;

**2)** costruzioni a confine nel caso di edifici esistenti a confine.

L'altezza e la profondità dell'edificio in progetto a confine non possono comunque superare quelle dell'edificio esistente su cui si attesta o *m* **3** di altezza, fino ad una distanza minima di *m* **5** dal confine;

**3)** le pareti finestrate dei nuovi edifici e degli ampliamenti rispettano la distanza minima assoluta pari a *m* **10** dalle pareti finestrate o cieche di edifici principali antistanti.

La norma non si applica nel caso di edifici accessori oppure se gli edifici antistanti non sono edifici principali ma accessori.

La norma non si applica per edifici fra i quali sia interposto uno spazio pubblico.

Con piano attuativo sono da considerarsi le prescrizioni dell'intervento diretto, le prescrizioni di cui all'art. **21**, comma **7** (normativa di zona **C** relativa all'urbanizzazione primaria, parcheggi eccetera) e le opere rispettano l'indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/ha **10.000**.

Resta salva l'applicabilità dei crediti edificatori come previsti dall'art. **16 bis**.

**10.** Per tutti gli interventi edilizi le distanze minime fra gli edifici su fondi finitimi non possono in ogni caso essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

**11.** Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire sono comunque subordinati alla esistenza di un adeguato accesso e delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione dell'accesso e delle opere di urbanizzazione primaria medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria a cui sono subordinati il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire sono le essenziali, consistenti in sistema di scarico dei reflui, sistema di

approvvigionamento idrico e sistema di fornitura di energia elettrica, pubbliche o private.

**12.** Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**), sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:

**a)** stanziale, nel lotto: **1 mq** per ogni **10 mc**, e comunque, se è per residenza, almeno **2 posti auto** per ogni abitazione;

**b)** di relazione, nel lotto o fino alla distanza di **m 100** di percorso, anche in zona diversa:

**1)** per albergo o agriturismo: **1 posto auto** per ogni **2 utenti**;

**2)** di Su artigianale e agricola: **10%**;

**3)** di Su commerciale al dettaglio:

**3.1)** per esercizio singolo di Sv inferiore a mq **400**: **60%**;

**3.2)** per esercizio singolo di Sv compresa tra mq **400** e mq **1.500**: **150%**.

Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore.

Le norme per commercio al dettaglio valgono per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati;

**4)** di Su direzionale: **80%**;

**5)** di Su di servizi e attrezzature collettive:

**5.1)** per nuova costruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**): **80%**;

**5.2)** per recupero: **40%**;

**6)** di Su di servizi: **80%**.

Per parcheggio previsto da questo comma:

**a)** la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;

**b)** il numero di posti auto della parte di opera oggetto di intervento se non intero è arrotondato all'unità superiore;

**c)** la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;

**d)** è vietato ridurre il parcheggio di un'opera non oggetto dell'intervento a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione;

**e)** il volume a cui rapportare la superficie è calcolato secondo la definizione di cui all'art. **8 bis**, voce **RR**);

**f)** l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.

Per struttura commerciale se diverse da quelle di cui a questo comma valgono le previsioni di settore.

Vale la legge regionale **29/2005**, art. **18**, comma **2**.

**13.** Le tipologie edilizie a capannone:

**a)** sono vietate in nuova costruzione e ampliamento;

**b)** sono riconvertite per quanto possibile in proporzione al tipo di intervento verso modelli compatibili con il paesaggio urbano in caso di recupero.

Resta salva la possibilità di demolizione.

**ART. 20. (SOPPRESSO).****ART. 21. ZONA C: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.**

1. Comprende gli ambiti destinati a nuovi complessi insediativi residenziali, o a prevalente destinazione residenziale.
2. *(Soppresso).*
3. *Gli interventi edilizi si attuano previa approvazione di piano attuativo. I piani attuativi rispettano gli indici di fabbricabilità territoriale (It) e le altezze massime delle costruzioni (H) riportate nella tabella di cui all'allegato 3.  
Resta salva l'applicabilità dei crediti edificatori come previsti dall'art. 16 bis.*
4. Gli ambiti di zona sono specificatamente perimetrati e numerati nei grafici di zonizzazione del PRGC.
5. Le distanze minime fra pareti finestrate degli edifici antistanti sono tenute almeno pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10.  
*La norma si applica anche quando una sola parte sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.*
6. Le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento, sono tenute corrispondenti alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - a) m 5 per lato per strade di larghezza inferiore a m 7;
  - b) m 7,5 per lato per strade di larghezza compresa fra m 7 e m 15;
  - c) m 10 per lato per strade di larghezza superiore a m 15.
 Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.  
La distanza degli edifici dai confini di proprietà è pari ad almeno m 5, con l'eccezione di casi di edificazioni accorpate a schiera.  
Non sono ammesse costruzioni accessorie o di servizio isolate a confine.
- 6 bis. *La densità di unità immobiliari abitative non può superare 1 per ogni 300 mq di superficie fondiaria in generale, e 1 per ogni 900 mq di superficie fondiaria nella zona C della parte nord di via Najarut.  
La densità è aumentata a 1,2 per ogni 300 mq di superficie fondiaria, eccetto che nella zona C della parte nord di via Najarut, per realizzare unità immobiliari abitative destinate a persone giovani, specie se date in locazione con opzione di riscatto.  
La destinazione a persone giovani è regolata da una convenzione con il Comune prevedente l'istituzione di un vincolo ventennale da trascriversi nei registri immobiliari di divieto di vendita e di cessione di diritti reali o personali di godimento dell'immobile, se non a persone giovani.  
Per la determinazione dell'età delle persone giovani e delle sanzioni per inadempienza e per altre evenienze vale l'art. 2, comma 6.*

7. Per ogni *ambito* sono previste dai piani attuativi, tra le opere di urbanizzazione primaria, aree di sosta e per parcheggi di relazione in ragione di mq **3** per abitante insediabile.  
Gli abitanti insediabili per ogni singolo ambito si ottengono applicando l'indice capitaro di **220 mc per ogni abitante** alla volumetria massima edificabile *nell'ambito*.
8. (Soppresso).
9. La quota del piano di campagna di progetto è esplicitamente ed obbligatoriamente determinata e prevista nei piani attuativi.
10. Negli *ambiti* di zona C del PRGC le viabilità indicate dal piano sono obbligatorie quanto a *collegamento di strade*.
11. Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:
  - a) stanziale, nel lotto: **1 mq per ogni 10 mc**, e comunque, se è per residenza, almeno **2 posti auto per ogni abitazione**;
  - b) di relazione, nel lotto:
    - 1) per albergo: **1 posto auto per ogni 2 utenti**;
    - 2) di Su artigianale: **10%**;
    - 3) di Sv commerciale al dettaglio: **60%**.  
*La norma vale per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati*;
    - 4) di Su direzionale: **80%**;
    - 5) di Su di servizi e attrezzature collettive: **80%**;
    - 6) di Su di servizi: **80%**.
12. Il Comune può prescrivere requisiti funzionali e qualitativi degli insediamenti, come la realizzazione di un percorso ciclabile, il ricavo di uno spazio per cassonetti dei rifiuti, il ricavo di uno spazio per fermata di scuolabus, un sistema di raccolta di acque piovane, caratteristiche delle recinzioni e altro.
13. Sono vietate tipologie edilizie a capannone.

**ART. 22. ZONA D2: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI INTERESSE COMUNALE.**

1. Sono ammessi insediamenti produttivi a carattere artigianale, industriale e altri connessi o compatibili.
2. In tale zona sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) artigianale;
  - b) commerciale all'ingrosso, di:
    - 1) beni di produzione propria;
    - 2) beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;
    - 3) beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;
    - 4) beni anche di produzione diversa da propria, simili e accessori a quelli di produzione propria;
    - 5) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.  
I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
  - c) commerciale al dettaglio, di:
    - 1) beni di produzione propria;
    - 2) beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;
    - 3) beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;
    - 4) beni anche di produzione diversa da propria, simili e accessori a quelli di produzione propria;
    - 5) beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.  
I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
  - d) di deposito, magazzino e trasporto di merci, purché compatibili con il contesto territoriale;
  - e) direzionale connessa con gli insediamenti produttivi, purché compatibile con il contesto territoriale. Sono comunque vietate attività sanitarie ed assistenziali e attività di istruzione;
  - f) industriale;
  - g) servizi e attrezzature collettive di interesse artigianale o industriale o assimilabili per effetti ad opera artigianale o industriale;
  - h) servizi connessi con gli insediamenti produttivi, purché compatibili con il contesto territoriale;
  - i) abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad una abitazione unifamiliare per singolo lotto artigianale/industriale ed esclusivamente in presenza, all'interno dello stesso lotto, di edificio artigianale/industriale.  
Tale abitazione può essere conglobata nella struttura edilizia ad uso produttivo ma deve potere essere autonoma e accessibile dall'esterno;
  - l) destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante 7 (3 3 2016).

