Regione Friuli Venezia Giulia

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

PRGC

Piano Regolatore Generale Comunale

Variante n. 56

Elab. 26

Norme Tecniche di Attuazione

Testo coordinato

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

Ufficio Tecnico

Roberto Bravin
Responsabile PO
Geometra

Sara Innocente
Ex Responsabile PO
Geometra

Andrea Bernava
Ex Responsabile PO
Architetto

Edi Innocente
Ex Responsabile PO
Geometra

PROGETTO

Giuseppe Segno
Progettista
Pianificatore territoriale
Urbanista

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Giovanni Ianniello
Analisi urbanistiche e cartografiche
Urbanista

Adottato con D.C.C. n. 35 del 18/07/2023

Approvato con D.C.C. n. 2 del 28/02/2024

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di pordenone
segno giuseppe
albo sezione A
numero 708
pianificatore territoriale

rev. 04 14.03.2024

INDICE

TITOLO I 5
ART. 1 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.C. 5
ART. 2 - FINALITÀ, CONTENUTI ED ELEMENTI 5
ART. 3 - VALIDITÀ TEMPORALE 6
ART. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE 6
ART. 4 BIS - DESTINAZIONI D'USO 7
ART. 5 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE 7
ART. 6 - SALVAGUARDIA 8
ART. 7 - DEROGHE 8
TITOLO II 10
ART. 8 – MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE INDIRETTA 10
ART. 9 - ALTRE DEFINIZIONI E SPECIFICAZIONI 10
TITOLO III 12
ART. 10 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE 12
ART. 11 - PARCHEGGI PUBBLICI 12
ART. 12 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI RESIDENZIALI 12
ART. 14 - SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO 14
TITOLO IV 15
ART. 15 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE 15
ART. 16 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE RESIDENZIALI 17
ART. 17 - ZONA OMOGENEA “A” 18
ART. 18 - SOTTOZONA “A0” – CENTRO STORICO PRIMARIO DI SESTO AL REGHENA 18
ART. 19 - SOTTOZONA “A1” – EDIFICI, COMPLESSI O NUCLEI EDILIZI DI INTERESSE ARCHITETTONICO 21
ART. 19 BIS - ZONA OMOGENEA “A2” – NUCLEI EDILIZI RECENTI ATTIGUI AL CENTRO STORICO PRIMARIO 22
ART. 19 TER - ZONA OMOGENEA “A7” – AREE LIBERE INEDIFICABILI 23
ART. 20 - ZONA OMOGENEA “B” 26
ART. 21 - SOTTOZONA “B0” – RESIDENZIALE SATURA DEI NUCLEI DI VECCHIO IMPIANTO 26
ART. 22 - SOTTOZONA “B1” – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA 29
ART. 22 BIS - SOTTOZONA “B2” – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA 30
ART. 22 TER - SOTTOZONA “B2*” - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA SOGGETTA A PLANIVOLUMETRICO E CONVENZIONE / ATTO D'OBBLIGO 31
ART. 22 QUATER - SOTTOZONA "B3" – RESIDENZIALE DEGLI AMBITI GIÀ SOGGETTI A PRPC DECADUTO 32
ART. 23 - ZONA OMOGENEA “C” 33
ART. 24 - SOTTOZONA “C0” – AMBITI IN CORSO DI REALIZZAZIONE 33
ART. 25 - SOTTOZONA “C1” – AMBITI DI NUOVA INDIVIDUAZIONE 34
ART. 25 BIS - SOTTOZONA “V0” – AREE INTERSTIZIALI E/O DI PROTEZIONE DEI CENTRI ABITATI 35
ART. 25 TER - SOTTOZONA “V1” – ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI 36

ART. 26 - ZONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE 36
ART. 27 - SOTTOZONA "D2.B" – INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI PREVISIONE (BANDUZZO 2) 37
ART. 28 - SOTTOZONA "D2.C" – ARTIGIANALE ESISTENTE "VERSIOLA" 38
ART.29 - SOTTOZONA "D3" – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI - ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI 39
ART. 31 - SOTTOZONA "D4" – DEPOSITI A CIELO APERTO 42
ART. 32 - SOTTOZONA "D5" – IMPIANTI DI ITTIOCOLTURA ESISTENTI 44
ART. 33 SOTTOZONA "D6" – ATTREZZATURE STRADALI 44
ART. 33 BIS - ZONA "N2" – LOGISTICA / PRODUTTIVA DI INTERESSE COMUNALE DEL BANDUZZO 45
ART. 34 - ZONA OMOGENEA "E" 48
ART. 34 BIS - SOTTOZONA "E0" – AMBITI DEI COMPLESSI RURALI DI INTERESSE DOCUMENTALE 51
ART. 35 - SOTTOZONA "E4" – AGRICOLA DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO 54
ART. 36 - SOTTOZONA "E4.A" – AGRICOLA DI PREMINENTE INTERESSE PAESAGGISTICO - NATURALISTICO 56
ART. 37 - SOTTOZONA OMOGENEA "E6" – DI INTERESSE AGRICOLO 58
ART. 38 - ZONA OMOGENEA "H3" – INSEDIAMENTI COMMERCIALI/TERZIARI SINGOLI ESISTENTI CONFERMATI 59
ART. 38 BIS - ZONA OMOGENEA "H4" – STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI CONFERMATE 60
ART. 38 TER - SOTTOZONA "O1" – ZONA MISTA – RECUPERO DELL'EX COMPLESSO AGRICOLO DI BRAIDACURTI 61
ART. 39 - ZONA OMOGENEA "S" – SERVIZI E LE ATTREZZATURE COLLETTIVE 62
ART. 40 - ZONA OMOGENEA "S/P" – ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE GENERALE NON COSTITUENTI STANDARD 65
ART. 41 - VINCOLI - RISPETTI - SERVITÙ 65
ART. 42 - ACQUE 68
ART. 43 - VIABILITÀ E MOBILITÀ 70
TITOLO V NORME TRANSITORIE 72
ART. 44 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME. RACCORDO TRA LE PRESENTI NORME E LE NORME DEI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI. 72
ART. 45 - ARRETRAMENTI OBBLIGATORI 72
ART. 46 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA 73
ART. 47 - NORME PER LA SICUREZZA DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI DAL RISCHIO DI ESONDABILITÀ 73
APPENDICE I PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI 77
APPENDICE II ELENCO DELLE SPECIE VEGETALI 89
APPENDICE III NORME PAC/PRPC CESSATI 95

ALLEGATO A – SCHEDE NORMATIVE

ALLEGATO B – SCHEDE DEGLI EDIFICI AGRICOLI

TITOLO I

Art. 1 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) disciplina l'uso e l'assetto dell'intero territorio comunale, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale, degli strumenti urbanistici sovraordinati e dei piani speciali predisposti dagli enti pubblici con specifica competenza pianificatoria alla scala infraregionale.

2. Il P.R.G.C. è redatto in conformità alle disposizioni legislative nazionali e regionali, con particolare riferimento alla L.R. 23.02.2007 n°5 ed al Regolamento di Attuazione D.P.Reg. 20 marzo 2008, n. 086/Pres approvato con D.G.R. n°615 del 14.03.2008 e s.m.i.

Art. 2 - FINALITÀ, CONTENUTI ED ELEMENTI

1. Il P.R.G.C. persegue le finalità di ordine generale descritte all'art. 63 bis della L.R. n°5/07 e s.m.i..

Le direttive per la formazione del P.R.G.C., previste dall'art. 63 bis della L.R. n°5/07 e s.m.i. sono impartite dal Consiglio Comunale che, con propria deliberazione, ne fissa gli obiettivi e le strategie.

Costituiscono elaborati aventi valenza normativa e prescrittiva i seguenti elementi:

a - Piano-Struttura, redatto alla scala 1:10.000
b - Zonizzazione, redatto alla scala 1:5.000
c - Zonizzazione - centri edificati, redatto alla scala 1:2000
d - Relazione generale
e - Norme Tecniche di Attuazione
f - Schede illustrative della Struttura di Piano e Relazione Obiettivi e Strategie
g - Schede dei P.A.C.
h - Schede degli edifici agricoli
i - Schede normative

2. Nel caso di contrasto tra previsioni grafiche a diverse scale di rappresentazione, prevalgono gli elaborati di maggior dettaglio. Nel caso di contrasto tra previsioni grafiche e scritte, prevalgono queste ultime. Nel caso di contrasto tra elaborati scritti, prevalgono, nell'ordine: le schede normative, le norme tecniche, la Relazione Obiettivi e Strategie, la Relazione generale.

Art. 3 - VALIDITÀ TEMPORALE

1. La Variante al P.R.G.C. approvata con le procedure stabilite dell'art. 63 bis della L.R. n°5/07 e s.m.i. ed entra in vigore con le modalità fissate dall'art. 63 ter della L.R. n°05/07.
Essa ha validità a tempo indeterminato.

Art. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G.C. disciplina ogni trasformazione fisica del territorio comunale che assuma rilevanza urbanistica, edilizia o che induca modificazione nella destinazione dell'uso degli immobili.

2. Le trasformazioni del territorio possono avvenire:

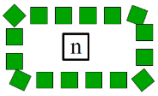
- con attuazione indiretta, tramite P.A.C., negli ambiti, individuati dal P.R.G.C., privi o carenti di opere di urbanizzazione o con presenza di specifiche peculiarità edilizie o ambientali, che necessitano di un grado di definizione urbanistica di maggior dettaglio;
- con attuazione diretta, ovvero, mediante rilascio di titolo abilitativo edilizio ai sensi del L.R. 19/2009 Codice Regionale Dell'Edilizia e s.m.i..

Il P.R.G.C. individua-alcuni ambiti finalizzati al recupero / riqualificazione territoriale di parti strategiche del territorio comunale, così distinte:

- gli ambiti assoggettati a PAC/PRPC, individuati con la seguente grafia:

Perimetro PAC/PRPC

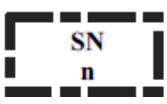
- gli ambiti soggetti a PAC/PRPC rientranti nel progetto comprensivo di *Parco Urbano Intercomunale*, individuati con la seguente grafia:



Parco Urbano Intercomunale

I suddetti ambiti comprendono al loro interno corsi d'acqua / invasi artificiali o aree di risorgenza; aree agricole e di interesse naturalistico; aree pertinenziali di attività produttive attive o dismesse. Gli indirizzi pianificatori da assumere e sviluppare in sede di progettazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata sono sintetizzati in apposite Schede Normative.

- gli ambiti che vengono disciplinati da apposita scheda normativa, come da elaborato "Schede Normative – Allegato A alle NTA", individuati con la seguente grafia:



Ambito soggetto a Scheda Normativa

- gli ambiti con PAC/PRPC cessato, ma con normativa ancora vigente, con la seguente grafia: Le relative norme di PAC/PRPC costituiscono Appendice III – “NORME PAC/PRPC CESSATI” alle presenti norme, individuati con la seguente grafia:

  (n) PAC/PRPC cessati

Art. 4 bis - DESTINAZIONI D'USO

1. Le presenti norme di attuazione individuano le destinazioni d’uso consentite nelle diverse parti o zone dell’ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d’uso in atto, ma diverse da quelle consentite. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell’ordine: comunale, regionale, provinciale, statale) o, in assenza, utilizzando il criterio della analogia.

2. Le destinazioni d’uso considerate dal PRGC, con riferimento all' art. 5 della L.R. n°19 dell'11/11/2009 sono definite e raggruppate nelle categorie e sotto categorie, di cui al punto 24 dell’Appendice I.

3. Sono fatte salve le destinazioni d’uso in atto, non compatibili con quelle prescritte dalle presenti norme, qualora l’intervento edilizio rientri tra gli interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento igienico - sanitario e funzionale, e per la sicurezza sui luoghi di lavoro, ove previsto dalle presenti norme.

4. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili è regolato dall'art. 15 della L.R. n°19/2009.

Art. 5 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia, anche se consentita dalle previsioni del P.R.G.C. non è ammessa in assenza delle opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo quanto disposto al comma 2 del presente articolo.

2. Nel caso in cui non sia possibile realizzare gli allacciamenti alla rete pubblica (es: fognatura, acquedotto, gas, etc.) la trasformazione urbanistica ed edilizia dovrà essere dotata delle opere ed interventi sostitutivi, atti a svolgere le funzioni delle menzionate reti pubbliche, secondo quanto sarà prescritto dal Comune e dagli enti competenti.

Art. 6 - SALVAGUARDIA

1. A decorrere dalla data di adozione del P.R.G.C. e sino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.63 ter comma 2 della L.R. n°5/07.

Art. 7 - DEROGHE

1. Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione di zona prevista è consentita la posa di cavi, condotte, ed infrastrutture in genere, necessarie per la realizzazione e l'esercizio degli impianti attinenti le telecomunicazioni, l'energia elettrica, il gas metano, la fognatura, l'acquedotto, ecc. da parte degli Enti istituzionalmente competenti, così come richiamati dalla normativa in vigore e successive circolari applicative, o dei concessionari, qualora imposto con parere prescrittivo da parte degli Enti competenti precedentemente menzionati.
Le cabine primarie di trasformazione dell'energia elettrica, di riduzione a media pressione per il gas metano, le centrali di prelievo dell'acqua potabile, le torri piezometriche e gli impianti di trattamento delle acque reflue sono subordinati a specifica individuazione, anche a mezzo variante al P.R.G.C..
Le torri per telecomunicazioni sono consentite esclusivamente entro le aree individuate dal relativo Piano di Settore.
Nelle aree soggette a vincolo di cui alla parte III del D.lgs 42/2004 l'intervento in deroga sarà subordinato all'acquisizione preventiva dell'autorizzazione paesaggistica.

2. Nell'ambito delle zone destinate a pubblici servizi individuate dal P.R.G.C. è consentita la realizzazione di opere pubbliche in deroga ai parametri edilizi fissati dalle presenti N.T.A..

3. È consentita l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale in variante alle previsioni del P.R.G.C..

4. Il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può essere interessato da interventi di rilevanza edilizia definiti dall' articolo 4, comma 2, della L.R. 19/2009,

5. Il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello ubicato in zona territoriale omogenea impropria, può comunque essere interessato da interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di alloggi aggiuntivi, nei casi disciplinati all'art. 34.

6. I parcheggi stanziali/pertinenziali delle singole unità immobiliari realizzati nel sottosuolo, ovvero nei locali siti al piano terreno, possono essere ubicati nell'area di pertinenza urbanistica delle stesse unità immobiliari o in altra area avente la stessa destinazione di zona, purché la distanza

non superi il raggio di 500 m. Gli stessi possono essere realizzati in deroga ai parametri degli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti nei limiti di mc 50 per ogni unità immobiliare. Il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari dell'art. 33 comma 2 della L.R. 19/2009.

6.bis È possibile il ricorso alla monetizzazione dei parcheggi nei casi di ammissibilità e con le modalità previste dal *Regolamento Comunale per la Monetizzazione degli Standard a Parcheggio.*

7. Sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi:

a) di interventi finalizzati alla copertura di concimaie, di vasche per la raccolta di liquami, di depositi e aree destinate allo stoccaggio di foraggi, di vasche di sverno e di peschiere o di colture, annessi alle strutture produttive aziendali o loro pertinenti, nonché ricoveri animali o impianti e strutture finalizzate alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili con materie prime derivanti dalle produzioni aziendali, nei limiti del 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti;

b) di interventi di adeguamento delle strutture di stoccaggio degli effluenti di allevamento in applicazione della direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, (Direttiva del Consiglio relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole), e dell'articolo 112 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), e successive modifiche;

c) di adeguamento igienico-funzionale delle strutture agricole esistenti fino ad assicurare il rispetto dei parametri minimi previsti dalla normativa di settore che disciplina la specifica attività e conformemente al Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione; in tali casi l'eventuale ampliamento, se realizzato in deroga agli strumenti urbanistici, non può superare il 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti.

TITOLO II

Art. 8 – MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE INDIRETTA

1. Per le parti del territorio comunale interessate da previsioni progettuali che richiedono una attuazione indiretta anche in conseguenza di specifiche disposizioni legislative, il P.R.G.C. ricorre alla individuazione di Piani Attuativi Comunali (P.A.C.).

2. L'attuazione indiretta a mezzo di piani urbanistici attuativi (P.A.C./P.R.P.C.) si applica obbligatoriamente solo nelle zone ed aree del territorio comunale indicate nelle tavole di progetto e/o nelle presenti norme. È consentito apportare modifiche al perimetro dei P.A.C./ P.R.P.C. secondo quanto disposto dalla normativa urbanistica regionale in vigore.

3. Con l'acronimo P.A.C./ P.R.P.C. sono indicati strumenti urbanistici attuativi delle previsioni di pianificazione comunale e sovracomunale, sia di iniziativa pubblica che privata.~~:~~
Le prescrizioni dei P.A.C./P.R.P.C. approvati antecedentemente l'entrata in vigore della legge L.r. 5/2007, o le cui procedure erano in corso alla data di entrata in vigore della legge stessa, sono definite secondo le disposizioni normative previgenti ai sensi del comma 2 art.16 del Regolamento di Attuazione della Parte I urbanistica della L.r. 5/2007, nelle parti in cui incidono su beni determinati, assoggettandoli a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta, perdono ogni efficacia decorso il termine stabilito nel provvedimento di approvazione per la parte non realizzata. Decorso tale termine, permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.A.C./P.R.P.C. medesimo.

Art. 9 - ALTRE DEFINIZIONI E SPECIFICAZIONI

1. <u>Area di pertinenza urbanistica</u>
È l'area vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità come definita dell'art. 33 della L.R. n°19/2009.

2. <u>Limiti di zona</u>
Salvo disposizioni specifiche, non sono previste distanze minime dai limiti di zona omogenea.
Per l'interpretazione grafica del Progetto di Piano valgono nell'ordine le seguenti disposizioni in merito al limite di zona e perimetro degli ambiti:

1 - aree di pertinenza di strade aperte al traffico da più di tre anni, nello stato di fatto alla data di adozione del P.R.G.C. o conseguenti a convenzioni o atti d'obbligo per frazionamento dei suoli;

2 - emergenze rilevate sul territorio quali: corsi di acqua, rilievi o depressioni del terreno, piantumazioni, piloni, recinzioni, fossi, scoline;

3 - confini di proprietà, come rilevabili dalle tavole catastali e/o da atti regolarmente registrati in data anteriore all'adozione del P.R.G.C.

TITOLO III

Art. 10 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE

1. Aspetti generali

Tutte le richieste di permesso di costruire e gli interventi ad attuazione indiretta dovranno essere accompagnati da un elaborato di rilievo delle essenze d'alto fusto ed arbustive esistenti.

Le richieste e gli interventi medesimi dovranno includere il progetto della sistemazione esterna a verde delle aree scoperte non lastricate, con l'ubicazione delle piantumazioni e la precisazione delle essenze.

È prescritta l'osservanza dei contenuti dell'elaborato: “Tav A 6 – Censimento delle specie arboree di pregio all'interno delle aree di valenza agricolo – paesaggistica”, per la salvaguardia degli esemplari arborei di pregio esistenti.

La scelta delle essenze da mettere a dimora è effettuata in base all'elenco delle specie vegetali, differenziato per i differenti ambiti territoriali e riportato nell' Appendice II.

Almeno il 75% degli alberi messi a dimora in ciascun intervento sarà costituito da latifoglie.

L’Elenco delle specie vegetali non è vincolante per le aree scoperte private di edifici ricadenti in zona A1, B e C.

Art. 11 - PARCHEGGI PUBBLICI

1. Le zone destinate a parcheggio pubblico indicate graficamente o prescritte parametricamente nelle tavole di P.R.G.C. sono costituite da aree scoperte o ubicate parzialmente negli edifici, purché al piano terra o seminterrato.

Nel caso di parcheggi pubblici inglobati negli edifici, questi saranno agevolmente e liberamente raggiungibili dalla viabilità pubblica.

2. I parcheggi pubblici di superficie superiore a mq. 400 saranno sistemati con pavimentazione drenante.

Art. 12 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI RESIDENZIALI

1. Negli interventi di nuova costruzione prevalentemente residenziale saranno previsti obbligatoriamente autorimesse o posti macchina (parcheggi stanziali/pertinenziali) nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque nel rispetto della dotazione minima di 1 posto macchina per alloggio, salvo diversa disposizione delle singole zone omogenee, e comunque non inferiore al minimo sopra descritto.

2. *[stralciato in Var.42]*

3. I parcheggi stanziali/pertinenziali, realizzati anche in deroga alle disposizioni del P.R.G.C., sono legati all'unità immobiliare da vincolo pertinenziale e non sono alienabili separatamente.

Art. 13 - SPAZI PER PARCHEGGI

1. *[stralciato in Var.42]*

2. Nelle zone "A" e "B" sarà consentito realizzare i parcheggi stanziali/pertinenziali in aree anche non fisicamente contigue, purché funzionalmente asservite a tale uso**.**

3. Per le attività di tipo culturale, ricreativo, sportivo, sanitario, religioso, realizzate anche attraverso la ristrutturazione di edifici esistenti, dovrà essere reperita una dotazione di parcheggi di relazione e stanziali non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici.

4. La dotazione minima di parcheggi stanziali e di relazione, a servizio di attività industriali, artigianali, commerciali al dettaglio e all'ingrosso, al dettaglio di basso impatto, turistiche, ricettive, direzionali, attrezzature e servizi collettivi è stabilita dalle norme di settore, nonché dal DPGR n°126/Pres. del 20/04/1995, come segue:

- Industriale / artigianale /artigianale agricola:
  a) stanziali: 1 posto macchina ogni due addetti
  b) relazione: 10% della superficie utile dell'edificio
- commerciale al dettaglio / basso impatto e commerciale agricola:
  a) pertinenza delle attività < 400 mq: 100% della superficie di vendita
  b) pertinenza delle attività > 400 e < 1500 mq: 150% della superficie di vendita
- commerciale all'ingrosso:
  a) pertinenziali: 25% della superficie utile dell'edificio
- turistiche, ricettive e direzionali:
  a) stanziali: 1 posto macchina ogni due addetti
  b) relazione: 80% della superficie utile dell'edificio
- attrezzature e servizi collettivi:
  a) stanziali e di relazione per attività di culto, pubblica sicurezza, emergenza, centro civico e sociale, biblioteche locali, nidi e scuole d'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, assistenza alla maternità ed infanzia, anziani e disabili: 80% della superficie utile degli edifici,
  b) di relazione: 1 posto macchina ogni due utenti per le attrezzature del verde, dello sport e degli spettacoli sportivi.

Lo standard relativo alle attrezzature e servizi collettivi può essere ridotto fino alla metà per le attrezzature esistenti o previste, ricadenti nell'ambito della zona edificata od urbanizzata ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti.

Art. 14 - SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

1. Su tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni del Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.).

2. *[Stralciato in Var. 56]*

3. Su tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni del D.Lgs 152 del 03/04/2006 e succ. modificaz. ed integraz.

4. *[Stralciato in Var. 56]*

5. Nell'ambito del Regolamento Edilizio vengono fissate le disposizioni finalizzate a recepire gli indirizzi regionali in materia di bioedilizia, bioarchitettura e rendimento energetico nell'edilizia.

6. *[Stralciato in Var. 56]*

7. Su tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni del *Regolamento di Polizia Rurale.*

TITOLO IV

Art. 15 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Il P.R.G.C. suddivide il territorio nelle seguenti zone:

a) <u>zone a destinazione prevalentemente residenziale</u>

- zona omogenea A: edifici e complessi di valore storico - architettonico
  - sottozona A0 Centro Storico Primario di Sesto al Reghena
  - sottozona A1 Edifici, complessi o nuclei edilizi di interesse architettonico
  - sottozona A2 nuclei edilizi recenti attigui al Centro Storico Primario
  - sottozona A7 aree libere inedificabili
- zona omogenea B: residenziale di completamento
  - sottozona B0 residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto
  - sottozona B1 residenziale di completamento semintensiva
  - sottozona B2 residenziale di completamento estensiva
  - sottozona B2* residenziale di completamento estensiva soggetta a planivolumetrico e convenzione
  - sottozona B3 residenziale degli ambiti già soggetti a PRPC decaduto
- zona omogenea C: residenziale di espansione
  - sottozona C0 ambiti in corso di realizzazione
  - sottozona C1 ambiti di nuova individuazione
- zona omogenea V: verde privato
  - sottozona V0 aree interstiziali e/o di protezione dei centri abitati
  - sottozona V1 attrezzature e impianti sportivi privati

b) <u>zone a destinazione industriale-artigianale</u>

- zona omogenea D: industriale/artigianale
  - sottozona D2b industriale-artigianale di previsione
    1. Banduzzo 2
  - sottozona D2c artigianale esistente
    1. Versiola
  - sottozona D2d industriale di previsione – logistica
    1. Banduzzo 4
  - sottozona D3 insediamenti industriali - artigianali singoli esistenti
  - sottozona D4 depositi a cielo aperto
  - sottozona D5 impianti di ittiocoltura esistenti
  - sottozona N2 logistica di interesse comunale del Banduzzo

c) zone agricole

- zona omogenea E: agricola
  - sottozona E0 ambiti dei complessi rurali di interesse documentale
  - sottozona E4 ambiti di interesse agricolo - paesaggistico
  - sottozona E4.a ambiti di preminente interesse paesaggistico
  - sottozona E6 ambiti di interesse agricolo

d) zone commerciali e terziarie

- zona omogenea H: commerciale/terziaria
  - sottozona H3 insediamenti commerciali/terziari singoli esistenti confermati
  - sottozona H4 strutture ricettive alberghiere esistenti confermate

e) Zona mista O

  - Sottozona O1 recupero dell'ex complesso agricolo di Braidacurti

g) attrezzature e servizi collettivi

- zona omogenea S: attrezzature e servizi collettivi
  - sottozona S1 attrezzature per la viabilità e trasporti
  - sottozona S2 attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura
  - sottozona S3 attrezzature per l'istruzione
  - sottozona S4 attrezzature per l'assistenza e la sanità
  - sottozona S5 attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto
  - sottozona ST servizi tecnologici
  - sottozona SS altre attrezzature di livello sovracomunale
- zona omogenea S/P: attrezzature collettive di interesse generale non costituenti standard

Il PRGC disciplina, inoltre, gli aspetti normativi attinenti i seguenti elementi:

h) vincoli, rispetti e servitù

  - fasce di rispetto stradale
  - fasce di rispetto ferroviario
  - fasce di rispetto dei corsi d'acqua
  - aree di rispetto cimiteriale
  - rispetto di infrastrutture tecnologiche
  - aree di rispetto paesaggistico

i) acque

  - corsi d'acqua, laghi, polle di risorgenza

l) viabilità e mobilità

  - viabilità meccanica
  - percorsi pedonali e piste ciclabili
  - ferrovia

Art. 16 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE RESIDENZIALI

1. Il P.R.G.C. individua le zone a prevalenza residenziale che costituiscono la struttura portante dei centri edificati e dei nuclei edilizi esistenti.

Al fine di garantire il mantenimento, la riqualificazione ed il potenziamento della natura composita del tessuto urbano, accanto alla principale funzione residenziale, sono ammesse, con riferimento al precedente art. 4, le seguenti destinazioni compatibili:

a - attività ricettive / alberghiere;

b - attività commerciali al minuto e di servizio;

c - attività direzionali

d - attività artigianali di servizio alla residenza;

e - attività artigianali, di accertata compatibilità con la residenza, attestata dall'Azienda Sanitaria, aventi superficie utile produttiva non superiore a mq. 250;

f - servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico.