3. In tale zona il *PRGC* si attua con piano urbanistico attuativo esteso all'ambito come individuato in zonizzazione.
4. Il piano attuativo è progettato rispettando le seguenti norme:
- a) densità territoriale massima di addetti pari a **50 addetti/ha**;
  - b) rapporto di copertura: **0,5 mq/mq**;
  - c) distanza dai confini: **m 5**.  
Sono ammesse costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengono previste abbinate a schiera;
  - d) *distanza dalla strada*:
    - 1) regionale: **m 40**;
    - 2) provinciale o comunale: **m 10**.
 Se è prevista graficamente una fascia di rispetto (limite di distanza): vale la previsione grafica.  
Sono ammesse deroghe previo assenso dell'ente proprietario o gestore della strada, compatibilmente con la legge;
  - e) *distanza da pareti finestrate di edifici antistanti residenziali*: **m 10**;
  - f) altezza: **m 13**.  
Per i silos l'altezza massima è di **m 15**;
  - g) in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza del proprietario o del custode non può essere superiore ai **600 mc**;
  - h) in ogni singolo lotto la superficie ineditata è sistemata a verde per almeno il 10% del suo totale;
  - i) la superficie per commercio al dettaglio non può superare **1.500 mq** di superficie di vendita per ogni attività;
  - l) *fissazione di una dimensione e dislocazione dei lotti e dei servizi e attrezzature collettive anche rispetto alla viabilità e ai servizi tecnologici tale da minimizzare i costi iniziali per il Comune*.
5. Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**), sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:
- a) *stanziale, nel lotto*: **1 posto auto per ogni 2 addetti**, e comunque almeno **2 posti auto per ogni attività**;
  - b) *di relazione, nel lotto o fino alla distanza di m 50 di percorso, anche in zona diversa*:
    - 1) di *Su artigianale e industriale*: **10%**;
    - 2) di *Sv commerciale al dettaglio*:
      - 2.1) per esercizio singolo di *Sv inferiore a mq 400*: **100%**;
      - 2.2) per esercizio singolo di *Sv compresa tra mq 400 e mq 1.500*: **150%**.
 Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore.  
Le norme per commercio al dettaglio valgono per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati;
  - 3) di *Su commerciale all'ingrosso*: **25%**;
  - 4) di *Su di deposito, magazzino e trasporto di merci*: **40%**;

- 5) di Su direzionale: **80%**;
- 6) di Su di servizi e attrezzature collettive: **80%**;
- 7) di Su di servizi: **80%**.

*Per parcheggio previsto da questo comma:*

- a) la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;*
- b) il numero di posti auto della parte di opera oggetto di intervento se non intero è arrotondato all'unità superiore;*
- c) la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;*
- d) è vietato ridurre il parcheggio di un'opera non oggetto dell'intervento a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione;*
- e) il volume a cui rapportare la superficie è calcolato secondo la definizione di cui all'art. **8 bis**, voce **RR**);*
- f) l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.*

*Per struttura commerciale se diverse da quelle di cui a questo comma valgono le previsioni di settore.*



**ART. 22 BIS. ZONA D2 D: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI DEPOSITO ALL'APERTO.**

1. *Nella zona valgono le norme seguenti:*

**a)** *destinazione d'uso: industriale e artigianale per deposito all'aperto;*

**b)** *attuazione: mediante piano attuativo.*

*La convenzione prevede:*

**1)** *orario di inizio e di fine dell'attività lavorativa;*

**2)** *percorsi di accesso all'area al fine di garantire la non interferenza con le zone residenziali;*

**3)** *tipologie e quantità di materiali di deposito;*

**4)** *modalità di movimentazione;*

**5)** *realizzazione di una barriera vegetale e di una barriera fonoassorbente;*

**6)** *garanzie finanziarie per il mantenimento della fascia a verde e della barriera fonoassorbente;*

**c)** *disposizioni particolari:*

**1)** *individuazione di una fascia di rispetto a verde così come indicata in cartografia dal PRGC in funzione di arredo e mascheramento, realizzata con alberi ad alto fusto;*

**2)** *realizzazione di cortina alberata con essenze ad alto fusto che permetta la mitigazione dell'impatto visivo e dell'impatto acustico così come indicata in cartografia dal PRGC;*

**3)** *le attività di carico e scarico sono ammesse alle seguenti condizioni:*

**3.1)** *producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;*

**3.2)** *rispettino i limiti di rumore del piano comunale di classificazione acustica;*

**3.3)** *non siano effettuate attività notturne.*

**ART. 23. ZONA D3: DI INSEDIAMENTO INDUSTRIALE O ARTIGIANALE SINGOLO ESISTENTE.**

1. Comprende le aree occupate da singoli edifici e impianti artigianali e industriali esistenti alla data di adozione del PRGC (15 12 2000), in aree idonee riconosciute compatibili con il contesto territoriale.
2. Valgono le norme di destinazione d'uso di cui all'art. 22, ad eccezione delle destinazioni d'uso deposito, magazzino e trasporto di merci, qualora non connesse con le attività insediate nella zona D3, fatte salve le norme di cui all'allegato 2.
3. Sono ammessi, con intervento diretto, tutti i tipi di intervento fino al raggiungimento del rapporto di copertura di **0,5** mq/mq.
4. Per rapporto di copertura, altezze, superfici commerciali e volume destinato alla residenza: valgono le norme di cui all'art. 22.
- 4 bis. Le opere rispettano le distanze seguenti:
  - a) dai confini: m **5**.  
In opere di recupero è ammessa distanza pari all'esistente alla data di adozione del PRGC (15 12 2000) se inferiore;
  - b) distanza dalla strada:
    - 1) regionale: m **40**;
    - 2) provinciale o comunale: m **10**.
 Se è prevista graficamente una fascia di rispetto (limite di distanza): vale la previsione grafica.  
Sono ammesse deroghe previo assenso dell'ente proprietario o gestore della strada, compatibilmente con la legge;
  - c) distanza da pareti finestrate di edifici antistanti residenziali, in nuova costruzione e ampliamento: m **10**;
5. Non sono in ogni caso consentiti riconversioni o cambiamenti dei tipi di lavorazione esistente alla data di adozione del PRGC (15 12 2000), se non secondo quanto indicato all'allegato 2, e comunque a condizione che gli effetti ambientali siano complessivamente minori.  
Il titolo abilitativo è comunque corredato del parere dell'AAS.
6. Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione come definita all'articolo 8 bis, voce U), sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:
  - a) stanziale, nel lotto: **1** posto auto per ogni **2** addetti, e comunque almeno **2** posti auto per ogni attività;
  - b) di relazione, nel lotto o fino alla distanza di m **50** di percorso, anche in zona diversa:
    - 1) di Su artigianale e industriale: **10%**;
    - 2) di Sv commerciale al dettaglio:
      - 2.1) per esercizio singolo di Sv inferiore a mq **400**: **100%**;
      - 2.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra mq **400** e mq **1.500**: **150%**.
 Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore.

*Le norme per commercio al dettaglio valgono per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati;*

- 3) di Su commerciale all'ingrosso: **25%**;*
- 4) di Su di deposito, magazzino e trasporto di merci: **40%**;*
- 5) di Su direzionale: **40%**;*
- 6) di Su di servizi e attrezzature collettive:
 
  - 6.1) per nuova costruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**): **80%**;*
  - 6.2) per recupero: **40%**;**
- 7) di Su di servizi: **40%**.*

*Per parcheggio previsto da questo comma:*

- a) la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;*
- b) il numero di posti auto della parte di opera oggetto di intervento se non intero è arrotondato all'unità superiore;*
- c) la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;*
- d) è vietato ridurre il parcheggio di un'opera non oggetto dell'intervento a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione;*
- e) il volume a cui rapportare la superficie è calcolato secondo la definizione di cui all'art. **8 bis**, voce **RR**);*
- f) l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.*

*Per struttura commerciale se diverse da quelle di cui a questo comma valgono le previsioni di settore.*

*Vale la legge regionale **29/2005**, art. **18**, comma **2**.*

**ART. 24. ZONA D4: DI CAVA.**

1. Comprende gli ambiti destinati all'estrazione di materiali inerti.
2. Nella zona, prevalentemente destinata all'escavazione e al prelievo di materiali inerti, sono ammesse strutture ed impianti strettamente connessi all'attività di estrazione e prima lavorazione degli inerti, installazione di strutture e impianti necessari per la macinazione e frantumazione di materiali provenienti da demolizioni, installazione di strutture e impianti necessari per il recupero delle cave, locali di deposito e magazzino connessi con le attività ammesse.
3. L'attuazione delle cave avviene su provvedimento autorizzatorio regionale come previsto da vigente legislazione di settore e previa stipula di convenzione.

**ART. 25. ZONA H2: COMMERCIALE DI INTERESSE COMUNALE.**

1. Comprende gli ambiti destinati a nuovi insediamenti commerciali all'ingrosso e/o al minuto, ovvero ad insediamenti di tale tipo in corso di realizzazione alla data di adozione del PRGC (15 12 2000).
2. In tale zona sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) artigianale complementare o strumentale a commerciale;
  - b) commerciale all'ingrosso;
  - c) commerciale al dettaglio;
  - d) di deposito, magazzino e trasporto di merci connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio, purché compatibili con il contesto territoriale;
  - e) direzionale connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio, purché compatibile con il contesto territoriale. È comunque vietata casa di riposo;
  - f) servizi e attrezzature collettive di interesse commerciale;
  - g) servizi connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero e al dettaglio, purché compatibili con il contesto territoriale;
  - h) residenza del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad una abitazione unifamiliare per singolo lotto commerciale, ed esclusivamente in presenza, all'interno dello stesso lotto, di edifici commerciali;
  - i) destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante 7 (3 3 2016).

In ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza del proprietario o del custode non può essere superiore ai **600** mc.
3. In tale zona il PRGC si attua con piano urbanistico attuativo esteso all'ambito come individuato dalla zonizzazione.
4. Il piano attuativo rispetta i seguenti parametri:
  - a) rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: **0,5** mq/mq;
  - b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti **m 5**.  
E' ammessa di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengano previste abbinata a schiera;
  - c) altezza massima delle costruzioni **m 10**;
  - d) distanza dalla strada:
    - 1) regionale:
      - 1.1) in area di piano attuativo previsto: **m 40**;
      - 1.2) in area di piano attuativo previgente: **m 20**;
    - 2) provinciale o comunale: **m 10**.

Se è prevista graficamente una fascia di rispetto (limite di distanza): vale la previsione grafica.  
Sono ammesse deroghe previo assenso dell'ente proprietario o gestore della strada, compatibilmente con la legge;
  - e) i parcheggi e i percorsi automobilistici, pedonali e ciclabili entro la zona commerciale, sono di norma alberati.

*I lotti sono circondati da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore;*

*f) in ogni singolo lotto la superficie ineditata è sistemata a verde per almeno il **10%** del suo totale.*

**5.** *Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**), sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:*

*a) stanziale, nel lotto: **1** posto auto per ogni **2** addetti, e comunque almeno **2** posti auto per ogni attività;*

*b) di relazione, nel lotto o fino alla distanza di m **50** di percorso, anche in zona diversa:*

*1) di Su artigianale: **10%**;*

*2) di Sv commerciale al dettaglio:*

*2.1) per esercizio singolo di Sv inferiore a mq **400**: **100%**;*

*2.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra mq **400** e mq **1.500**: **150%**;*

*2.3) per esercizio singolo di Sv superiore a mq **1.500**: **200%**.*

*Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore.*

*Le norme per commercio al dettaglio valgono per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati;*

*3) di Su commerciale all'ingrosso: **25%**;*

*4) di Su di deposito, magazzino e trasporto di merci: **40%**;*

*5) di Su direzionale: **80%**;*

*6) di Su di servizi e attrezzature collettive: **80%**;*

*7) di Su di servizi: **80%**.*

*Per parcheggio previsto da questo comma:*

*a) la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;*

*b) il numero di posti auto della parte di opera oggetto di intervento se non intero è arrotondato all'unità superiore;*

*c) la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;*

*d) è vietato ridurre il parcheggio di un'opera non oggetto dell'intervento a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione;*

*e) il volume a cui rapportare la superficie è calcolato secondo la definizione di cui all'art. **8 bis**, voce **RR**);*

*f) l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.*

*Per struttura commerciale se diverse da quelle di cui a questo comma valgono le previsioni di settore.*

**ART. 26. ZONA H3: DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE SINGOLO ESISTENTE.**

1. Comprende le parti di territorio interessate da insediamenti commerciali singoli esistenti *alla data di adozione del PRGC (15 12 2000)*.
2. Sono ammesse tutte le destinazioni previste *all'art. 25*.
3. *L'attuazione* è con interventi edilizi diretti.
4. *Le opere rispettano le norme seguenti:*
  - a) *rapporto di copertura: 0,5 mq/mq;*
  - b) *volume massimo dell'abitazione del proprietario o del custode: 600 mc;*
  - c) *distanze dai confini: m 5.*  
*In opere di recupero è ammessa distanza pari all'esistente alla data di adozione del PRGC (15 12 2000) se inferiore;*
  - d) *distanza dalla strada:*
    - 1) *regionale: m 40;*
    - 2) *provinciale o comunale: m 10.*  
*Sono ammesse deroghe previo assenso dell'ente proprietario o gestore della strada, compatibilmente con la legge;*
  - e) *distanza da pareti finestrate di edifici antistanti residenziali, in nuova costruzione e ampliamento: minima m 10;*
  - f) *negli ampliamenti o nuove edificazioni non potranno essere superate le altezze degli edifici circostanti e/o adiacenti, e comunque non potrà essere superata l'altezza di m 10;*
  - g) *nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione, aumento del numero di unità immobiliari o ampliamento con aumento della superficie utile di edifici commerciali si applicano le norme relative ai parcheggi di cui all'art. 25.*  
*Tali norme si applicano anche per nuova localizzazione o trasferimento di esercizi commerciali al dettaglio o per l'ampliamento degli edifici commerciali;*
  - h) *i parcheggi e i percorsi automobilistici, pedonali e ciclabili entro la zona commerciale sono di norma alberati.*  
*I lotti sono circondati da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.*
5. *Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione come definita all'articolo 8 bis, voce U), sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:*
  - a) *stanziale, nel lotto: 1 posto auto per ogni 2 addetti, e comunque almeno 2 posti auto per ogni attività;*
  - b) *di relazione, nel lotto o fino alla distanza di m 50 di percorso, anche in zona diversa:*
    - 1) *di Su artigianale: 10%;*
    - 2) *di Sv commerciale al dettaglio:*
      - 2.1) *per esercizio singolo di Sv inferiore a mq 400: 100%;*
      - 2.2) *per esercizio singolo di Sv compresa tra mq 400 e mq 1.500: 150%.*

*Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore.*

*Le norme per commercio al dettaglio valgono per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati;*

- 3) di Su commerciale all'ingrosso: 25%;**
- 4) di Su di deposito, magazzino e trasporto di merci: 40%;**
- 5) di Su direzionale: 40%;**
- 6) di Su di servizi e attrezzature collettive:**
  - 6.1) per nuova costruzione e integrazione come definita all'articolo 8 bis, voce U): 80%;**
  - 6.2) per recupero: 40%;**
- 7) di Su di servizi: 40%.**

*Ai fini dell'indice il parcheggio per commercio al dettaglio può essere ricavato anche in area comunale, pur se non pertinenziale, mediante la procedura di cui alla legge regionale 29/2005, art. 18, comma 2.*



**ART. 27. ZONE E: AGRICOLE (E4, E6).**

1. Tali zone si articolano e vengono classificate nelle seguenti categorie:
  - a) *zona E4*: di interesse agricolo paesaggistico;
  - b) *zona E6*: di interesse agricolo.
2. In tali zone sono ammessi esclusivamente, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione:
  - a) *edifici per la residenza agricola, a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale;*
  - b) *edifici agricoli volti o funzionalmente connessi a:*
    - 1) *coltivazione di fondi, selvicoltura, allevamento non industriale e attività connesse;*
    - 2) *agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;*
    - 3) *vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda, da parte di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese di cui alla legge 580/1993.*

*Sono assimilati a edifici agricoli gli edifici per attività artigianale agricola e attività commerciale agricola come previste dalla legge regionale 19/2009, art. 5, comma 1, lettere l) e m);*
  - c) *(soppressa);*
  - d) *edifici per allevamenti industriali;*
  - e) *serre per coltivazioni specializzate;*
  - f) *edifici e opere per agriturismo.*
3. Hanno titolo alla costruzione e/o al recupero degli edifici di cui *alla lettera a) del comma 2* i soli imprenditori agricoli *professionali*.  
*Le opere di cui al comma 2, lettere b), d), e) e f), possono anche essere costruiti e recuperati dai proprietari titolari di azienda agricola anche non imprenditori agricoli professionali, nel rispetto delle norme del presente articolo.*
4. Gli interventi per gli edifici di cui *alle lettere a), b), e) e f) del comma 2* si attuano con intervento diretto, quelli di cui *alla lettera d)* con piano attuativo.
5. Gli indici di fabbricabilità fondiari (If) stabiliti dal PRGC per la zona agricola sono, ove non altrimenti specificato, riferiti alla superficie totale in proprietà dell'azienda e/o dell'imprenditore agricolo *professionale*, purchè i fondi siano funzionalmente contigui *come indicato all'art. 8 bis*.
6. Nuovi edifici in zona agricola *di cui al comma 2, lettera a)* non possono in ogni caso essere costruiti isolati, ma sono localizzati e ricompresi nell'ambito e nel contesto di nuclei agricoli esistenti o di nuova costruzione, che siano formati anche da strutture produttive aziendali e/o edifici produttivi agricoli di altro tipo di superficie non inferiore a quella dell'edificio residenziale.
7. Ai fini del calcolo degli indici *di fabbricabilità fondiaria e rapporto di copertura* e delle distanze da strade e confini non vengono computati manufatti destinati a protezioni stagionali delle colture quali serre a terra, con struttura direttamente infissa al suolo e tamponamento con tele in materiale plastico o simili.