Nuovi edifici di culto potranno essere individuati con specifica variante urbanistica.

La modifica senza opere della destinazione d'uso degli immobili, in altra ammessa dallo strumento urbanistico, si attua in attività edilizia libera asseverata, ai sensi dell'art. 16bis della L.R. n°19/2009.

La modifica con opere della destinazione d'uso degli immobili è assoggettata al regime edificatorio più rigoroso previsto dalla categoria d'intervento applicata, ai sensi dell'art. 13 e succ. della L.R. n°19/2009.

Le attività di vendita al dettaglio con i relativi depositi sono consentite, nelle diverse sottozone A, B e C, entro i limiti di mq 400 di superficie massima di vendita per ogni singola attività commerciale.

2. Nelle zone ad attuazione indiretta, il P.R.G.C. definisce l'incidenza minima inderogabile da attribuire alle funzioni residenziali.

3. Ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

a) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggioli e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 2 metri;

b) logge e porticati liberi, androni, bussole e verande;

c) rampe e scale aperte;

d) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;

e) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;

f) tettoie, pensiline e pergolati.

4. Nei lotti interessati da previsioni di viabilità, la cui realizzazione è posta a carico dell'ente pubblico, l'edificazione mediante titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire) è subordinata all'impegno, formalizzato con atto d'obbligo registrato e trascritto, da parte del proprietario alla cessione gratuita al Comune della porzione di sedime individuato dal Piano.

Art. 17 - ZONA OMOGENEA "A"

1. Comprende il Centro Storico Primario di Sesto al Reghena (sottozona "A0"), gli edifici singoli o nuclei edilizi (sottozona "A1") di valore storico-architettonico, le aree di impianto storico, ancorché trasformate, adiacenti al centro storico primario (sottozona "A2") e le aree libere dei parchi, giardini e pertinenze che il PRGC individua come inedificabili (sottozona "A7").
Gli interventi si attuano attraverso la formazione di P.R.P.C./P.A.C., salvo diversa indicazione contenuta nelle sottozone omogenee.
In assenza di strumento attuativo (P.R.P.C./P.A.C) sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4 comma 2 lettere a), b) e c) della L.r. 19/2009 e s.m.i..

Art. 18 - SOTTOZONA "A0" – CENTRO STORICO PRIMARIO DI SESTO AL REGHENA

1. Le planimetrie di piano indicano con perimetro specifico l'area del Centro Storico Primario di Sesto al Reghena.
All'interno di tale perimetro il presente P.R.G. individua zone edificate riferite al nucleo storico dell'abitato di Sesto ed all'abbazia, con le relative pertinenze, zone per attrezzature e servizi pubblici, aree a verde attrezzato, viabilità e parcheggi, corsi d'acqua.
Il P.R.P.C., cui l'intera zona perimetrata è subordinata, dovrà precisare gli indirizzi e le previsioni contenute nel P.R.G.C., garantendo la coerenza e l'omogeneità dei singoli interventi con il disegno di riqualificazione complessiva dell'area e nel rispetto dei seguenti criteri e parametri.

2. Zona "A0"
Il P.R.P.C. potrà prevedere nelle zone "A0" i seguenti interventi:
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- nuova costruzione.

Per gli interventi di nuova edificazione è consentito l'utilizzo di un indice di fabbricabilità fondiario max non superiore a 3,5 mc/mq.

Per gli interventi di ricostruzione è consentito il mantenimento dell'indice preesistente anche se superiore, se necessario al raggiungimento degli obiettivi del P.R.P.C.

La volumetria max prevista sull'intera zona "A0" non potrà eccedere l'indice di fabbricabilità territoriale di 30.000 mc/ha. Negli interventi di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sarà consentito il mantenimento delle preesistenti distanze intercorrenti dai confini di proprietà o tra fabbricati, senza tener conto di superfetazioni o addizioni recenti, non compatibili con le finalità del recupero filologico del tessuto urbanistico.

Il P.R.P.C. dovrà individuare le seguenti categorie di zona "A":

Zona omogenea "A1" - costituita dagli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo, compresi quelli classificati ex L. n. 1089/39.

Zona omogenea "A3" - costituita dagli immobili soggetti a ristrutturazione.

Zona omogenea "A4" - costituita dagli immobili soggetti a demolizione con ricostruzione.

Zona omogenea "A5" - costituita dagli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione.

Zona omogenea "A6" - costituita dalle aree libere edificabili.

Zona omogenea "A7" - costituita dalle aree libere inedificabili.

3. Il P.R.P.C. dovrà prevedere i seguenti servizi ed attrezzature collettive così come individuati nel presente P.R.G.C.:

- edifici per il culto e le attività parrocchiali;
- attività culturali e ricreative;
- edifici per l'istruzione;
- edifici per i diritti democratici e la vita associativa;

È prevista una specifica zona "A7" inedificabile destinata ad accogliere aree verdi organizzate con finalità anche didattico - ricreative, all'interno della quale non sono ammessi interventi edilizi, se non minime attrezzature di servizio destinate alla gestione e manutenzione dell'area stessa. In assenza di strumento attuativo, per le parti edificate, saranno autorizzati i soli interventi di cui all'art. 4 comma 2 lettere a), b) e c) della L.r. 19/2009 e s.m.i..

Oltre alle attrezzature sopra specificate e previste all'interno della zona "A0" il P.R.P.C. del centro storico dovrà prevedere, secondo le indicazioni grafiche contenute nel P.R.G.C.:

- parcheggi pubblici;
- verde di quartiere;
- viabilità pedonale con attraversamenti dei corsi d'acqua.

4. Il P.R.P.C. del centro storico, nella messa a punto progettuale degli elementi individuati nel presente articolo, dovrà tener conto dei seguenti indirizzi e criteri:

- per le parti edificate esterne al complesso abbaziale, dovrà essere condotta un'analisi approfondita in grado di riconoscere le emergenze architettoniche su cui indirizzare gli interventi edilizi in termini dettagliati. Dovranno poi essere individuati, per il resto dell'edificato, gli elementi tipologici e formali significativi, caratterizzanti anche nella successione storica il tessuto

edilizio del centro storico, la cui codificazione fornirà agli interventi i riferimenti perché siano garantite qualità ed omogeneità dei risultati.

Dovrà infine essere posta particolare attenzione agli edifici in diretto rapporto con l'acqua, su cui intervenire in maniera appropriata, tutelando e valorizzando ove possibile la qualità di tale rapporto.

- Sugli spazi pubblici costituiti da viabilità, parcheggi e percorsi pedonali si dovranno fornire elementi progettuali relativi ai materiali, alle caratteristiche formali ed agli elementi di arredo, derivanti anche da ricerche di carattere storico, tali da garantire sufficiente grado di equilibrio ed omogeneità all'intero complesso urbano.
- All'interno dell'ambito interessato dal complesso abbaziale dovrà essere tenuto in debito conto l'area su cui dovranno essere fatte ricerche archeologiche.
- I corsi d'acqua dovranno essere attentamente presi in considerazione sia dal punto di vista del corpo idrico vero e proprio, sia delle sponde e dell'ambiente circostante. Per il primo punto sarà opportuno individuare i fattori che condizionano quantità e qualità dell'acqua, così da prevedere modi di gestione che garantiscano condizioni ottimali dei due aspetti. Per il secondo punto lo studio dovrà essere approfondito in modo da poter fornire elementi espliciti di gestione delle sponde verdi (indirizzi progettuali sulla vegetazione ripariale), delle sponde artificiali (tipologie di intervento e di sistemazione) e delle parti edificate in diretto rapporto con l'acqua (ponti, muretti, ecc.).
- Sulla parte adiacente al centro storico denominata "ex area P.E.E.P." dovranno essere compiutamente definite le attrezzature pubbliche previste e dovranno essere forniti alla progettazione esecutiva gli elementi atti a garantire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
- inserimento ottimale delle attrezzature stesse nel contesto ambientale e paesaggistico, che si valuta di particolare rilievo e delicatezza;
- risoluzione tecnica dei parcheggi tale da assolvere correttamente alle funzioni differenziate che si intendono attribuire (mezzi leggeri su quello nord, anche mezzi pesanti su quello sud);
- riqualificazione naturalistica delle sponde sia lungo il corso d'acqua posto ad est dell'area, sia lungo il canale artificiale ad ovest;
- inserimento dei percorsi pedonali sia interni all'area, che di penetrazione al centro storico.

Art. 19 - SOTTOZONA "A1" – EDIFICI, COMPLESSI O NUCLEI EDILIZI DI INTERESSE ARCHITETTONICO

1. Comprende i nuclei di valore storico - ambientale e gli edifici singoli di pregio architettonico, esterni al Centro Storico di Sesto al Reghena.
È obiettivo del P.R.G.C. indirizzare gli interventi sul patrimonio edilizio di cui sopra verso la conservazione degli elementi di pregio superstiti, l'attribuzione delle destinazioni d'uso appropriate, il recupero del rapporto con il contesto, la valorizzazione delle pertinenze scoperte.

2. Gli ambiti di zona "A1" si attuano mediante P.R.P.C./P.A.C., fatta eccezione per gli ambiti regolati da apposite schede normative (rif. *Allegato A Schede normative* alle NTA), nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:
- indice di fabbricabilità territoriale max 20.000 mc/ha,
- indice di fabbricabilità fondiario max 3,0 mc/mq,
- mantenimento dell'indice fondiario esistente se superiore, nel caso di ricostruzione in sito,
- mantenimento delle altezze esistenti senza tener conto di superfetazioni recenti o prive di valore storico, artistico o ambientale,
- le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

In assenza di P.R.P.C. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4 comma 2 lettere a), b) e c) della L.R. 19/2009 e s.m.i..

3. Per il complesso di Villa Freschi - Piccolomini, gli interventi sono subordinati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Artistici Storici ed Ambientali.
Essi saranno finalizzati, oltre alla conservazione delle caratteristiche architettoniche del complesso, alla riqualificazione delle pertinenze e alla ricostruzione dei rapporti con il contesto, per quanto attiene al sistema dei viali, alle caratteristiche del paesaggio agrario circostante, alle relazioni con il borgo di Ramuscello Vecchio e con le edificazioni recenti lungo la S.S. 463.

4. Per gli ambiti di Villa Locatelli a Braidacurti e degli altri complessi isolati andranno salvaguardati ed evidenziati i caratteri tipologico - architettonici propri della residenza padronale, delle residenze minori e dei manufatti connessi alla produzione agricola.
Andrà, in particolare, sottolineato e valorizzato, sia nell'uso dei materiali, che nella organizzazione degli spazi e delle funzioni, l'impianto originario.

5. A salvaguardia del complesso di Villa Braida a Bagnarola è prescritta una fascia di verde vincolato di larghezza non inferiore a m.50.

Art. 19 bis - ZONA OMOGENEA "A2" – NUCLEI EDILIZI RECENTI ATTIGUI AL CENTRO STORICO PRIMARIO

1. Comprende le parti del tessuto urbanistico del capoluogo immediatamente adiacenti al centro storico primario, che costituiscono l'elemento di connessione tra lo stesso e le aree di recente edificazione.

Per la delicatezza del contesto in cui si trovano inserite, il PRGC prevede il loro inserimento nell'ambito del P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa pubblica che disciplina il Centro Storico di Sesto al Reghena.

2. In carenza del P.R.P.C./P.A.C. sono consentiti solamente interventi di cui all'art. 4 comma 2 lettere a), b) e c) della L.r. 19/2009 e s.m.i..

3. Il PRPC dovrà disciplinare gli interventi nelle aree di cui al presente articolo, tenuto conto dell'immediato contesto di riferimento: edificato storico, presenze ambientali costituite dai corsi d'acqua e dalle aree verdi.

In particolare, sarà cura del PRPC:

a) individuare le modalità di progressiva contestualizzazione degli interventi sugli edifici esistenti, le cui caratteristiche tipo-morfologiche risultano non relazionabili con l'edificato storico,

b) definire le tipologie edilizie, le caratteristiche costruttive e dei materiali da utilizzare negli interventi di nuova costruzione eventualmente consentiti nell'ambito di tale zona,

c) provvedere alla scelta degli elementi di finitura e di arredo appropriati (tipologia delle recinzioni, sistemazione delle aree scoperte, ecc.).

4. Nella zona A2 valgono i seguenti:

<u>Indici e parametri</u>

- if 2,0 mc/mq
- h non superiore a quella degli edifici circostanti nel caso di edificazione in linea o su allineamenti preesistenti;
  ml. 8,50 nel caso di edifici isolati
- n. massimo dei piani fuori terra: 3
- RC 40% max
- ds in allineamento su edificazioni a schiera o in linea preesistenti;
  in mancanza ml. 5,0
- dc 5,0 m; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, a confine o a distanza maggiore di m 1,5 per ampliamenti
- ~~d~~fe 3,0 m o in aderenza a fabbricato preesistente e, comunque, nel rispetto della Dpf

- dpf 10,0 m

5. Per comprovate esigenze saranno consentiti ampliamenti, in deroga agli indici di fabbricabilità vigenti, sino ad un massimo di 150 mc. per unità immobiliare una tantum.
Per consentire l'adeguamento di edifici o parte di essi a destinazione non residenziale e comunque compatibile è ammesso l'ampliamento, fino al 10% della volumetria preesistente, una tantum, in deroga agli indici di fabbricabilità vigenti.
Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum.
Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile.

6. Gli ampliamenti saranno accorpati al corpo principale in modo da non alterare i rapporti planivolumetrici esistenti.

Art. 19 ter - ZONA OMOGENEA "A7" – AREE LIBERE INEDIFICABILI

1. Comprende le aree libere inedificabili che costituiscono la cornice naturale con valenza paesaggistica del centro storico primario e delle principali emergenze storico - architettoniche. Alcune sono incluse all'interno del perimetro del P.R.P.C. di iniziativa pubblica che disciplina il Centro Storico di Sesto al Reghena; altre sono esterne allo stesso e disciplinate dalle seguenti disposizioni.
In tale zona ricadono:

2. <u>aree entro il perimetro del centro storico</u>

a) il parco abaziale

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- alla riconfigurazione del brolo storico,
- alla selezione e riqualificazione del patrimonio arboreo esistente,
- alla formazione di percorsi naturalistici e/o didattici,
- alle campagne di scavo archeologico e all'eventuale messa in luce di reperti riferibili a strutture abbaziali originarie.

b) il parco Burovich

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- al recupero progettuale degli spazi verdi e dei percorsi,
- al mantenimento ed integrazione delle specie ornamentali originarie.

c) il brolo Vit

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- al ripristino del prato,
- alla formazione di filare arborato lungo la sponda fluviale,
- alla realizzazione di un percorso pedonale pubblico lungo il margine sud dell'ambito.

Le eventuali integrazioni volumetriche necessarie per l'ampliamento della struttura ricettiva esistente dovranno essere limitate al margine est dell'area.

3. <u>all'esterno del centro storico</u>

d) l'ambito compreso tra la circonvallazione ed il centro storico,

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- al mantenimento dell'attuale utilizzo dell'area ed al miglioramento della qualità dell'ambiente e del paesaggio agrario,

Sono esclusi nuove edificazioni e rimboschimenti o piantumazioni con alberature di alto fusto, con l'obiettivo di conservare la percezione complessiva del borgo antico e delle emergenze storico-architettoniche.

Ai fini dell'edificazione le aree di cui alla precedente lettera e) sono dotate di potenzialità pari a 0,01 mc/mq da utilizzarsi su altre aree site in zona "E4" ed "E6" facenti parte della stessa azienda anche se tra di loro non contermini, purché funzionalmente contigue.

È ammessa la realizzazione delle seguenti pertinenze di edifici residenziali esistenti, in deroga all'I.F. e R.C.:

- bussole, verande e depositi attrezzi:
  - volumetria massima mc 20
  - altezza massima m 2,4
- arredi da giardino e terrazzo, barbecue e tettoie:
  - superficie coperta massima mq 20
  - altezza massima m 3,0.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima tra fabbricati di diversa proprietà: m 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.

4. <u>a protezione delle emergenze storico - architettoniche</u>

e) il giardino della villa Braidacurti

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- al restauro del giardino mediante selezione ed integrazione delle specie arboree ed arbustive,
- alla ricostituzione dei percorsi e dei vialetti,
- al ripristino degli elementi di arredo superstiti.

f) il parco del complesso di Villa Morassutti al Banduzzo

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- al restauro del giardino mediante selezione ed integrazione delle specie arboree ed arbustive,
- alla ricostituzione dei percorsi e dei vialetti.

g) il parco e le pertinenze di Villa Freschi Piccolomini a Ramuscello

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- all'esercizio dell'attività agricola che non impediscano la conservazione della visuale libera del complesso monumentale,
- alla riqualificazione delle pertinenze,
- alla conservazione e valorizzazione del sistema dei viali
- alla ricostituzione dei rapporti con il paesaggio agrario circostante e con il borgo di Ramuscello Vecchio.

h) l'area antistante il complesso di Villa Curtis Vadi a Cordovado

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- all'esercizio dell'attività agricola che non impediscano la conservazione della visuale libera del complesso architettonico.

Ai fini dell'edificazione le aree di cui alle precedenti lettere f) g) h) ed i) sono dotate di potenzialità pari a 0,01 mc/mq da utilizzarsi su altre aree site in zona "E4" ed "E6" facenti parte della stessa azienda anche se tra di loro non contermini, purché funzionalmente contigue.

È ammessa la realizzazione delle seguenti pertinenze di edifici residenziali esistenti, in deroga all'I.F. e R.C.:

- bussole, verande e depositi attrezzi:
  - volumetria massima mc 20
  - altezza massima m 2,4
- arredi da giardino e terrazzo, barbecue e tettoie:
  - superficie coperta massima mq 20
  - altezza massima m 3,0.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima tra fabbricati di diversa proprietà: m 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.

Su tutte le suddette aree non sono consentite infrastrutture tecnologiche aeree.

La viabilità carrabile sarà orientata verso il margine degli ambiti e trattata con materiali di usura superficiale non impermeabili.

Sarà privilegiato il ripristino o la nuova realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

Art. 20 - ZONA OMOGENEA “B”

1. Comprende le parti del tessuto urbanistico del capoluogo e delle frazioni totalmente o parzialmente edificate, con caratteristiche diverse dalla zona "A".

Si suddivide nelle seguenti sottozone:

- "B0" - residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto,
- "B1" - residenziale di completamento semintensiva,
- “B2” - residenziale di completamento estensiva,
- “B2*” - residenziale di completamento estensiva, soggetta a planivolumetrico e convenzione,
- “B3” - residenziale degli ambiti già soggetti a PRPC decaduto.

Gli interventi si attuano in forma diretta. Le zone B2* sono regolamentate da apposite schede normative (rif. Allegato A alle NTA) e gli interventi sono subordinati alla redazione di un planivolumetrico complessivo, esteso all'intero ambito perimetrato nel P.R.G.C. ed alla stipula di convenzione / atto d'obbligo, mediante i quali il proponente si impegna a realizzare / integrare le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti / carenti.

Art. 21 - SOTTOZONA “B0” – RESIDENZIALE SATURA DEI NUCLEI DI VECCHIO IMPIANTO

1. Comprende le aree che costituiscono la struttura di antico impianto dei centri e delle borgate, con grado di trasformazione edilizia spesso accentuato, ma tale, comunque, da consentire la lettura dei rapporti volumetrici e delle gerarchie caratteristiche dei tipi insediativi propri della media pianura friulana.

In tali aree è previsto il consolidamento e la ristrutturazione dei vecchi nuclei, attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Gli elementi tipologici e morfologici originari quali allineamenti planimetrici, andamento delle falde, composizione delle facciate, andranno conservati.

La pendenza delle falde non potrà risultare inferiore al 35%.

Tutti gli elementi lapidei superstiti, quali archi, portali, piedritti ed architravi, andranno conservati e ripristinati.

2. Categorie di intervento

Sono consentiti:

a) tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 4 comma 2 lettere a) b) c) e d) della L.R. n°19 /09 e s.m.i.;

b) la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni e dei volumi incompatibili e incoerenti, sia dei fabbricati principali che non, con i caratteri tipologici originari;

c) il cambio di destinazione d'uso e la modifica, anche in aumento, del numero di unità immobiliari purché compatibili con gli edifici esistenti, con la possibilità di recuperare ai fini abitativi anche gli annessi; Ogni unità immobiliare dovrà avere una consistenza minima, per la parte relativa all'alloggio vero e proprio, di 60 mq di superfice utile (Su).

d) la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione, totale e/o parziale, e ricostruzione in sito, secondo quanto disposto dall'art.4 comma 1 lett. c) punti 1), 2), 4) e 5) della L.r. 19/2009;

e) la ricostruzione di parti demolite nel rispetto dei rapporti planivolumetrici e della sagoma originari sulla base di evidenze documentali accertabili;

f) la ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione con arretramento dal limite stradale di edifici, ubicati in prossimità di intersezioni o di curve, che arrechino nocumento alla visibilità o alla sicurezza del traffico, previo assenso della Giunta Municipale e sentita la commissione edilizia comunale.

Per esigenze funzionali saranno consentiti ampliamenti degli edifici esistenti, senza alterarne la facciata principale ed i rapporti planivolumetrici esistenti, alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005) nel limite di:

- mc 150 una tantum per unità immobiliare residenziale,
- 10% della superficie utile esistente, per unità immobiliare a destinazione non residenziale.

Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum.

Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile.

È possibile, da parte dei proprietari, inoltrare istanza di Variante, al fine di ottenere una *schedatura specifica di piano* che permetta una riconfigurazione volumetrica, anche in riduzione, degli edifici esistenti, fatto salvo che vengano comunque mantenuti i caratteri tipologici dei manufatti, in quanto a copertura, proporzioni delle forometrie, finiture architettoniche rilevanti e rapporto planivolumetrico. L'istanza, pena l'impossibilità di una sua valutazione di merito, dovrò essere corredata da:

- uno studio storico-tipologico dei manufatti e del contesto, corredato da adeguata documentazione;
- un progetto di massima dell'intervento proposto che ne permetta una valutazione complessiva esaustiva;
- una proposta di schedatura di piano specifica e dettagliata.

Tale proposta di Variante dovrà essere valutata in prima istanza sotto il profilo tecnico/paesaggistico dall'Ufficio tecnico e dalla Commissione Locale del Paesaggio. Con eventuale parere tecnico/paesaggistico favorevole, si potrà procedere con valutazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

Rimangono in ogni caso valide le disposizioni prevalenti di cui all'art. 4 comma 1 lettera c) punto 5 in pendenza di conformazione, divenuta efficace, del PRGC al Piano Paesaggistico Regionale.

3. Indici e parametri

- if — non superiore a quello preesistente
- h max — non superiore a quella degli edifici circostanti nel caso di edificazione in linea o su allineamenti preesistenti;
  m. 8,50 nel caso di edifici isolati
- n. massimo dei piani fuori terra: 3
- ds min — in allineamento su edificazioni a schiera o in linea preesistenti; in mancanza ml. 5,0
- dc — non inferiore alla distanza preesistente
  nel caso di ampliamento: a confine o min m 1,50
- de min — secondo Codice Civile
- dpf min — 10 m

4. Gli interventi saranno prioritariamente indirizzati al ripristino dei caratteri originari, attraverso:

- la riconfigurazione delle coperture che dovranno essere a falde, con manto in coppi e grondaie e pluviali in rame / lamiera verniciata colore testa di moro o grigio scuro, torrette dei camini intonacate o rivestite in mattoni;
- la riqualificazione delle facciate, con ripristino degli intonaci a civile tinteggiato, previa eliminazione di qualsiasi rivestimento plastico; il riordino delle forometrie, orientandole verso le dimensioni originarie, se attestabili, o di forma rettangolare delle dimensioni correnti proprie degli edifici tradizionali;
- la sostituzione degli infissi esterni realizzati con materiale non idoneo, mediante progressiva reintegrazione degli scuri in legno o similegno;
- il mantenimento e l'integrazione degli elementi lapidei quali davanzali, cornici, marcapiani, ecc., in assenza, la loro riproposizione con pietra naturale o fasce di intonaco;
- la soppressione di superfetazioni e di volumi incompatibili e incoerenti, sia dei fabbricati principali che non, con i caratteri tipologici originari.

Le eventuali nuove volumetrie che si rendessero necessarie, in adiacenza o corpo staccato, dovranno risultare compatibili con le caratteristiche di impianto morfologico dell'edificato.

L'edificio sito a Bagnarola, già adibito a cinema, nel caso di demolizione con ricostruzione, dovrà essere arretrato dal limite della viabilità pubblica di almeno 6 m.

Art. 22 - SOTTOZONA "B1" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

1. È costituita dalle aree edificate più prossime alle aree centrali, di recente formazione, caratterizzate da edifici prevalentemente plurifamiliari, con presenza di funzioni miste.

2. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

- if max 1,2 mc/mq
- RC max 40%
- H max 9,0 m
- dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente
- de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf
- dpf min 10,0 m
- ds min 6,0 m e comunque non minore di 5,0 m dal confine con la viabilità pubblica, salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.

3. È ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente anche se risulta superato l'indice volumetrico consentito.
Nel caso di saturazione dell'indice è consentito, per esigenze funzionali, una integrazione volumetrica fino a mc. 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e fino al 10% del volume esistente alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005), per gli edifici e le parti di essi a destinazione non residenziale.
Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum.
Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile.

4. Sono ammesse coperture piane. Nel caso di copertura a falde, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%. Nel caso di pendenze della copertura dell'edificio principale inferiore al 35%, potranno essere realizzate, con la medesima pendenza del corpo principale, corpi aggiuntivi anche isolati.

5. Per i volumi accessori in corpo autonomo / isolati **di altezza non superiore a m 3,00** è consentita la formazione di coperture piane e/o mascherate da veletta.

Art. 22 bis - SOTTOZONA "B2" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA

1. È costituita dalle aree edificate e di recente formazione, caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale.

2. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

- lotto minimo 350 mq
- if max 0,7 mc/mq
- RC max 35%
- H max 7,0 m
- dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente,
- de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf
- dpf min 10,0 m
- ds min 6,0 m e comunque non minore di 5,0 m dal confine con la viabilità pubblica, salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.

3. È ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente anche se risulta superato l'indice volumetrico consentito.

Nel caso di saturazione dell'indice è consentito, per comprovate esigenze, una integrazione volumetrica fino a mc. 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e fino al 10% del volume esistente alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005) per gli edifici e le parti di essi a destinazione non residenziale.

Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum.

Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile.

Sono ammesse coperture piane. Nel caso di copertura a falde, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%. Nel caso di pendenze della copertura dell'edificio principale inferiore al 35%, potranno essere realizzate, con la medesima pendenza del corpo principale, corpi aggiuntivi anche isolati

Per i volumi accessori in corpo autonomo / isolati di altezza non superiore a m 3,00 è consentita la formazione di coperture piane e/o mascherate da veletta.

4. Nelle zone B2 attestate lungo Via Gleris a Vissignano e indicate in zonizzazione con simbolo # la nuova edificazione dovrà distare non meno di 30 metri dalla sponda della roggia Versa.

5. Nei lotti inedificati delle zone B2, localizzate lungo la via Mielma e la via Trieste, indicate in zonizzazione con il simbolo ## si applicano le seguenti disposizioni:
- dovrà essere previsto un arretramento dal corso d'acqua di almeno 20 m. per le costruzioni,
- gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua saranno costituiti da ponticelli aventi parapetti in mattoni pieni o con ringhiere metalliche a disegno semplice,
- sono consentite esclusivamente recinzioni in rete metallica.