8. Per gli edifici esistenti in zona agricola anche entro le fasce di rispetto stradali alla data di adozione del *PRGC (15 12 2000)* adibiti a civile abitazione, *indipendentemente dai requisiti soggettivi* sono ammessi, oltre a tutti gli interventi di rilevanza edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, o *interventi* di incremento volumetrico per esigenze igieniche e funzionali o *interventi* per la costruzione di accessori funzionali alla residenza.  
L'incremento volumetrico complessivo è in ogni caso contenuto entro i **200** mc per edificio, e gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento possono portare all'aumento di una unità immobiliare abitativa rispetto a quelle esistenti al momento di adozione del *PRGC (15 12 2000)*.  
Nei casi di demolizione di tali edifici non è consentita la ricostruzione se non all'imprenditore agricolo *professionale* nei limiti delle presenti norme.  
Gli interventi di ampliamento *sono comunque realizzati* nel rispetto delle distanze fissate dal presente articolo per le abitazioni agricole.  
*Resta salva l'applicazione della deroga di legge per l'ampliamento della fascia di rispetto stradale, come prevista.*
9. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del *PRGC (15 12 2000)*, adibiti a residenza dell'imprenditore agricolo *professionale*, sono ammessi *anche* interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione, purché nel rispetto di quanto prescritto nel presente articolo.
10. Edifici rurali di servizio dismessi dall'uso agricolo, esistenti alla data di adozione del *PRGC (15 12 2000)*, possono essere recuperati alla funzione abitativa da imprenditori agricoli *professionali* o da aziende agricole anche per usi agrituristici, anche con ampliamenti volumetrici.  
Ogni struttura produttiva aziendale può essere recuperata e/o riconvertita all'uso agrituristico in conformità alla legislazione per il settore.
11. Nelle zone **E4** non sono ammesse nuove costruzioni, ad esclusione delle opere previste dall'art. **19**, comma **6**, della *LR 24/1996 (appostamenti per la caccia ...)*.  
*Sono comprese nel divieto* le serre e gli allevamenti *ittici*.  
Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, per i soli edifici *di cui al comma 2, lettere a), b) e f)*.
12. Nelle zone **E4** ricadenti entro il perimetro del biotopo *naturale* Paludi del Corno si applicano le prescrizioni particolari di cui *al* comma 18.  
E' comunque consentito l'uso agricolo del suolo con il mantenimento delle attività agricole in atto.
13. Nelle zone agricole, fermo restando quanto prescritto ai commi precedenti, nei casi di nuove costruzioni e di ampliamento degli edifici e delle strutture agricole esistenti, *sono* rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

**Per edifici di cui al comma 2, lettera a):**

**a)** *indice* di fabbricabilità *fondiarie*: **0,03** mc/mq.

Nel caso di terreni con colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole in zona **E6** l'indice di fabbricabilità può essere elevato a

mc/mq **0,05** previo parere favorevole dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;

- b)** altezza dei nuovi edifici: *m 10*;
- c)** distanza degli edifici dai confini: *m 5*.  
*In opere di recupero e ampliamento è ammessa distanza pari all'esistente alla data di adozione del PRGC (15 12 2000) se inferiore;*
- d)** distanza dalle strade: *valgono le norme di cui all'art. 9*;
- e)** distanza da allevamento zootecnico: *m 15*.  
*La distanza è misurata dalle opere di permanenza degli animali e dalla concimaia;*
- f)** le pareti finestrate dei nuovi edifici *rispettano* la distanza assoluta pari a *m 10* dalle pareti finestrate o cieche di edifici principali antistanti.  
La norma non si applica per edifici fra i quali sia interposto uno spazio pubblico.

**Per edifici di cui al comma 2, lettera b):**

- a)** rapporto di copertura del lotto per edifici: *mq/mq 0,4*;
- b)** altezza dei nuovi edifici: *m 10*;
- c)** altezza degli edifici recuperati/ampliati: non superiore alla altezza del più alto degli edifici circostanti esistenti;
- d)** distanza degli edifici dai confini: *m 5*.  
*In caso di ampliamento la distanza è regolata dal Codice Civile;*
- e)** distanza dalle strade: *m 10*.  
*Resta salva l'applicazione delle distanze di cui all'art. 9*;
- f)** distanza di allevamento zootecnico da insediamenti: *m 300* dalla linea di periferia degli insediamenti indicata nella zonizzazione.  
*La distanza di m 300 è riducibile del 50% se sono previste localizzazioni, accorgimenti tecnici e cautele atte a ridurre gli impatti, solo per gli allevamenti che non sono industriali e non superano 50 UBA.*  
*La distanza è misurata dalle opere di permanenza degli animali e dalla concimaia.*  
*Fino a che non viene istituita una definizione regionale sono considerati allevamenti industriali gli allevamenti superanti 100 UBA;*
- g)** distanza di silos o concimaie da abitazioni: *m 25*.

**Per edifici di cui al comma 2, lettera c):**

- a)** stessi parametri degli edifici di cui al comma 2, lettera b);
- b)** superficie massima di vendita: **200** mq.

**Per edifici di cui al comma 2, lettera d):**

- a)** rapporto di copertura massimo: **0,5** mq/mq;
- b)** formazione preventiva di piano attuativo.  
*Il piano attuativo prevede e specifica la rete e gli impianti di depurazione e smaltimento delle acque provenienti dagli impianti in conformità alla vigente legislazione in materia;*
- c)** abitazione del custode: per un volume massimo di mc **600**;

- d) distanze dai confini e dall'*abitazione* di sorveglianza: *m 15*;
- e) distanza di *allevamento zootecnico*, escluse le vasche degli allevamenti ittici, da edifici residenziali e da zone **A, B, C, D, H, S e V**: *m 500*, esclusi gli edifici dell'azienda allevatrice.  
*La distanza è misurata dalle opere di permanenza degli animali e dalla concimaia;*
- f) altezza: *m 10*;
- g) profondità *massima delle* vasche di allevamenti ittici dal piano di campagna: *m 2*.

**Per serre fisse di cui al comma 2, lettera e):**

- a) rapporto di copertura: **0,75** mq/mq;
- b) distanze dai confini: *m 5*;
- c) distanza da strade: *m 10*.

*Resta salva l'applicazione delle distanze di cui all'art. 9.*

**Per edifici e locali di cui al comma 2, lettera f):**

- a) stessi parametri degli edifici di cui al *comma 2, lettera a)*.

14. Nelle zone agricole è vietata l'apertura di nuove cave.

15. Il PRGC individua perimetri di **area ricettivo complementare**, anche su parti di territorio già interessate da attività estrattive, dove l'obiettivo è il recupero di tali aree a funzioni ricreative e per il tempo libero d'interesse collettivo.

Entro tali aree sono consentite attrezzature per il tempo libero lo sport e servizi relativi di ristorazione e pernottamento.

Gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto organico e unitario riferito a tutto il perimetro previsto, articolato anche per fasi di intervento che preveda:

- a) mitigazione dell'impatto visivo e inserimento paesaggistico delle opere;
- b) esclusione di depositi all'aperto;
- c) sistemazione a contenuto paesaggistico delle aree scoperte con idonee piantumazioni di alberature;
- d) adozione di misure antinquinamento di acque;
- e) recinzioni a verde e con rete metallica;
- f) numero di utenti previsto;

I manufatti edilizi *rispettano* i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura: **0,05** mq/mq;
- b) altezza: *m 6*;
- c) distanza dai confini: *m 5*;
- d) parcheggi: **1** posto auto ogni **2** utenti previsti;
- e) *abitazione* per custode: volume non superiore a mc **600**;
- f) entro i perimetri relativi ad attività di cava, comprese attività connesse, autorizzate dalla Regione e con autorizzazione stessa ancora valida alla data di adozione del PRGC (15 12 2000), vigono le norme contrattuali della autorizzazione e convenzione di cava fino alla loro scadenza.

*Gli interventi sono subordinati a stipula con il Comune di una convenzione prevedente le garanzie per le opere di salvaguardia paesaggistica e ambientale.*

Per attività esistente compresa nel perimetro di cava relativa alla macinazione e frantumazione di materiale inerte è consentito il suo mantenimento fino alla scadenza dell'autorizzazione regionale di cava.

16. Il *PRGC* individua in zonizzazione, quali elementi urbanistici notevoli e di carattere puntuale sul territorio, **aree di edifici** in zona agricola che rivestono particolare **pregio storico documentale** anche entro il perimetro dell'area Paludi del Corno.

Tali edifici sono soggetti agli interventi ammessi in zona agricola ad esclusione degli interventi non consentiti dai vincoli ambientali-paesaggistici a cui sono eventualmente soggetti anche con aumento delle unità immobiliari esistenti ma con il rispetto delle norme sulle caratteristiche costruttive per gli edifici della zona **B1** del *PRGC* e di quelle imposte a seguito dei vincoli anzidetti.

17. *(Soppresso).*

18. Entro il perimetro riportato nella zonizzazione di *PRGC* delimitante il **biotopo naturale** Paludi del Corno individuato con DPGR **43/1998** si applicano integralmente le norme e le modalità di gestione di cui ad Allegato **2** del DPGR **43/1998** citato.

19. Entro il perimetro riportato nella zonizzazione di *PRGC* delimitante il **parco** del **fiume Corno** si applicano integralmente le norme di attuazione del piano stesso.

*Eventuali previsioni di PRGC diverse dal progetto del parco del fiume Corno possono essere applicate dal Comune dopo modifica del progetto del parco del fiume Corno.*

20. Nella zona **E4** sono comunque vietate:

- a) la costruzione di nuove strade, ad esclusione di piste ciclabili;
- b) bonifica idraulica, riordino fondiario, movimenti di terra;
- c) alterazione morfologica dei corsi d'acqua e creazione di canali;
- d) trasformazione di zone prative e boschive;
- e) rimozione e abbattimento di piante ed alberi senza prevederne la sostituzione entro un anno con essenze dello stesso tipo, ad eccezione degli interventi necessari per la salvaguardia o ripristino dei prati umidi;
- f) manufatti di qualsiasi tipo, *se non di pubblica utilità*;
- g) depositi di qualsiasi tipo;
- h) recinzioni, *se non di paletti e rete*, e messa a coltura con l'uso di pali di cemento.