6. *[Starlciato in Var. 56]*

Art. 22 ter - SOTTOZONA "B2*" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA SOGGETTA A PLANIVOLUMETRICO E CONVENZIONE / ATTO D'OBBLIGO

1. È costituita dalle aree urbanizzate, contigue alle aree edificate di recente formazione, ove, a causa della mancanza o carenza di alcune opere di urbanizzazione, si rende necessario porre a carico del proponente l'obbligo della realizzazione preventiva delle infrastrutture.
Nelle stesse aree, per consentire un corretto inserimento delle nuove edificazioni, è prescritta l'approvazione preventiva di un planivolumetrico esteso all'intera superficie indicata dal PRGC.
Le infrastrutture prescritte ed il planivolumetrico di cui sopra sono soggette e stipula di convenzione urbanistica / atto d'obbligo da registrare e trascrivere. Eventuali varianti successive sono soggette alla medesima procedura.

2. Sono ammesse coperture piane. Nel caso di copertura a falde, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%

3. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri:
- if max 0,8 mc/mq
- RC max 35%
- H max 7,0 m
- dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente
- de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf
- dpf min 10,0 m
- ds min 6,0 m e comunque non minore di 5,0 m dal confine con la viabilità pubblica,

4. Gli interventi sugli ambiti edilizi identificati nelle apposite schede normative dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:
- larghezza minima della carreggiata: m 6,0

- larghezza minima del marciapiede (almeno su un lato): m 1,50
- previsione di area di manovra per l'inversione di marcia, con diametro non inferiore a m 12,0 nel caso di viabilità a fondo cieco. È ammessa deroga, previo parere della Commissione Edilizia, per ambiti inferiori alle 6 unità immobiliari e viabilità.
- parcheggi pubblici o di uso pubblico (parcheggi di relazione): almeno 1 ogni alloggio / unità immobiliare
- realizzazione delle seguenti infrastrutture:
    a) Rete idrica;
    b) Fognatura meteorica e nera;
    c) Rete del gas metano;
    d) Distribuzione energia elettrica;
    e) Illuminazione pubblica;
    f) Rete telefonica;
    g) Predisposizione cavidotto per fibre ottiche.

Nelle parti di territorio comunale non servite da acquedotto, fognatura o gas, dovranno essere previsti sistemi alternativi di approvvigionamento e smaltimento e comunque predisposte le linee per il futuro allacciamento alla rete comunale.

Le suddette opere dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità del primo edificio costruito.

L'assetto planivolumetrico definito dalla scheda normativa (rif. *Allegato A Schede normative* alle NTA) non è vincolante.

Le aree sul fronte della via, propedeutiche alla futura realizzazione di marciapiedi /piste ciclabili nonché aree destinate a parcheggi di relazione – in ragione minima di n. 1 posto auto per ogni immobiliare, saranno oggetto di cessione gratuita a favore del Comune.

Art. 22 quater - SOTTOZONA "B3" – RESIDENZIALE DEGLI AMBITI GIÀ SOGGETTI A PRPC DECADUTO

1. È costituita dalle aree urbanizzate ed edificate, in attuazione di P.R.P.C./P.A.C., la cui validità è cessata per decorrenza del termine dei 10 anni dall'approvazione.

In tali aree continuano ad applicarsi a tempo indeterminato indici e parametri fissati dalla convenzione di lottizzazione.

2. Negli edifici, ultimati prima di due anni dall'adozione della presente Variante, che abbiano saturato l'indice volumetrico consentito, è ammessa, per esigenze funzionali, una integrazione volumetrica fino a mc 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e comunque compatibile fino al 10% del volume esistente alla data di approvazione della Variante n°28

(29/12/2009) per gli edifici e le parti di essi a destinazione non residenziale.

Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum.

Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile.

Art. 23 - ZONA OMOGENEA "C"

1. Comprende le parti del territorio inedificate e con limitata edificazione, prive o con limitata dotazione di urbanizzazioni, su cui il P.R.G.C. localizza l'espansione dei centri edificati.
Gli interventi si attuano in forma indiretta, previa predisposizione di un Piano Particolareggiato (P.R.P.C.**/P.A.C.**) di iniziativa pubblica o privata.

2. Si suddivide in due sottozone:
- "C0" - ambiti in corso di realizzazione
- "C1" - ambiti di nuova individuazione

3. Per quanto attiene al perimetro esso potrà variare motivatamente inglobando o escludendo zone residenziali di completamento o relazionando organicamente aree per attrezzature e servizi collettivi, fermi restando i relativi indici e parametri. Nei riguardi delle zone agricole o di vincolo il perimetro potrà estendersi o contrarsi in misura non superiore al 5% della superficie originaria. È sempre consentita l'aggregazione di più ambiti contigui.

Art. 24 - SOTTOZONA "C0" – AMBITI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

1. Comprende le parti del territorio interessate da piani attuativi approvati ed in corso di realizzazione.

2. Per le parti non attuate alla scadenza temporale del piano attuativo, continuano ad applicarsi a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.A. stesso.

3. Nel caso di necessità di ridefinire l'assetto progettuale dell'intero ambito, il nuovo strumento urbanistico dovrà attenersi ai seguenti indici e parametri:
- it max 7000 mc/ha
- RC max 30%
- dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente

- de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf
- dpf min 10,0 m
- ds min 15,0 m dalle strade statali e provinciali
  6,0 m dalle strade comunali e comunque non minore di 5,0 m dal confine con la viabilità pubblica, salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico.

Il n° dei piani e l'altezza massima sono definiti dal Piano Attuativo.

4. Nel caso di varianti sostanziali al Piano Attuativo vigente o di redazione di nuovo strumento urbanistico attuativo, sarà consentirà la realizzazione di edifici con un numero massimo di 4 alloggi.
L'incidenza della volumetria residenziale non potrà risultare inferiore al 70% della volumetria massima consentita.

Art. 25 - SOTTOZONA "C1" – AMBITI DI NUOVA INDIVIDUAZIONE

1. Comprende le parti del territorio destinate dal P.R.G.C. all'espansione urbana.
Il P.R.G.C. dovrà individuare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, nonché le aree per attrezzature e servizi collettivi, dimensionate nella quantità di 18 mq/abitante, così ripartiti:

- mq. 8 per parcheggi di relazione al servizio della residenza;
- mq. 7 per nucleo elementare di verde/aree gioco;
- mq. 3 da definirsi in sede di convenzione con l'Amministrazione sulla scorta dell'esame delle singole realtà insediative, nell'ambito delle seguenti alternative:
  1. ad incremento degli spazi a parcheggio di relazione;
  2. ad incremento degli spazi a verde;
  3. ad incremento delle pertinenze di attrezzature collettive limitrofe esistenti o di progetto.

2. Al fine di evitare una eccessiva rarefazione degli usi residenziali ed un carico insediativo non appropriato alle caratteristiche della zona, l'incidenza delle destinazioni non residenziali non potrà superare il 20% della volumetria max di P.R.P.C..

3. Si applicano le seguenti prescrizioni:

- it max 7.000 mc/ha;
- it max 8.000 mc/ha per gli ambiti C1-4; C1-8a; C1-8b
- RC max 0,30 mq/mq
- ds min 15,0 m da strade statali e provinciali

6,0 ml. (da strade esterne al P.R.P.C.)
in conformità all'art.36 delle N.T.A. del P.U.R. (strade interne al P.R.P.C.)

- dc min 5,0 m
- dpf min h edificio più alto, min m. 10 (tra parete finestrata e parete di edificio antistante, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12)
- de min 6,0 ml (tra pareti non finestrate).

Il n° dei piani e l'altezza massima sono definiti dal Piano Attuativo.

4. Sono consentite altezze e numero di piani superiori a quelli definiti al precedente comma 3, nel caso di PRPC con previsione planivolumetrica vincolante.
Sarà consentito procedere alla formazione di un P.R.P.C. esteso a più ambiti contermini, nel quale caso vincoli e prescrizioni si applicano all'intera estensione territoriale.

Art. 25 bis - SOTTOZONA "V0" – AREE INTERSTIZIALI E/O DI PROTEZIONE DEI CENTRI ABITATI

1. Corrisponde alle aree inedificate sistemate a verde per giardini, parchi ed orti adiacenti alle zone edificate, di cui costituiscono interstizio o fasce di protezione verso la campagna circostante.

2. Sono consentite piccole attrezzature sportive o ricreative scoperte, quali campi da tennis, palla-volo, bocce, ecc., di uso privato, nel rispetto dell'ambiente naturale circostante.
È consentita la realizzazione di strutture per il giardinaggio e l'orticoltura utilizzando i seguenti indici e parametri:

- if max 0,05 mc/mq e comunque nel limite di mc 100
- dc min 5,0 m
- dpf min 10,0 m
- ds min 6,0 m

Le aree potranno essere utilizzate per parcheggi privati, purché realizzati con pavimentazione filtrante e/o inerbiti.
È consentita la realizzazione di attività sperimentali a scopo didattico – ludico – ricreativo, anche con la costruzione di edifici e strutture ad esse strettamente correlate, entro gli ambiti individuati con apposito perimetro nella cartografia di zonizzazione e disciplinate da scheda normativa.

3. Eventuali edifici residenziali esistenti alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005) potranno essere assoggettati a ristrutturazione e ampliamento una tantum nel limite di mc 100.

4. Le aree saranno sistemate con messa a dimora di piante tipiche dei luoghi, di cui all'Appendice II.

Art. 25 ter - SOTTOZONA "V1" – ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

1. Comprende gli edifici e gli impianti sportivi di proprietà privata che il P.R.G.C. intende confermare.

2. Le prescrizioni per l'edificazione sono:
- rapporto di copertura max: 40%
- altezza max: ml. 9,00

2.bis Sono consentite le seguenti destinazioni:
- impianti sportivi coperti e scoperti con relativi servizi per gli atleti ed il pubblico, magazzini,
- uffici e relativi servizi,
- foresteria / residence / bed & breakfast
- strutture ricettive a carattere sociale
- residenze turistiche
- rimessaggi, depositi ed impianti.

In deroga al rapporto di copertura massimo, è consentita la realizzazione di un alloggio per il custode con superficie utile non superiore a mq 200

3. I parcheggi stanziali/pertinenziali e di relazione saranno dimensionati in misura non inferiore a quella prescritta dall'articolo 13 comma 4 delle presenti NTA.

Art. 26 - ZONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

1. Comprende le aree, i manufatti e gli impianti, esistenti e di nuova individuazione, destinati dal P.R.G.C. alle attività produttive industriali, artigianali, nonché alle attività di servizio e supporto alla prevalente destinazione produttiva.

Le scelte localizzative e dimensionali di P.R.G.C. conseguono all'applicazione dei criteri per la pianificazione urbanistica degli insediamenti produttivi contenuti nella Circ.Pres.G.R. n.3 del 02/07/90.

Le destinazioni consentite comprendono:
- attività artigianali ed industriali;
- attività tecniche, amministrative, spacci aziendali entro il limite di mq 250 di superficie di vendita di prodotti delle attività industriali / commerciali;
- depositi e magazzini pertinenti ad attività industriali, artigianali o commerciali;
- spedizionieri, corrieri e attività di servizio al produttivo, logistica,

- attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, come definite dall'art.2 lett. e) della L.R. 9 dicembre 2005 n°29 e s.m.i., nei limiti di mq 400 per ogni singola attività e comunque entro il limite di mq 1500 per l'insieme delle attività ricadenti entro il perimetro di un Piano Attuativo o, nel caso di più Piani Attuativi, qualora venga ad instaurarsi contiguità fisica e funzionale tra gli stessi,
- attrezzature e servizi collettivi pubblici e/o di uso pubblico.

2. È consentito realizzare l'abitazione per il custode e/o per il titolare dell'azienda nella misura di una per ogni attività produttiva, nel limite di mc. 500, inglobata nel fabbricato produttivo.

3. Si suddivide nelle seguenti sottozone:
"D2.b" - industriale-artigianale di previsione (Banduzzo 2)
“D2.c” - artigianale esistente – Versiola
"D3.a" - insediamenti industriali-artigianali singoli esistenti
“D4” - depositi a cielo aperto
“D5” - impianti di ittiocoltura esistenti
“D6” - attrezzature stradali

4. Per gli impianti e manufatti di carattere tecnologico a servizio dell'attività produttiva, quali cabine di trasformazione, silos verticali, serbatoi idrici, locali di alloggiamento, impianti di trattamento dell'aria, camini e ciminiere, non si applicano i successivi limiti di superficie coperta massima.

5. In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo dovrà essere dimostrato il rispetto dei limiti di emissioni sonore previsti dal *Piano Comunale di Classificazione Acustica* (P.C.C.A.).

Art. 27 - SOTTOZONA “D2.b” – INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI PREVISIONE (BANDUZZO 2)

1. Comprende la parte della zona industriale lungo Via Cornia compresa in P.R.P.C. denominato “Banduzzo 2”, in corso di approvazione.

2. Si applicano le seguenti prescrizioni:

- densità minima — 25 addetti /ha
- RC max — 0,50 mq/mq da destinare alla produzione o alle funzioni strettamente connesse con le produttive,
  0,10 mq/mq per funzioni complementari ed accessorie (uffici e spazi direzionali, servizi al personale, mense, infermerie, mostre, esposizioni, spacci aziendali, ecc.)
- H max — 12,5 m (misurata all'intradosso della struttura di copertura, al netto degli eventuali carriponte o sovrastrutture fisse).

I volumi tecnici derogano dal limite di altezza

- Dc 5 m
- Ds 6 m dalle strade interne all'ambito, salvo allineamenti prescritti dal PRG
  10 m dalle strade esterne all'ambito
- De 3 m, sempre nel rispetto della Dpf
- Dpf 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

3. Nell'ambito dei lotti o nelle immediate vicinanze saranno reperiti i parcheggi di cui al DPGR n°126/Pres. del 20/04/1995, alla L.R. n°29/2005 e al D.P.Reg. n°69/Pres. Del 23/03/2007.