21. In **area di riserva** per possibile futura viabilità, servizi e attrezzature collettive e insediamenti gli indici di fabbricabilità e i rapporti di copertura sono ridotti del **90%**.

22. Dove presente **sito di importanza comunitaria (SIC)** i piani attuativi e progetti assicurano il mantenimento o ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali e delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario. I proponenti piani attuativi o progetti presentano una relazione documentata, per individuare e valutare i

*principali effetti sul sito di importanza comunitaria, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. I progetti ivi indicati sono soggetti alla valutazione di incidenza di cui al Dpr **357/1997**, art. **5**. La rappresentazione grafica dei siti di importanza comunitaria è indicativa. Per il perimetro effettivo valgono le carte regionali.*

**23.** Nella zona **E6** l'altezza massima dei silos è **10 m**.

In caso di *piano attuativo* all'esterno delle aree vincolate dal decreto legislativo **42/2004**, parte terza, l'altezza dei silos può essere aumentata fino a **m 15**.

**ART. 28. ZONA S: DI SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.**

1. Le zone per servizi e attrezzature collettive sono destinate a edifici e impianti realizzati da Enti Pubblici e da istituzioni riconosciute, ovvero da privati con obbligo di una convenzione che definisca i loro rapporti con il Comune e che stabilisca le norme che assicurano l'uso pubblico delle attrezzature e le modalità di gestione.
2. Gli edifici principali costituenti nuova costruzione rispettano una distanza di almeno *m 5* dai confini fondiari dell'area di pertinenza, mentre quelli accessori possono essere realizzati anche a confine di proprietà.  
In caso di recuperi e ampliamenti di edifici principali esistenti tale distanza può essere ridotta fino ai limiti consentiti dal Codice Civile.
3. L'attuazione ex novo delle singole aree per servizi e attrezzature collettive è in tutti i casi subordinata alla specifica predisposizione di un progetto unitario e complessivo riferito alla completa estensione dell'area come individuata dalle planimetrie di PRGC.  
Il progetto unitario prevede la sistemazione delle aree scoperte con l'indicazione delle viabilità interne, parcheggi prescritti, aree verdi e alberate, percorsi pedonali eccetera.  
L'altezza degli edifici previsti dal progetto non può superare l'altezza del più alto degli edifici circostanti salvo che per adeguamento a specifiche norme di settore.  
La superficie coperta complessiva non può di norma superare il **50%** dell'area relativa, salvo comunque il rispetto di specifiche norme di settore.
4. Le aree di pertinenza delle attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura, ovvero in prossimità delle stesse, sono sistemate con parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore a quanto previsto all'art. **11** del DPGR **126/1995**, commi **5** e **6**.
5. Nelle aree di pertinenza delle attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e la sanità dovranno esser previsti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore a quanto previsto agli art. **12**, commi **5** e **6**, e **13**, commi **6** e **7**, del DPGR **126/1995**.
6. Nelle aree di pertinenza delle attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto, sono ricavati parcheggi di relazione in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. **14** del DPGR **126/1995**, comma **11**.
7. Le aree per servizi tecnologici sono di norma circondate da barriere alberate o da argini con alberi ed arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
8. I servizi ed attrezzature collettive individuati nel PRGC sono:
  - S1: per la viabilità e trasporti:
    - S1a Servizio stradale.
    - S1b Parcheggi di relazione.
  - S2: per il culto, la vita associativa e la cultura:
    - S2a Per il culto;
    - S2b Sede municipale;

**S2c** Centro civico e sociale;

**S2d** Biblioteca.

**S3:** per l'istruzione:

**S3a** Scuola *dell'infanzia*;

**S3b** Scuola *primaria*;

**S3c** Scuola *secondaria di 1° grado*.

**S4:** per l'assistenza e la sanità:

**S4a** Servizio sanitario *locale*;

**S4b** Cimitero;

**S4c** *Centro per l'assistenza agli anziani*.

**S5:** per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto:

**S5a** *Verde di rispetto della SR 252*;

**S5b** Verde di arredo urbano;

**S5c** Nucleo elementare di verde;

**S5d** Verde di quartiere;

**S5f** Attrezzature per lo sport e *attrezzature per gli spettacoli all'aperto*.

**S6:** *varie*:

**S6a** *Piazzola ecologica*;

**S6b** Magazzino comunale;

**S6c** *Depuratore*;

**S6d** *Stazione del gas*;

**S6e** *Centrale di acquedotto*;

**S6f** *Cabina elettrica*.

**9.** Nella zona **S1a** sono ammessi:

**a)** *impianti di rifornimento di carburante, attrezzature di supporto alla viabilità, quali gommista, elettrauto, officina di assistenza e riparazione, lavaggio, verniciatura, vendita di accessori funzionali e complementari per l'autovettura e altri veicoli;*

**b)** *esercizi pubblici, per ristorazione e servizi strettamente connessi con tali funzioni, attività ricettive (alberghi, pensioni, motel eccetera), strutture per l'informazione e la promozione delle industrie e artigianato e commercio locali, aree a verde di arredo e/o con attrezzature per la sosta e il gioco, parcheggi e spazi di sosta per i mezzi di trasporto pubblico locale.*

*Le opere di cui alla lettera **b)** sono ammesse solo in aree in cui esistono o sono realizzate prima o contemporaneamente impianto di rifornimento di carburante ed eventualmente altre opere di cui alla lettera **a)**.*

*Le opere di zona **S1a** rispettano gli indici seguenti:*

**1)** *rapporto di copertura: **0,5** mq/mq;*

**2)** *altezza massima: **9** m;*

**3)** *distanza dai confini: **5** m.*



*E' consentito realizzare l'abitazione del titolare dell'azienda, del volume massimo di 500 mc.*

- 10.** *In tutte le zone **S** sono ammesse anche opere per:*
  - a)** *ristoro e vita associativa degli utenti;*
  - b)** *abitazione per il personale o la custodia ove occorrente, non più di una per ogni unità o area funzionale;*
  - c)** *percorsi ciclabili e pedonali;*
  - d)** *viabilità;*
  - e)** *raccolta differenziata di rifiuti inerente il servizio svolto dal Comune o per conto del Comune.*
- 11.** *In zone di vita associativa, di istruzione e di verde, sport e spettacoli sono ammesse anche opere per ricreazione e festeggiamenti.*
- 12.** *L'attuazione è mediante intervento diretto in genere, e mediante piano attuativo dove ne è presente il perimetro.  
I servizi e le attrezzature collettive possono comunque essere realizzate anche in assenza di piano attuativo anche dove ne è presente il perimetro se l'opera è di iniziativa pubblica.*
- 13.** *I progetti preliminari comprendenti gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari relativi a interventi che comportino nuova edificazione o scavi sono trasmessi alla Soprintendenza archeologia prima dell'approvazione.*

**ART. 28 BIS. ZONA V: DI VERDE PRIVATO.**

1. *Comprende parti di territorio, ancorché non aventi particolare pregio, formate da giardini e orti, interni o adiacenti alle zone per insediamenti, che il piano intende riconoscere quali zone a funzione ambientale e paesaggistica per gli insediamenti stessi.  
Tali zone nel piano hanno anche valenza di aree di riserva per future previsioni urbanistiche correlate agli insediamenti.*
2. *Gli usi ammessi sono di giardino e orto, in funzione alle destinazioni d'uso previste nelle zone per insediamenti contigue.  
Sono ammessi tutti i tipi di arredo da giardino, serre stagionali a terra, piscine scoperte.*
3. *Non sono ammessi nuovi edifici e/o pertinenze, se non una casetta da giardino o deposito per ogni lotto, di altezza non superiore a m **2,4**, volume geometrico non superiore a mc **30** e superficie coperta non superiore a mq **10**.  
Edifici principali o di servizio esistenti nella zona alla data di adozione del PRGC (15 12 2000) possono essere oggetto di interventi di sola rilevanza edilizia.  
Le aree libere da edifici, parcheggi e percorsi sono sistemate a verde ed eventualmente alberate.  
Sono vietate impermeabilizzazioni estese delle aree stesse, con manti bituminosi o altro che non siano riferite alla sola sistemazione di percorsi.*

**ART. 28 TER. ACQUA.**

1. *In spazio di acqua sono ammesse:*
  - a) *opere per contenimento e deflusso di acqua;*
  - b) *opere per passaggio;*
  - c) *opere di servizio e arredo;*
  - d) *opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore;*
  - e) *opere per difesa del suolo.*
2. *Tutti gli interventi sui canali, fossi irrigui e sulle acque superficiali in genere vanno giustificati sotto il profilo ambientale, e inoltre tra le alternative possibili va compiuta la scelta che più si armonizza con lo stato dei luoghi. Gli interventi che riguardano l'uso del cemento sono limitati solo ai casi in cui sia documentata la loro indispensabilità. Sono ammessi in tutti i casi i lavori di manutenzione dei corsi d'acqua purché non modifichino in modo sostanziale lo stato delle opere in rapporto alle caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi.*
3. *L'attuazione è mediante intervento diretto.*

**ART. 29. DEROGHE.**

1. Stazioni di servizio stradale con annessi edifici ed opere sono ammessi in tutte le zone di PRGC nel rispetto delle norme regionali di settore, *eccetto che nelle* aree destinate alla viabilità esistente e di progetto, *nelle zone* per servizi e attrezzature collettive e *nelle zone* **A**, **B1**, **B2** e **C**, salvo dove espressamente *previste* dalla zonizzazione.

Aree di servizio e relativi manufatti accessori, *anche* bar, lavaggio autovetture *eccetera*, esistenti alla data di adozione del PRGC (15 12 2000), possono comunque essere oggetto di interventi di rinnovo, completamento, sostituzione di attrezzature, arredi ed impianti secondo le disposizioni della normativa regionale di settore.

Le opere anzidette *in zone diverse da S* sono soggette al rispetto dei seguenti indici:

- a) distanza dai confini: *m 5*;
- b) altezza: *m 10*;
- c) distanza dalla strada: *m 10*.

*Resta salva l'applicazione delle distanze di cui all'art. 9;*

- d) rapporto di copertura: **0,3** mq/mq.

2. (Soppresso).

3. In tutto il territorio comunale, salvo specifici divieti di zona, è consentita la posa di cavi, condotte e reti tecnologiche in genere, impianti e manufatti per la distribuzione ed esercizio di servizi riguardanti energia elettrica, rete telefonica fissa e mobile, gas metano, acquedotto e fognatura *eccetera*, *anche in assenza di piano attuativo, anche dove il piano attuativo è previsto*.

Nelle zone residenziali del PRGC tutte le reti sono interrato, con divieto di condotte aeree.

*L'obbligo di interramento è esteso agli elettrodotti di alta tensione in tutte le altre zone.*

*Per impianti per la telefonia mobile vale il regolamento comunale di settore.*

4. I progetti delle reti e degli impianti di cui al comma 3, qualora interessino aree vincolate con il decreto legislativo **42/2004**, parte terza, riportano specifiche misure ed accorgimenti atti alla maggior riduzione degli impatti ambientali e paesaggistici.

5. *In tutto il territorio comunale, salvo specifici divieti, sono ammessi anche in assenza di piano attuativo, anche dove il piano attuativo è previsto, opere per:*

- a) *transito di automobili, motocicli e cicli;*
- b) *manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture;*
- c) *salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità di persone e cose;*
- d) *esclusione, rimozione o superamento di barriere architettoniche;*
- e) *raccolta differenziata di rifiuti, inerente il servizio svolto dal Comune o per conto del Comune;*

*f) demolizione senza ricostruzione, se non espressamente vietata o regolamentata.*

*La demolizione è comunque vietata in zona **A**, se non per accessori degradanti il paesaggio urbano.*

*Resta salva l'applicazione di norme specifiche.*

*Il progetto di opere di cui al periodo primo causanti alterazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi è corredato di relazione illustrante l'impatto sull'ambiente e il paesaggio, il grado di compatibilità e gli interventi a questa finalizzati.*

*Il Comune può comunque fissare prescrizioni e modalità esecutive per motivi ambientali o paesaggistici.*

- 6. In caso di crollo, demolizione abusiva o demolizione ordinata dall'autorità per motivi di incolumità di opera di cui è obbligatoria la conservazione: il Comune può permettere la ricostruzione fedele, salvo modifiche eventuali ammesse dal PRGC o da piano attuativo, prescrivendo all'occorrenza l'arretramento di fronti e cessione gratuita di area per motivi di viabilità, e la riduzione di altezze e demolizione di accessori dello stesso lotto per armonizzare l'opera con il contesto territoriale, indipendentemente dalle norme di zona. Resta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.*
- 7. Per albergo diffuso, country house, bed and breakfast e affittacamere vale la previsione di cui alla legge regionale **19/2009**, art. **15**, comma **6**.*
- 7 bis.** Un'opera accessoria funzionale a edificio esistente in zona **B** il cui tipo è ammesso dal PRGC sia in zona **B** che in zona **E6** può essere realizzata anche nella zona **E6**, alla distanza massima di metri **10** dal confine di zona **B**. L'opera rispetta comunque gli indici e le disposizioni particolari della zona in cui è realizzata.*
- 8. Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge.*

**ART. 29 BIS. SALVAGUARDIA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E CULTURALE.**

1. In tutte le zone omogenee del PRGC si applicano le seguenti norme associate a quelle del Regolamento Comunale di Polizia Rurale:
- a) è fatto obbligo di mantenere le alberature di alto fusto che insistono lungo le viabilità principali, *salvo casi di forza maggiore*;
  - b) negli impianti o reimpianti di alberature va evitato l'uso di piante che contrastino con l'ambiente e il paesaggio.  
*Sono ammesse piante alloctone solo nei parchi e giardini nelle zone residenziali.*  
*Le piantagioni di pioppeto rispettano la distanza minima di m 200 da fabbricati destinati ad abitazione;*
  - c) *(soppressa)*;
  - d) muri in pietra, ciottoli, mattoni o misti, consistenti e omogenei, nonché portali in pietra ed altri elementi di particolare interesse *sono conservati e recuperati*;
  - e) in tutto il territorio comunale sono vietate le murature in blocchi di cemento grezzo a vista e le coperture di edifici in lamiera zincata;
  - f) in tutti i casi di interventi soggetti a *titolo abilitativo* sono posti a dimora nell'area scoperta *alberi* in ragione di almeno uno per ogni **100 mc di nuova costruzione o ampliamento, ma non obbligatoriamente più di 1 per ogni 25 mq** di superficie scoperta;
  - g) nelle zone agricole ed in quelle vincolate dal *decreto legislativo 42/2004, parte terza*, le eventuali aree di parcheggio *sono* alberate e pavimentate evitando, se non esplicitamente prescritta, la costruzione di piazzali formati da gettate cementizie e/o bituminose continue; in tali zone sono altresì vietate le pavimentazioni di tale tipo per sentieri e strade, salvo che per esigenze di interesse pubblico;
  - h) nelle zone agricole non edificate esterne ai centri abitati, nelle aree forestali e in quelle vincolate dal *decreto legislativo 42/2004, parte terza*, le recinzioni *sono* costruite con pali in legno o in acciaio anche preverniciato e con rete metallica.  
Eventuali cordoli in calcestruzzo alla base della recinzione *sono* costruiti a filo del piano di campagna o sporgenti rispetto ad esso per massimi cm **10**.  
*Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo 42/2004, parte terza*, diverse dalle zone agricole i recinti *seguono* le caratteristiche prescritte per la zona urbanistica di appartenenza, con la prescrizione che le parti murarie *sono* intonacate o realizzate faccia a vista in laterizio tradizionale (mattoni) o in blocchi tipo LECA lisci e con colori nella gamma delle terre naturali;
  - i) i manufatti per ricovero di animali per uso domestico sono assimilati alle pertinenze di servizio alla residenza.  
*Questi* manufatti non possono comunque avere superficie netta superiore a mq **30** nelle zone *agricole* e mq **10** nelle altre zone.

Le aree aperte destinate agli animali sono recintate e schermate da idonee siepi, fatte su ogni cosa salve le norme igieniche e sanitarie vigenti e quelle del Regolamento Comunale di Polizia Rurale e gestione del territorio.

Nel caso di intervento edilizio di qualsiasi tipo, tali costruzioni ed aree recintate sono adeguate alle presenti norme.

Nelle zone agricole si applicano le distanze stabilite per gli immobili di cui all'art. 27, comma 2, lettera b), mentre per le altre zone la distanza è di *m 10* da abitazioni;

- l)* gli interventi edilizi e di urbanizzazione non possono modificare sostanzialmente le caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi, con particolare riguardo a dossi, declivi, depressioni, scarpate, rive e specchi o corsi d'acqua.

Sono vietati i riporti di spessore superiore a *m 1*, ad eccezione di:

- 1) rampe per l'accesso alle costruzioni o ai fondi, nella misura e conformazione strettamente necessaria;
- 2) interventi in zona residenziale quando il terreno sia depresso rispetto ai terreni circostanti,
- 3) specifiche disposizioni in sede di piano attuativo.

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

Quando sia constatata l'impossibilità di utilizzare l'area come previsto dagli strumenti urbanistici, può essere ammesso l'abbattimento delle piante, con l'impegno di messa a dimora per ognuna di esse di almeno due esemplari aventi caratteristiche di *pregio*;

- m)* nell'ambito delle zone **D** in occasione di *interventi soggetti a titolo abilitativo*, per quanto reso possibile dall'edificato esistente, sono formate fasce con arbusti ed alberi di alto fusto, prevalentemente con associazioni vegetali locali, tali da ridurre l'influenza visiva degli edifici sul territorio;
- n)* le aree a bosco, essendo un'entità dinamica, sono verificate sulla base dello stato di fatto;
- o)* nelle zone **B1** e **B2** ricadenti in area vincolata ai sensi del *decreto legislativo 42/2004, parte terza*, i progetti curano in modo particolare l'inserimento dell'intervento nel contesto attraverso la cura delle finiture dei fabbricati e la sistemazione degli spazi scoperti;
- p)* nelle zone residenziali, in quelle per servizi e *attrezzature collettive nelle aree* vincolate paesaggisticamente ai sensi del *decreto legislativo 42/2004, parte terza*, le unità esterne per impianti di condizionamento sono posizionate in modo tale da essere mascherate alla vista dagli spazi pubblici utilizzando terrazzi, cavedi, nicchie e mascherature o, se dimostrata l'impossibilità di tali localizzazioni, posizionate su facciate posteriori non visibili da aree pubbliche.