4. Per i volumi accessori le prescrizioni sulle distanze, si applicano, nel rispetto delle norme di Codice Civile, previo accordo tra proprietari e con l'esclusione delle parti del lotto che prospettano verso i limiti di zona.

5. La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie non potrà essere inferiore a 15 mq/addetto.
Si assume il parametro di 15 addetti per ha.

6. Prescrizioni speciali per l'ambito "Banduzzo 2"
Il P.R.P.C. dovrà prevedere la realizzazione di una barriera arborea verso sud, a protezione del complesso architettonico di Villa Morassutti e del paesaggio rurale circostante, costituita da un argine di altezza non inferiore a m. 2, con messa a dimora di doppio filare alberato, integrato da arbusti a macchia.
Il sesto d'impianto non potrà essere inferiore a m 6 e l'altezza di ogni singolo esemplare non potrà risultare inferiore a 4 m. all'impianto.

Art. 28 - SOTTOZONA "D2.c" – ARTIGIANALE ESISTENTE "VERSIOLA"

1. Comprende le aree produttive esistenti e quelle riservate all'ampliamento della zona artigianale/industriale ad est della frazione di Versiola.
L'attuazione degli interventi avverrà in conformità a Scheda normativa che dovrà prevedere, prioritariamente, il reperimento di superfici per l'ampliamento delle attività esistenti e, in subordine, per l'insediamento di nuove attività.

2. Si applicano le seguenti prescrizioni:

- RC max 0,50 mq/mq da destinare alla produzione o alle funzioni strettamente connesse con le produttive,
  0,10 mq/mq per funzioni complementari ed accessorie (uffici e spazi direzionali, servizi al personale, mense, infermerie, mostre, esposizioni, spacci aziendali, ecc.).

- H max 10,50 m (misurata all'intradosso della struttura di copertura, al netto degli eventuali carriponte o sovrastrutture fisse).
- Dc 5 m
- Ds 6 m dalle strade interne all'ambito, salvo allineamenti prescritti dal PRG
  10 m dalle strade esterne all'ambito
- De 3 m, sempre nel rispetto della Dpf
- Dpf 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

3. La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie non potrà essere inferiore a 15 mq/addetto.
Si assume il parametro di 15 addetti per ha.

4. La Scheda Normativa dovrà prevedere la realizzazione di una barriera arborea, costituita da un doppio filare alberato, integrato da arbusti a macchia, lungo i lati prospicienti la viabilità e le altre zone omogenee, a protezione delle abitazioni esistenti.
Il sesto d'impianto non potrà essere inferiore a m. 6 e l'altezza di ogni singolo esemplare non potrà risultare inferiore a 4 m. all'impianto.

5. Nell'ambito dei lotti o nelle immediate vicinanze saranno reperiti i parcheggi di cui al DPGR n°126/Pres. del 20/04/1995, alla L.R. n°29/2005 e al D.P.Reg. n°69/Pres. del 23/03/2007.

6. Per i volumi accessori le prescrizioni sulle distanze, si applicano, nel rispetto delle norme di Codice Civile, previo accordo tra proprietari e con l'esclusione delle parti del lotto che prospettano verso i limiti di zona.

Art.29 - SOTTOZONA "D3" – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI - ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI

1. Comprende le aree destinate dal P.R.G.C. a pertinenza delle attività produttive esistenti confermate o al completamento di ambiti produttivi infrastrutturati.
In tali zone il P.R.G.C. si attua attraverso permesso di costruire.
Ove il P.R.G.C. disciplina gli interventi mediante Scheda Normativa, le prescrizioni ivi contenute integrano le presenti norme generali e, ove in contrasto, prevalgono.

2. Si applicano le seguenti prescrizioni:

- RC max 0,50 mq/mq da destinare alla produzione o alle funzioni strettamente connesse con le produttive,
  0,10 mq/mq per funzioni complementari ed accessorie (uffici e spazi direzionali, servizi al personale, mense, infermerie, mostre, esposizioni, spacci aziendali, ecc.).

- h max 15 ml. (misurata all'intradosso della struttura di copertura, al netto degli eventuali carriponte o sovrastrutture fisse).

La distanza minima dalle strade non potrà risultare inferiore a m. 6,0.

Per gli interventi lungo le strade statali e provinciali, l'applicazione della distanza minima di m 6,0 dalla viabilità è subordinata all'acquisizione di parere preventivo e vincolante dell'Ente proprietario.

I vani tecnologici ed i volumi accessori con h < 3,0 m potranno derogare dalle distanze dai confini e dai fabbricati.

Si applicano le seguenti prescrizioni particolari.

3. Mulini Variola

I manufatti tecnologici non potranno superare di ml. 5,0 gli edifici preesistenti, in particolare i silos verticali.

Il progetto di installazione dei manufatti tecnologici sarà subordinato ad un'apposita verifica di limitazione dell'impatto paesaggistico da presentare al Sindaco.

L'ampliamento individuato nella scheda normativa sarà finalizzato a:

- l'edificazione di nuovi volumi destinati al miglioramento delle condizioni di igiene e sicurezza all'interno dell'azienda, entro le sagome edilizie definite nella scheda normativa costituente Allegato A alle presenti norme,
- l'utilizzazione degli spazi scoperti per la realizzazione degli edifici, infrastrutture ed impianti necessari per la movimentazione dei mezzi all'interno dell'azienda, quali: piazzali di carico / scarico, aree di sosta e manutenzione degli automezzi, pesa ed uffici spedizioni, servizi ed area ristoro per gli autisti, ecc.,
- la formazione di un rilevato, lungo il margine a contatto con l'edificato residenziale esistente, di altezza non inferiore a ml. 2,0 con sovrastante sdoppio filare di altezza, a maturazione, non inferiore ai 2/3 degli edifici produttivi, esclusi i silos.

Le alberature andranno integrate con siepi o aggregazioni arbustive che consentano la formazione di una barriera vegetale compatta.

Ogni intervento che richieda il rilascio di permesso di costruire comporterà l'adeguamento dell'insediamento produttivo alle presenti disposizioni, ivi inclusa la realizzazione del sistema di accessibilità definito nella scheda normativa.

4. Insediamento Altan ed altri lungo la S.S. 463 (S. Vito - Portogruaro)

I manufatti tecnologici non potranno superare di ml. 3,0 gli edifici preesistenti e andranno collocati nelle immediate vicinanze degli stessi.

Una piantumazione di alto fusto a doppia fila andrà collocata lungo la S.S., in modo che, a massimo sviluppo, le piante raggiungano un'altezza non inferiore ai 2/3 di quella massima degli edifici e/o impianti.

Per l'ampliamento dell'azienda Midj srl, varranno, in particolare, le seguenti prescrizioni:

- destinazione dell'ampliamento ad incremento dell'attività produttiva nel limite max del 40% della superficie coperta;
- collocamento della volumetria con destinazione direzionale /amministrativa sul fronte della S.S.463, con arretramento minimo non inferiore a ml. 15,0.
- Formazione di barriera verde con cortine arboree a rapida crescita, frammiste ad arbusti sempreverdi ed alberi a foglia caduca, per consentire la percezione delle differenziazioni stagionali del paesaggio. Le barriere andranno disposte lungo l'intero perimetro dell'azienda utilizzando le specie vegetali più adatte alla zona,
- Il parcheggio interno dell'azienda sarà piantumato con specie a rapido accrescimento e con largo sviluppo di chioma,
- Le aree non strettamente necessarie alla movimentazione delle merci andranno pavimentate con materiali idonei al rapido smaltimento delle acque superficiali e meteoriche (pavimentazioni filtranti, ghiaino, ecc.).

5. Ambito "Alea"

Ogni richiesta di permesso di costruire dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni, per quanto di competenza:

- adeguata sistemazione ambientale/paesaggistica dell'area indicata a verde lungo il margine ovest, verso il corso d'acqua pubblico,
- formazione di schermatura con essenze di alto fusto, integrate da specie arbustive, lungo i margini di zona, di larghezza non inferiore a m. 10, al fine di garantire un sufficiente filtro tra gli insediamenti ed il territorio circostante.
- Il sesto d'impianto non potrà essere inferiore a m. 6 e l'altezza di ogni singolo esemplare non potrà risultare inferiore a m. 4 all'impianto,
- l'azione di mitigazione sarà assicurata anche attraverso la predisposizione di idonea arginatura, lungo il margine sud, più prossimo al centro storico e prospiciente gli impianti sportivi del capoluogo.

6. Ambito "Ispadue/Tanga"

Ogni richiesta di permesso di costruire dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni, per quanto di competenza:

- adeguata sistemazione ambientale/paesaggistica dell'area indicata a verde lungo l'argine a nord, verso il corso d'acqua pubblico,
- formazione di schermatura con essenze di alto fusto, integrate da specie arbustive, lungo il margine nord-ovest, di larghezza non inferiore a m. 10, al fine di garantire un sufficiente filtro tra gli insediamenti e l'abitato di Marignana.

7. Altre zone

L'altezza massima dei manufatti tecnologici non potrà superare i ml 14,0 e comunque i ml 3,0 oltre l'altezza massima preesistente.

Lungo la viabilità pubblica andranno collocate alberature di alto fusto, che ne consentano il mascheramento visivo.

- dc 5 ml.
  È consentita l'edificazione a confine e/o in aderenza, limitatamente a corpi di fabbrica preesistenti, motivata esclusivamente da esigenze di adeguamento tecnologico dell'attività produttiva esistente.
- De 3 m, sempre nel rispetto della Dpf
- Dpf 10 ml.

8. Gli insediamenti dovranno dotarsi di una schermatura adeguata lungo i margini di zona, al fine di garantire un sufficiente filtro tra gli insediamenti ed il territorio circostante.
A tal fine, a cura e spese del proprietario dell'attività produttiva, si provvederà alla sistemazione a verde ed alla piantumazione con essenze d'alto fusto di una fascia della profondità di ml. 5.

9. Nel caso la proprietà del lotto produttivo non coincida con la proprietà dell'intera zona, verrà individuata una fascia della profondità di ml. 5 lungo il confine di proprietà, con esclusione dell'obbligo di piantumazione.

10. Per consentire alle industrie esistenti al 29/12/2009 (data di adozione della variante n°28 al PRGC), che abbiano saturato il massimo rapporto di copertura consentito, sarà ammesso un ulteriore ampliamento nel limite massimo del 10% da destinare a magazzini, uffici o servizi dell'azienda.

Art. 31 - SOTTOZONA "D4" – DEPOSITI A CIELO APERTO

1. Comprende le aree destinate a depositi di materiali a cielo aperto, pertinenti ad attività produttive o relative ad imprese del settore edilizio.
Le materie che possono essere depositate devono consistere in inerti, materiali edili e/o prodotti connessi a settori produttivi, che rispettino i requisiti di congruità igienico ambientale stabiliti dalla normativa vigente.
È consentita la realizzazione di uffici, servizi, ricoveri attrezzi e/o tettoie con superficie coperta non eccedente il 25% della superficie fondiaria, e comunque con una superficie coperta in ampliamento non superiore a mq. 500. Su presentazione di programma aziendale e previo parere dell'A.S.S. competente, è ammessa la lavorazione dei materiali provenienti da cave o demolizione di fabbricati e manti stradali.

2. Gli interventi si attuano previo permesso di costruire e nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max 6,5 ml
- Dc min 5 ml
- De min 3 ml nel rispetto della Dpf
- Dpf min 10 ml
- Ds min ml 10 dalla viabilità comunale;
  ml 20 dalla viabilità provinciale e statale.

Le attività dovranno dotarsi di spazi a parcheggio di relazione e stanziale nella misura prevista, per le attività industriali/artigianali, dal DPGR n°126/Pres. del 20/04/1995.

3. A cura e spese dell'attività, sarà prevista la sistemazione a verde e la piantumazione di una fascia della larghezza di ml. 5, costituita da siepe sempreverde perimetrale di altezza non inferiore a ml. 3,0, integrata da alberature di alto fusto di specie autoctone con sesto di impianto non inferiore a ml. 4 ed altezza all'impianto non inferiore a ml. 3,0.

4. Disposizioni particolari per la ditta Eco – Works

La porzione di area individuata con tratteggio a righe inclinate nella Scheda Normativa sarà destinata al deposito e trattamento degli inerti ed alla installazione delle attrezzature e impianti necessari alla loro lavorazione. I cumuli di materiale non dovranno superare l'altezza fissata nella Scheda Normativa**,** comprese le tettoie di protezione.

La porzione di area individuata con apposito retino a puntini irregolari nella Scheda Normativa, per una profondità di ml. 40, sarà destinata a verde privato piantumato e potrà comprendere infrastrutture stradali eventualmente previste dall'ente proprietario della strada (pista ciclabile, marciapiedi).

La porzione di proprietà, ubicata tra l'area verde citata e l'ingresso principale, potrà essere destinata alla collocazione di parcheggi nonché al deposito a cielo aperto di materie prime derivate; il tutto secondo le indicazioni della specifica Scheda.

La restante area sarà destinata alla produzione ed insediamento di macchinari e strutture per la lavorazione, garantendo un rapporto di copertura massimo del 35%. La superficie risultante non potrà superare in ogni caso il 20% della superficie fondiaria complessiva.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 7,5.

Lungo i limiti di zona indicati nella Scheda Normativa dovrà essere messo a dimora un doppio filare di alberature scelte tra specie autoctone, integrato da siepe sempreverde, al fine di creare una barriera compatta impenetrabile da emissioni di polveri e fumi.

Lungo i restanti limiti di zona andrà comunque messo a dimora un filare di specie arboree autoctone di alto fusto ad intervallo regolare non inferiore a ml 5.

Nell'ambito dell'area specificatamente destinata a parcheggio nonché dell'area destinata alla lavorazione ed alle strutture aziendali dovranno essere reperiti i parcheggi stanziali e di

relazione, in rapporto congruente con il dettato di cui al D.P.G.R. n°126/Pres. Del 20.04.1995 e s.m.i.