Tali apparecchiature sono comunque tenute distanti almeno *m 3* da finestre di altre unità immobiliari;

**q)** nelle zone residenziali ed in quelle vincolate paesaggisticamente ai sensi del *decreto legislativo 42/2004*, parte terza, le antenne televisive di qualsiasi tipo sono installate sopra il tetto;

**r)** *in bene soggetto a vincolo culturale di cui al decreto legislativo 42/2004*, parte seconda, sono vietate distruzione, danneggiamento o uso non compatibile con il suo carattere storico od artistico oppure tale da creare pregiudizio alla sua conservazione.

*La demolizione anche con successiva ricostruzione e l'esecuzione di opere e lavori di qualsiasi genere su bene soggetto a vincolo culturale è subordinata ad autorizzazione del soprintendente per i beni archeologici o i beni architettonici e paesaggistici.*

*Resta salva l'applicazione di procedure diverse previste dalla legge.*

*Sono soggetti a vincolo culturale: le cose immobili di interesse artistico, storico archeologico o etno-antropologico appartenenti allo Stato, alla Regione, agli altri enti pubblici territoriali e ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non vivente o risalenti ad oltre 70 anni, fino a verifica, e cose immobili dichiarate.*

*È cosa immobile dichiarata la Villa Adelaide a Fauglis.*

**2.** *Per prati stabili naturali compresi nell'inventario di cui alla legge regionale 9/2005 valgono le norme di settore.*

*La rappresentazione grafica dei prati stabili naturali è indicativa.*

*Per il perimetro effettivo valgono le carte regionali.*

**3.** *In tutto il comune sono vietati usi industriali o artigianali di nuova costituzione o integrativi di esistenti:*

**a)** *di deposito, lavorazione o trattamento di rifiuti speciali pericolosi prodotti da terzi;*

**b)** *di produzione di fitosanitari o biocidi;*

**c)** *di produzione di gas tossici richiedenti autorizzazione;*

**d)** *di produzione, utilizzazione o trattamento di materiali a rischio biologico;*

**e)** *di trattamento, arricchimento o stoccaggio di materiali o residui nucleari;*

**f)** *di conceria;*

**g)** *di produzione, confezionamento o recupero di esplosivi o polveri esplodenti;*

**h)** *di prima fusione per la produzione di ghisa o acciaio;*

**i)** *comportanti rischio di incidenti rilevanti;*

**l)** *comportanti emissioni contemporaneamente tossiche, stabili e bioaccumulabili rilevanti rispetto a centri e nuclei abitati.*



### ART. 30. NORME GEOLOGICHE.

1. Del *PRGC* fa parte integrante e sostanziale la documentazione tecnica geologica redatta in data **19** maggio **1998** e costituita dai seguenti elaborati:
  - a) Relazione;
  - b) Carta geolitologica (Tav. **1A/1B**);
  - c) Carta idrogeologica (Tav. **2A/2B**);
  - d) Carta della zonizzazione geologico tecnica e dei rischi naturali (Tav. **3A/3B**);  
e successivi aggiornamenti.
2. Nelle **aree allagabili** come indicate nella documentazione tecnica geologica il piano di calpestio delle nuove costruzioni dovrà essere previsto almeno a  $m + 0,4$  rispetto al piano di campagna e non è consentita la realizzazione di scantinati o vani seminterrati.  
Le limitazioni che interessano le zone allagabili potranno cessare nel momento in cui il Comune, con apposita deliberazione di adozione di variante al *PRGC* e relativa relazione geologica, prende atto dell'avvenuta attivazione delle opere che si prevede di realizzare per escludere il ripetersi dei fenomeni di allagamento.
3. Nelle aree interessate dalla variante **3** soggette ad allagamenti (riportate di seguito) è vietata la realizzazione di scantinati o vani seminterrati: **2, 3, 4, 5, 8, 18, 20, 25, 31, d, f, g, h, i, m3**.  
Nelle aree non allagabili in cui l'acquifero è presente tra **0** e **5** m dal piano di campagna, nel caso gli interventi edificatori prevedessero vani seminterrati e/o scantinati, si dovranno realizzare accorgimenti quali drenaggi e impermeabilizzazioni volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture.
4. Nelle aree interessate dalla variante n. **4, 2°** stralcio, il parere geologico della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui al protocollo n. ALP6 **9004**, individua le seguenti prescrizioni:
  - a) nel punto di variante contraddistinto al numero **6**, ricadente in aree allagabili per sgrondo difficoltoso, è vietata la realizzazione di vani interrati e l'edificazione è subordinata all'elevazione del piano di calpestio del piano abitabile di almeno **50** cm dal piano di campagna.
  - b) nel punto di variante contraddistinto dal numero **5**, ricadente in aree con livello di falda freatica compreso fra **0** e **2** m dal p.c., non è consentita la realizzazione di vani interrati e l'edificazione è subordinata all'elevazione del piano di calpestio del piano abitabile di almeno **20** cm dal piano di campagna.  
Nella progettazione dovrà inoltre essere tenuto conto della presenza di eventuali sottospinte idriche.
5. Nelle aree di variante **7** poste a sud della **linea di soggiacenza** della falda freatica di **3** metri dal piano di campagna sono vietati nuovi vani con quota di pavimento inferiore alla quota del piano di campagna esistente.  
È ammessa deroga al divieto, solo a nord della **linea delle risorgive**, se:

- a) le opere sono realizzate con le migliori tecniche disponibili per evitare allagamenti da tracimazioni, infiltrazioni e rigurgiti;*
- b) la realizzazione con le migliori tecniche disponibili viene asseverata dal tecnico progettista e controfirmata dall'intestatario del titolo abilitativo in sede di formazione del titolo abilitativo.*

*L'agibilità di opere comprendenti vani realizzati fruendosi della deroga di cui al periodo secondo è subordinata all'asseverazione da parte del direttore dei lavori controfirmata dall'intestatario dell'agibilità che le opere sono state realizzate con le migliori tecniche disponibili per evitare allagamenti da tracimazioni, infiltrazioni e rigurgiti, e alla dichiarazione dell'intestatario di liberazione del Comune da ogni responsabilità per danni eventuali.*

**5 bis.** (Soppresso).

- 6. Nelle aree non allagabili in cui l'acquifero è superiore a 3 m dal piano di campagna, nel caso gli interventi edificatori prevedessero vani seminterrati e/o scantinati, si dovranno realizzare accorgimenti quali drenaggi e impermeabilizzazioni volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture.*
- 7. Le previsioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5, 5 bis e 6 valgono ognuna indipendentemente dalle altre.  
In caso di interferenza vale la norma più restrittiva.*

**ALLEGATI:**

- 1) **ALLEGATO 1. (SOPPRESSO).**
- 2) **ALLEGATO 2. NORME PER LE ATTIVITÀ INDUSTRIALI ARTIGIANALI ESISTENTI.**
- 3) **ALLEGATO 3. AMBITI DI ZONA C.**

**1) ALLEGATO 1. (SOPPRESSO).**

## 2) ALLEGATO 2.

## NORME PER LE ATTIVITÀ INDUSTRIALI ARTIGIANALI ESISTENTI.

1. Tutte le attività numerate nella zonizzazione di PRGC sono soggette, nel caso di ampliamenti, alle presenti norme.
2. Le norme specificano la possibilità di ampliamento volumetrico ove ammesso.  
In tutte le zone B gli edifici numerati nei casi di ampliamento *rispettano* le altezze massime pari all'esistente e/o pari agli edifici circostanti.
3. Gli ampliamenti volumetrici ove ammessi sono da intendersi riferiti esclusivamente agli edifici produttivi *esistenti* all'interno del lotto di pertinenza alla data di adozione del *PRGC (15 12 2000)* con esclusione degli edifici abitativi o di pertinenze della residenza.  
In ogni caso l'aumento volumetrico ammesso è destinato ai soli fini produttivi dell'attività e/o di magazzino e/o ad adeguamento dell'impiantistica a norme vigenti.

N.	PRESCRIZIONI ATTIVITÀ PRODUTTIVE
1	Interventi urbanistico-edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi. Sistemazione delle aree scoperte ed occultamento di depositi a cielo aperto con siepi e/o alberature.
2	Interventi urbanistico edilizi: Non sono ammessi ampliamenti volumetrici.
3	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Nel caso di ampliamento dovrà prevedersi la sistemazione delle aree scoperte anche con siepi e/o alberature anche lungo i confini di proprietà.
4	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.
5	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.
6	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti.
7	Interventi urbanistico edilizi: Non sono ammessi ampliamenti volumetrici. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva.
8	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Gli interventi edilizi ammessi devono realizzarsi con l'uso di materiali e tecniche costruttive tipiche degli edifici residenziali, sono pertanto vietati elementi prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale. Gli ampliamenti potranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra (H max = <b>4 m</b> ). I progetti dovranno obbligatoriamente prevedere tra la parte edificata o da edificarsi e le sponde del lago, delle quinte verdi costituite da alberature di medio e/o alto fusto di densità arborea tale da costituire, elementi di mimetizzazione rispetto al contesto. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde. Le alberature da prevedersi dovranno essere di essenze autoctone locali, le siepi dovranno essere del tipo sempreverde, le aree di parcheggio dovranno comunque essere alberate. Le pavimentazioni delle aree scoperte non potranno essere realizzate in calcestruzzo o asfaltate.
9	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.