Art. 32 - SOTTOZONA "D5" – IMPIANTI DI ITTIOCOLTURA ESISTENTI

1. Comprende gli allevamenti ittici esistenti ed individuati nella planimetria di piano.

Sono ammessi interventi di miglioria per l'adeguamento tecnologico e/o per una razionale utilizzo degli impianti.

L'ampliamento degli specchi d'acqua è consentito solo all'interno delle aree perimetrate e la dimensione va commisurata alla capacità di prelievo, autorizzata da parte degli enti preposti.

È ammessa la realizzazione di volumi per il ricovero di attrezzi a magazzino e uffici connessi esclusivamente con l'attività, aventi:

- superficie coperta max mq 200
- h max m 4,5

È ammessa la residenza per il custode e/o proprietario limitatamente ad un alloggio, con una superficie abitabile utile massima di 120 mq, per ogni attività che ne sia priva e disponga di una superficie fondiaria superiore a mq. 5000.

2. Per l'impianto di Borgo Siega, è consentita la riqualificazione delle vasche, anche con eventuale estensione nella zona E4 attigua, nel limite massimo del 30% delle superfici esistenti, nell'ambito di un Piano Attuativo che prevede, come priorità assoluta, il trasferimento dell'impianto di avanotteria attualmente presente all'interno del Centro abitato di Bagnarola.

Art. 33 SOTTOZONA "D6" – ATTREZZATURE STRADALI

1. Comprende le aree riguardanti:

- distributori di carburanti,
- stazioni di servizio per gli utenti della strada,
- officine per il soccorso e la riparazione degli autoveicoli.

2. Nell'ambito di tali aree sono consentite modeste attività di ristoro e di svago, strettamente connesse con le attività sopra menzionate.

Lungo il perimetro dell'attività, non afferente alla viabilità, sarà realizzata una fascia verde mediante la messa a dimora di alberature scelte tra quelle elencate all'art. 10 in misura non inferiore al 75% del totale, ad intervallo non inferiore a ml. 3,0, integrate da una siepe sempreverde di altezza a pieno sviluppo non inferiore a ml. 3,0 avuto, comunque, riguardo delle disposizioni del nuovo codice della strada.

È fatto divieto di accumulo di discariche e deposito di macchine in demolizione.

3. Si applicano i seguenti parametri ed indici:

- rapporto di copertura max 30%
- altezza massima ml. 6,0
- distanza minima dai confini di proprietà ml. 5,0
- distanza minima dalla strada ml. 6,0

L'attuazione avviene con intervento diretto esteso all'intera area individuata dal PRGC.

4. Le attività dovranno dotarsi di spazi a parcheggio di relazione e stanziale nella misura prevista, per le attività industriali/artigianali, dal DPGR n°126 del 20/04/1995.

ART. 33 bis - ZONA "N2" – LOGISTICA / PRODUTTIVA DI INTERESSE COMUNALE DEL BANDUZZO

1. Comprende le aree tra via Cornia ed il confine con il comune di Chions.

2. La zona sarà riservata prevalentemente all'insediamento di attività logistiche al servizio del produttivo; la superficie coperta complessiva destinata ad attività logistiche dovrà risultare non superiore al 50% della superficie coperta complessiva massima prevista dal relativo Piano Attuativo.

Nell'ambito dei lotti a destinazione logistica è consentito l'insediamento di:

a) terminal con area di sosta attrezzata per automezzi e conducenti;
b) sedi di ditte operanti nel settore della logistica, con relativi magazzini, depositi casse mobili e containers, celle frigorifere, uffici, servizi;
c) attività di trasporto di persone e merci, spedizionieri, corrieri, ditte di autotrasporto;
d) depositi e magazzini per attività industriali, artigianali, commerciali al dettaglio ed ingrosso;
e) officine per l'assistenza e riparazione degli automezzi, soccorso stradale, impianti per la distribuzione dei carburanti ed autolavaggi, con relativi uffici e servizi;
f) uffici doganali o sedi consortili;
g) residenza per il custode e/o proprietario limitatamente ad un alloggio, con una superficie abitabile utile massima di 120 mq. per ogni attività avente superficie utile superiore a mq. 2.000;
h) attività ricettive e di ristorazione, entro il limite massimo del 3% della superficie coperta complessiva;
i) attrezzature e servizi collettivi pubblici e/o di uso pubblico,
j) impianti tecnologici.

Sono ammesse attività di imballaggio e confezionamento delle merci, connesse alle attività di cui ai punti b), c) e d) nel limite del 20% della superficie coperta del lotto.

2.bis Nei lotti non destinati a funzioni logistiche sono ammesse le destinazioni artigianali/ industriali e con esse compatibili, di cui all'art. 26 delle presenti NTA.

3. La nuova zona si attua mediante P.R.P.C. di iniziativa privata.

Si applicano le seguenti prescrizioni:

- RC max 0,50 mq/mq.
- h max 10,50 m (misurata all'intradosso della struttura di copertura, al netto degli eventuali carriponte o sovrastrutture fisse).
- dc 5 m.
  È consentita l'edificazione a confine, nel caso di aderenza ad edificio esistente ovvero, in assenza, nel caso di progetto unitario sottoscritto anche dalle ditte confinanti.
- ds 6 m dalle strade interne all'ambito,
  10 m dalla viabilità di PRGC e dalle strade esterne all'ambito
- de 3 m, sempre nel rispetto della Dpf
- dpf 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

4. La superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti, così ripartita:

- parcheggi pubblici per mezzi pesanti in misura non inferiore al 2% della SF,
- verde attrezzato in misura non inferiore al 5% della SF.

Le restanti superfici potranno essere destinate ad attività collettive o ad incremento delle superfici di cui sopra.

L'area destinata dal PRGC ad attrezzature collettive sarà riservata alla formazione dell'invaso necessario alla laminazione delle acque, secondo quanto risultante dallo studio idraulico di cui al successivo comma. La relativa superficie potrà essere conteggiata come standard di verde attrezzato.

5. In sede di formazione del P.R.P.C. dovrà essere redatto uno studio idraulico esteso all'intero bacino del fosso Cornia, al fine di individuare le modalità più idonee per regolamentare lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dagli insediamenti e mettere in sicurezza il contesto circostante. Tali opere dovranno essere realizzate contestualmente all'attuazione della zona logistica, a carico della ditta lottizzante.

Il P.R.P.C. dovrà prevedere, in ogni caso, le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in sito, attraverso l'utilizzo di superfici permeabili nei piazzali.

Nell'ambito del P.R.P.C. dovranno essere realizzati volumi di invaso, atti alla laminazione delle acque provenienti da precipitazioni meteoriche, in misura non inferiore a 100 mc/ha.

Il PRGC individua sommariamente tali aree, in prossimità dell'autostrada A28, destinandole ad attrezzature collettive di competenza del P.R.P.C., sulla base di analisi idrauliche puntuali sviluppate tenendo conto dei principi di invarianza idraulica contenuti nello studio "Idrogeologico - Idraulico relativo alla rete drenante dell'intero ambito destinato alla zona industriale di Villotta-Sesto al Reghena".

Eventuali opere necessarie alla regimentazione idraulica dell'area saranno poste a carico del P.R.P.C. per quota parte di competenza, in riferimento al bacino idraulico interessato (fosso Cornia).

Saranno consentiti gli interventi di ricalibratura del fosso Cornia, anche con eventuali modifiche dell'andamento del suo corso, se giustificate dal punto di vista idraulico e sostenibili sotto il profilo ambientale.

6. A carico del Piano Attuativo è posto l'onere della realizzazione della viabilità di accesso al nuovo polo industriale previsto nel Comune di Chions, a partire dalla rotatoria esistente e in ottemperanza del tracciato indicato in zonizzazione. Le caratteristiche dimensionali dovranno risultare del tutto analoghe con quelle previste per il tratto da realizzare in territorio comunale di Chions. Nel caso il lottizzante non provveda alla realizzazione del tratto viario di competenza entro 3 anni dall'approvazione della Variante n°28 al PRGC, è facoltà del Comune di Sesto al Reghena provvedervi autonomamente, avviando la procedura espropriativa delle aree. In tal caso, la superficie della viabilità non concorrerà alla superficie territoriale della zona N2.

7. Dovrà essere garantita una quota minima di verde piantumato all'interno del lotto non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Tali aree saranno prioritariamente individuate lungo i confini di zona, in modo da creare una fascia verde della profondità di almeno 5 m.

Sarà costituita da alberature di alto fusto con sesto di impianto non inferiore a m 6 e altezza all'impianto di almeno m 4, integrate da alberature con portamento fastigiato o arbusti, in modo da garantire una adeguata mascheratura degli edifici.

Il soddisfacimento del verde richiesto dovrà essere assolto con il primo intervento edificatorio, indipendentemente dallo sfruttamento totale o parziale del massimo rapporto di copertura RC e non potrà essere richiesto per successivi interventi di ampliamento o completamento.

8. Nell'ambito dei lotti o nelle immediate vicinanze saranno reperiti i parcheggi di cui al DPGR n°126/Pres. Del 20/04/1995, in funzione delle destinazioni d'uso previste**.**

Una quota non inferiore al 25% del totale dei parcheggi pubblici e di quelli di relazione e stanziali delle singole attività sarà realizzato con pavimentazione filtrante su sottofondo drenante.

9. Per i volumi accessori le prescrizioni sulle distanze, si applicano, nel rispetto delle norme di Codice Civile, previo accordo tra proprietari e con l'esclusione delle parti del lotto che prospettano verso i limiti di zona.

Art. 34 - ZONA OMOGENEA “E”

1. La zona omogenea "E" riguarda la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

2. In tali zone sono ammessi interventi riguardanti:

A) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale ai sensi del D.lgs 29.03.2004 n°99 modificato dal D.lgs 27.05.2005 n°101;

B) attrezzature a servizio diretto delle singole aziende e funzionali alla conduzione del fondo, quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti; ricovero per macchine agricole, silos, serre; locali per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine; stalle e allevamenti purché non esulino dalle normali capacità dell'azienda e comunque non riferibili al successivo punto "D";

C) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole;

D) edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale, da realizzarsi da parte di imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del D.lgs 99/04 e s.m.i.

Sono da considerarsi allevamenti zootecnici a carattere industriale quelli che implicano la realizzazione di strutture edilizie destinate ad accogliere capi animali eccedenti le sottoelencate quantità minime, rapportate alla dimensione dell’azienda (per ha):

- bovini, equini 40 q.li peso vivo/ha/anno
- suini 25 q.li peso vivo/ha/anno
- avicoli/cunicoli 30 q.li peso vivo/ha/anno
- alveari 25 famiglie per ha/anno
- lumache 30 q.li peso vivo/ha/anno
- pesci e crostacei 30 q.li peso vivo/ha/anno

3. Il P.R.G. distingue le seguenti sottozone:

- sottozona E0 ambiti dei complessi rurali di interesse documentale
- sottozona E4 ambiti di interesse agricolo-paesaggistico
- sottozona E4.a ambiti di preminente interesse paesaggistico
- sottozona E6 ambiti di interesse agricolo

4. Nelle zone “E0”,"E4", "E6" sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti punti A), B) e valgono le seguenti prescrizioni:

a) per gli interventi di cui al punto A):

- if max 0.03 mc/mq.
- if max 0,05 mc/mq per aziende a colture specializzate e previo parere favorevole dell'Ispettorato dell’Agricoltura;
- h max 9,0 ml.
- ds min secondo le prescrizioni del successivo art. 43; per le altre strade comunali min. 20,00 ml.;
- dc min 5,00 m.

Ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

1. sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggioli e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 2 metri;
2. logge e porticati liberi, androni, bussole e verande;
3. rampe e scale aperte;
4. muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
5. box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;
6. tettoie, pensiline e pergolati.

Ai fini dell'edificazione è ammesso il trasporto volumetrico tra più aree costituenti l'azienda non contermini, ma funzionali alla stessa: nel computo essere conteggiate tutte le aree ricadenti in zona agricola e per il trasporto si applica l'indice fondiario della relativa sottozona.
È consentita la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo ed alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, purché destinata a parente di primo grado del proprietario dell'unità residenziale esistente e nel rispetto delle modalità fissate dal comma 1 dell'art.36 della L.R. n°19/2009.

b) per gli interventi di cui al punto B):

- RC max 10%

40% per le serre

- h max 9,0 ml.
  5 ml per le serre
- ds min secondo le prescrizioni di cui all'art. 44 delle presenti norme e per le altre strade comunali min. 20 ml.;
- dc min 5,00 m.
  20,00 m tra allevamenti ed edifici residenziali.

La realizzazione di tunnel (strutture con tubolari leggeri direttamente infisse al suolo e copertura con teli di pvc o altro materiale similare, a protezione delle colture) effettuate direttamente sul terreno, non è soggetta a limiti di volume e l'estensione da concedere dipende dal programma produttivo aziendale presentato da tecnico abilitato.

5. Nelle sottozone "E4", "E4.a","E6" sono inoltre consentiti:

1) <u>per l'edilizia esistente, a destinazione residenziale, che non presenta i requisiti di ruralità e per l'ex edilizia rurale:</u>

a) interventi di cui all'art. 4 comma 2 lettere a), b) e c) della L.R. 19/2009 e s.m.i.;

b) interventi di ampliamento per la residenza, una volta sola e nella misura di 150 mc/unità abitativa esistente alla data di adozione della Variante n°15 (25/05/2001) o comunque nella misura necessaria per garantire una superficie minima utile interna di 110 mq. per alloggio;

~~c)~~ ristrutturazione e ampliamento, nel limite max una tantum di mc 250, degli edifici residenziali esistenti, alla data di approvazione della Variante n°15 (25/05/2001) realizzati prioritariamente mediante il riuso di volumi non residenziali, anche se in corpo staccato, altresì finalizzati alla formazione di una unità residenziale aggiuntiva.

d) nuova edificazione di depositi, magazzini, autorimesse in ampliamento o in corpo staccato dall'edificio esistente, alla data di approvazione della Variante n°15 (25/05/2001) con una volumetria max di mc. 100 e nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 25%
- altezza massima: ml. 4,50

Gli interventi di cui alle lettere b), c) non sono cumulabili.