10	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Sistemazione delle aree scoperte con siepi e/o alberature.
11	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi. Sistemazione delle aree scoperte con siepi e/o alberature.
12	Interventi urbanistico edilizi: Valgono le norme previste per la zona omogenea <b>D3</b> . Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi. Sistemazione delle aree scoperte con siepi e/o alberature.
13	Interventi urbanistico edilizi: Adeguamento dell'accesso e integrazione dei parcheggi Gli interventi potranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra (H max = <b>4 m</b> ) se posti entro una fascia compresa fra i <b>m 50</b> e i <b>m 100</b> dalla sponda. Ampliamenti oltre detta fascia dovranno avere altezza pari agli edifici esistenti ed in nessun caso maggiore di <b>m 8</b> . I progetti dovranno obbligatoriamente prevedere tra la parte edificata o da edificarsi e la sponda, delle quinte verdi costituite da alberature di medio ed alto fusto di densità arborea tale da costituire, elementi di mimetizzazione rispetto alle sponde. Le aree scoperte dovranno essere, almeno per il loro <b>40%</b> , sistemate a verde. Le alberature da prevedersi dovranno essere di essenze autoctone locali, le siepi dovranno essere del tipo sempreverde, le aree di parcheggio dovranno comunque essere alberate.
14	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi Gli interventi edilizi ammessi si devono realizzarsi con l'uso di materiali e tecniche costruttive tipiche degli edifici residenziali, sono pertanto vietati elementi prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale. Gli ampliamenti potranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra (H max = <b>4 m</b> ). I progetti dovranno obbligatoriamente prevedere tra la parte edificata o da edificarsi e le sponde del lago, delle quinte verdi costituite da alberature di medio e/o alto fusto di densità arborea tale da costituire, elementi di mimetizzazione rispetto al contesto. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde. Le alberature da prevedersi dovranno essere di essenze autoctone locali, le siepi dovranno essere del tipo sempreverde, le aree di parcheggio dovranno comunque essere alberate. Le pavimentazioni delle aree scoperte non potranno essere realizzate in calcestruzzo o asfaltate.
15	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi Gli interventi edilizi ammessi devono realizzarsi con l'uso di materiali e tecniche costruttive tipiche degli edifici residenziali, sono pertanto vietati elementi prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale. Gli ampliamenti potranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra (H max = <b>4 m</b> ). I progetti dovranno obbligatoriamente prevedere tra la parte edificata o da edificarsi e le sponde del lago, delle quinte verdi costituite da alberature di medio e/o alto fusto di densità arborea tale da costituire, elementi di mimetizzazione rispetto al contesto. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde. Le alberature da prevedersi dovranno essere di essenze autoctone locali, le siepi dovranno essere del tipo sempreverde, le aree di parcheggio dovranno comunque essere alberate. Le pavimentazioni delle aree scoperte non potranno essere realizzate in calcestruzzo o asfaltate.
16	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi Gli interventi edilizi ammessi devono realizzarsi con l'uso di materiali e tecniche costruttive tipiche degli edifici residenziali, sono pertanto vietati elementi prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale. Gli ampliamenti potranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra (H max = <b>4 m</b> ). I progetti dovranno obbligatoriamente prevedere tra la parte edificata o da edificarsi e le sponde del lago, delle quinte verdi costituite da alberature di medio e/o alto fusto di densità arborea tale da costituire, elementi di mimetizzazione rispetto al contesto. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde. Le alberature da prevedersi dovranno essere di essenze autoctone locali, le siepi dovranno essere del tipo sempreverde, le aree di parcheggio dovranno comunque essere alberate. Le pavimentazioni delle aree scoperte non potranno essere realizzate in calcestruzzo o asfaltate.

17	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti.  Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi  Gli interventi edilizi ammessi devono realizzarsi con l'uso di materiali e tecniche costruttive tipiche degli edifici residenziali, sono pertanto vietati elementi prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale. Gli ampliamenti potranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra (H max = <b>4 m</b>). I progetti dovranno obbligatoriamente prevedere tra la parte edificata o da edificarsi e le sponde del lago, delle quinte verdi costituite da alberature di medio e/o alto fusto di densità arborea tale da costituire, elementi di mimetizzazione rispetto al contesto. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde. Le alberature da prevedersi dovranno essere di essenze autoctone locali, le siepi dovranno essere del tipo sempreverde, le aree di parcheggio dovranno comunque essere alberate. Le pavimentazioni delle aree scoperte non potranno essere realizzate in calcestruzzo o asfaltate.</p>
18	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Nessun aumento volumetrico. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi  Gli interventi edilizi ammessi devono realizzarsi con l'uso di materiali e tecniche costruttive tipiche degli edifici residenziali, sono pertanto vietati elementi prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale. Gli ampliamenti potranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra (H max = <b>4 m</b>). I progetti dovranno obbligatoriamente prevedere tra la parte edificata o da edificarsi e le sponde del lago, delle quinte verdi costituite da alberature di medio e/o alto fusto di densità arborea tale da costituire, elementi di mimetizzazione rispetto al contesto. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde. Le alberature da prevedersi dovranno essere di essenze autoctone locali, le siepi dovranno essere del tipo sempreverde, le aree di parcheggio dovranno comunque essere alberate. Le pavimentazioni delle aree scoperte non potranno essere realizzate in calcestruzzo o asfaltate.</p>
19	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente.</p>
20	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente.</p>
21	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Non sono ammessi ampliamenti volumetrici</p>
22	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Non sono ammessi ampliamenti volumetrici</p>
23	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente.</p>
24	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti.  Adeguamento dell'accesso all'area produttiva.</p>
25	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Valgono le norme previste per la zona omogenea <b>D3</b>. E' sempre ammessa la riconversione dell'attività produttiva previo parere dell'AAS.</p>
26	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente.  Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.</p>
27	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti.</p>
28	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti.</p>
29	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Non sono ammessi ampliamenti volumetrici.  Adeguamento dell'accesso all'area produttiva.</p>
30	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Non sono ammessi ampliamenti volumetrici.  Adeguamento dell'accesso all'area produttiva.</p>
31	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente.  Adeguamento dell'accesso all'area produttiva.</p>
32	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti.</p>
33	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti.</p>
34	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente.  Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.</p>
35	<p>Interventi urbanistico edilizi:  Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente.  Adeguamento dell'accesso all'area produttiva.</p>

36	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti.
37	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Sistemazione delle aree scoperte con siepi e/o alberature.
38	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti.
39	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti.
40	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi. Sistemazione delle aree scoperte con siepi e/o alberature.
41	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti.
42	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.
43	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi. Sistemazione delle aree scoperte con siepi e/o alberature.
44	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti.
45	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi. Sistemazione aree esterne.
46	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.
47	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.
48	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.
49	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi. Sistemazione delle aree scoperte con siepi e/o alberature.
50	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Sistemazione delle aree scoperte con siepi e/o alberature.
51	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al <b>10%</b> del volume esistente. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi
52	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente per adeguamento impiantistica a norme vigenti. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi
53	Interventi urbanistico edilizi: Valgono le norme previste per la zona omogenea <b>D3</b> . E' sempre ammessa la riconversione dell'attività produttiva previo parere dell'AAS.
54	Interventi urbanistico edilizi: Valgono le norme previste per la zona omogenea <b>D3</b> . E' sempre ammessa la riconversione dell'attività produttiva previo parere dell'AAS. Adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi
55	Interventi urbanistico edilizi: Valgono le vigenti norme e autorizzazioni regionali in materia di cave.
56	Interventi urbanistico edilizi: Valgono le vigenti norme e autorizzazioni regionali in materia di cave.
57	Interventi urbanistico edilizi: Aumento volumetrico pari al <b>10%</b> del volume esistente, per adeguamento impiantistica a norme vigenti.



58	<p>Area Ex Macello Interventi urbanistico edilizi: È immessa la demolizione di edifici residenziali anche senza ricostruzione in caso di comprovati problemi igienico-sanitari. In caso di demolizione senza ricostruzione si dovranno dare delle garanzie fideiussorie della durata di <b>2</b> anni rinnovabili per una sola volta per la ricostruzione dei volumi demoliti; in caso non si dispongano delle garanzie non potranno essere utilizzate le volumetrie eccedenti gli indici di zona.</p>
----	--

**3) ALLEGATO 3.****AMBITI DI ZONA C.**

<i>Ambito (n)</i>	lt (mc/ha)	H (m)
<b>1</b>	<b>15.000</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>12.000</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>9.000</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>9.000</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>9.000</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>10.000</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>10.000</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>10.000</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>7.200</b>	<b>9</b>