Si applicano le vigenti disposizioni di Codice Civile, per quanto attiene alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà.

2) <u>per l'esercizio di attività agricole da parte di soggetti non imprenditori a titolo professionale:</u>

a) nuova edificazione di annessi rustici, allevamenti, ricoveri di mezzi ed attrezzature per l'attività agricola nella misura max di mc. 150, inclusi gli edifici, le attrezzature e gli impianti relativi ad attività di ricovero, addestramento e cura di animali, con finalità amatoriali, sportive o terapeutiche (cani, cavalli, ecc.).

Dovrà essere garantito un rapporto di copertura massimo del 25%.

L'altezza massima non potrà superare i m. 4,50.

b) nuova edificazione di tettoia ad uso ricovero attrezzi e materiali nella misura max di 50 mq. con altezza massima di 4,0 m.

c) serre, nel limite max di 200 mq coperti ed h max pari a ml. 3,50.

Per gli interventi di cui ai punti 1d, 2a) e 2b) dovrà essere garantito un rapporto di copertura massimo del 25%.

La dimensione aziendale, per poter fruire delle suddette disposizioni, dovrà risultare superiore a:

- mq 5.000 per aziende indirizzate verso colture estensive o legnose,
- mq 3.000 per aziende indirizzate verso colture pregiate/specializzate (orticole, frutticole, florovivaistiche)

Gli indici riferiti agli edifici di cui alle lettere a) e b) sono cumulabili.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) sono consentiti anche nell'ambito degli edifici ricadenti in zona E0, compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche tipo/morfologiche del complesso edilizio.

Essi sono ammessi solamente nell'ambito di attività agricole, anche marginali, esistenti o di previsione.

Il progetto sarà, pertanto, supportato da idonea relazione illustrativa delle finalità aziendali e da atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei Registri Immobiliari, riguardo al divieto di modifica della destinazione d'uso.

Tali interventi sono consentiti unicamente:

- nella fascia di zona E0 ed E4 circostante le zone residenziali, per una profondità massima di m. 50;
- nelle zone E6, con privilegio per gli interventi in prossimità di aree infrastrutturate e / o edificate.

6. Nelle aree ricadenti in zona agricola delimitate con perimetro tratteggiato di colore verde nella cartografia di zonizzazione, si applicano le disposizioni particolari riguardo ad indici e parametri, destinazione e modalità di intervento contenute nelle apposite Schede Normative.

7. *[Stralciato in Var. 56]*

Art. 34 bis - SOTTOZONA "E0" – AMBITI DEI COMPLESSI RURALI DI INTERESSE DOCUMENTALE

1. Comprende le aree di pertinenza degli edifici, normati da apposita schedatura riportata nell'Allegato B – Schede degli edifici agricoli, che rappresentano i tipi edilizi tradizionali descrivibili come case coloniche e/o funzionali alla conduzione dell'attività agricola, per i quali è prescritta

la conservazione e valorizzazione degli elementi costitutivi essenziali ai fini della persistenza dei caratteri storici degli insediamenti rurali nel territorio.

2. L'attuazione avviene per intervento diretto.

Sono consentiti gli interventi:

- di cui all'art. 4 comma 2 lettere a), b) e c) della L.R. 19/2009 e s.m.i.;
- di ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, finalizzata alla realizzazione di unità alloggiative aggiuntive nel numero definito nell'elaborato di schedatura.

La volumetria esistente non trasformabile in vani residenziali utili potrà essere utilizzata per accessori alla residenza.

3. Si applicano i seguenti parametri:

- H max — 9 ml.
  3 ml per gli edifici isolati di cui al punto e).
- Dc min — 5 ml.
  È consentita l'edificazione a confine e/o in aderenza, limitatamente a corpi di fabbrica preesistenti, motivata esclusivamente da esigenze di adeguamento igienico-funzionale.
- De min — 3 m nel rispetto del Dpf.
- Dpf min — 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

4. Le prescrizioni ed indicazioni di seguito riportate sono vincolanti per tutti gli edifici censiti ed identificati in cartografia, in quanto aventi caratteristiche tipologiche in continuità con le tradizioni del luogo.

Per gli edifici la cui struttura originaria è stata alterata da interventi successivi, ma dove permangono ancora anche parzialmente i "segni" dell'assetto originario (es. impianto volumetrico, allineamento in pianta e in facciata, poggioli anche se rifatti con tecniche moderne, ecc.) devono essere rispettate, per quanto possibile, dette prescrizioni.

Ogni intervento sugli edifici esistenti deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico – strutturali, tesa a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico e la conseguente scelta progettuale. Nei casi di incerta interpretazione la proposta progettuale deve riferirsi al contesto architettonico circostante.

5. <u>Facciate</u>

L'apertura di porte e finestre e l'ingrandimento di quelle esistenti deve rapportarsi per proporzione e collocazione alle bucature presenti nell'edificio. Fatta salva la presenza di bucature a forma diverse, le aperture devono avere forma rettangolare con il lato più lungo disposto verticalmente. Nel caso in cui il piano terra sia utilizzato per negozi o laboratori o altre funzioni compatibili con la destinazione di zona, i vani d'ingresso e le vetrine devono essere dimensionati e collocati in rapporto con i partiti architettonici delle fronti. Nel caso di nuove aperture per

autorimesse queste debbono essere collocate preferibilmente sul fronte secondario dell'unità abitativa. La nuova apertura deve ricercare allineamenti in orizzontale ed in verticale con le bucature esistenti. È vietata la costruzione di nuovi balconi sui fronti principali che presentano caratteri architettonici di pregio. Quando presenti, questi devono rimanere inalterati per forma, dimensioni e materiali originari. I porticati eventualmente esistenti al piano terra debbono essere lasciati aperti verso l'esterno nel rispetto dei caratteri originari; nel caso in cui il porticato sia stato chiuso, anche parzialmente con superfetazioni e/o tamponamenti precari, esso va ripristinato nella sua configurazione originaria.

6. Particolari costruttivi

a. murature in mattoni a vista

Vanno conservate, utilizzando, nel caso di ampliamenti, le tecniche, i tipi ed i materiali riscontrabili negli intorni di riferimento (tipo di mattoni, forme, aggregazione dei corsi, ecc.);

b. intonaci e tinteggiature

Le tinteggiature saranno di norma realizzate con colori terrosi ad esclusione del bianco che può essere usato solo per piccole parti specifiche (cornici, risalti, ecc.);

c. manti di copertura e dimensioni degli sporti dei tetti

Per i manti di copertura è previsto l'uso di coppi od altri materiali simili per forma, colore ed orditure, e deve essere giustificato da particolari e documentate esigenze funzionali – ambientali, l'uso di pietre o lastre metalliche piane con colore verde;

d. serramenti e scuri

in legno e similegno;

e. comignoli

con "fumaiolo" in mattoni pieni faccia a vista e coperture in coppi;

f. muri di cinta

In pietrame, ciottolame o mattoni generalmente a vista od intonacati con malta rustica. Tuttavia, sono da preferire le recinzioni in rete integrata da elementi arborei o arbustivi;

g. ringhiere e parapetti

Devono essere di forma semplice, in metallo o legno.

È vietato il rivestimento dei timpani di facciata con tavole in legno ("perlinature");

Non è ammesso l'uso di materiali e/o paramenti a vista incongruenti (es. pannelli in c.a. faccia a vista, pannelli in lamiera non verniciata o con vernici con colori forti di stridente inserimento, ecc.).

7. Il numero massimo di alloggi realizzabili attraverso il recupero degli edifici di cui all'*elaborato 28 - Schede degli edifici agricoli – Allegato B alle Norme tecniche di attuazione* (Variante n°56 al PRGC) è così definito:

2 alloggi x schede n° 2, 3, 6, 9, 11, 13, 14, 16, 19;

3 alloggi x schede n° 1, 4, 5, 8, 12, 17, 20;

4 alloggi x schede n° 7, 10, 15, 18.

Art. 35 - SOTTOZONA "E4" – AGRICOLA DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO

1. È costituita dalle parti del territorio comunale che per la loro ubicazione, la natura del suolo, la presenza di elementi naturali importanti e irripetibili, la funzione ecologica che svolgono, sono sottoposti a tutela al fine di salvaguardarla da trasformazioni che possano alterare il delicato equilibrio esistente.

Sono escluse le alterazioni del suolo ad eccezione di quelle necessarie per la lavorazione nell'ambito di una normale attività agricola. In tali zone non è consentita l'apertura o l'esercizio di cave né modifiche al sistema idrico.

In queste zone non sono ammessi gli interventi di cui ai punti C e D dell'articolo 34.

2. In tutta la sottozona "E4" sono vietate le alterazioni dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi edilizi e infrastrutturali quando non siano espressamente previsti dalle presenti norme.

È vietato il tombinamento dei fossi, con la sola eccezione dei tratti fronteggianti edifici residenziali esistenti e loro pertinenze recintate.

In generale è vietato l'abbandono e deposito dei rifiuti di qualsiasi genere, la collocazione di case mobili, l'esercizio del campeggio, l'estirpazione dei filari di confine.

Sono consentite recinzioni di altezza non superiore a m. 1,5, costituite da siepi, steccati o rete metallica sorretta da paletti in legno; solo ed esclusivamente nell'ambito della pertinenza del fabbricato di abitazione sono altresì assentibili recintazioni, aventi la medesima altezza, con basamento in cls e rete/ringhiera sovrastante in armonia con il contesto ambientale del luogo.

Ove per l'accorpamento di appezzamenti coltivati, apparisse necessaria l'estirpazione di filari per la miglior conduzione del fondo, il proprietario o il conduttore eseguirà l'intervento previa autorizzazione dell'Ispettorato Agrario e messa a dimora di piantagioni della stessa natura e consistenza in altro sito idoneo a riconfigurare la tipologia del campo chiuso.

In generale, per le zone E4:

- è fatto divieto di estirpazione dei nuclei arborei igrofili presenti come lembi – relitto lungo il sedime del paleoalveo del fiume Reghena,
- è prescritta la conservazione e la corretta gestione dei nuclei arborei, siepi e filari nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico – ambientali della zona.

Sono soggetti a vincolo di conservazione i prati stabili individuati nell'inventario regionale.

3. In particolare:

<u>nelle zone umide e corsi d'acqua è consentito:</u>

- la pulizia e manutenzione dell'alveo e delle sponde dei corsi di sorgiva;

- la deviazione temporanea mediante barriere naturali dell'acqua per eseguire interventi straordinari di pulizia e manutenzione;
- il prelievo periodico delle acque per analisi;
- l'esecuzione di interventi sulla vegetazione per il mantenimento della biocenosi secondo le tecniche colturali storicamente presenti;
- l'impianto di specie arboree;
- il prelievo delle acque superficiali a scopo irriguo, previa autorizzazione degli organi competenti;
- in generale è vietato eseguire rettifiche al percorso dei corsi di sorgiva, abbassamenti dell'alveo mediante scavi e movimenti di terra che modifichino la situazione della falda idrica.

4. In corrispondenza dei nuclei di vegetazione arborea, filari, siepi e singole piante monumentali è consentito:

- la gestione del patrimonio arboreo secondo i criteri selvicolturali indicati dalle Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale Regionale. In particolare sono consentiti tutti gli interventi colturali;
- l'esecuzione di ripuliture e diradamenti bassi ove il soprassuolo abbia raggiunto l'età di cinque anni o comunque ove la selezione naturale avrà differenziato un piano dominante e uno dominato;
- per quanto riguarda l'abbattimento delle piante di medie o grosse dimensioni, (querce), dato l'esiguo numero dei soggetti presenti e la loro importanza, il taglio di ogni individuo adulto o di diametro maggiore di cm. 25, dovrà essere notificato e autorizzato dall'Amministrazione Comunale previo parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e Parchi di Pordenone;
- l'utilizzo della risorsa arborea dei filari con criteri selvicolturali secondo forme di tipo estensivo secondo consuetudine;
- le piante adulte che hanno già subito interventi di capitozzatura, possono ancora essere capitozzate;
- la capitozzatura di gelsi, salici e pioppi, ove attuata con consuetudine. È vietato l'abbruciamento delle ramaglie nei pressi delle ceppaie;
- l'impianto di specie arboree indigene disposte a filare con funzione di barriera frangivento lungo i confini di proprietà o disposte a macchia, con l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate per favorire il loro attecchimento e sviluppo;
- le superfici boscate già percorse da incendio non cambiano destinazione d'uso e per esse si dovrà procedere al ripristino del bosco.

5. Nelle zone coltivate anche a pioppeto è consentito:

- il mantenimento e valorizzazione delle colture agrarie a fini agricolo- produttivi con tecniche agronomiche appropriate nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico- ambientali della zona;

- le sperimentazioni agrarie a favore delle colture biodinamiche;
- la rotazione periodica delle colture intensive, impiegando alternativamente colture depauperanti (di rinnovo, autunno – vernine, ecc.) e colture miglioratrici (leguminose, graminacee, ecc.);
- l'impianto di specie arboree indigene, inclusi i pioppi, mediante l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate per favorire il loro attecchimento e sviluppo;
- il controllo dei parassiti e delle infestanti.

6. Fasce di rispetto:

- lungo il perimetro delle attuali superfici boscate e delle fasce e siepi arboree esistenti, è necessaria la costituzione di fasce di rispetto circumboschive, consistenti in prati stabili e sfalciabili o comunque a coltura agraria che non prevedeva alcuna lavorazione del suolo, della larghezza di almeno m 1,5 dalla pianta arborea principale.
- Esse hanno lo scopo di impedire la rottura degli apparati radicali per effetto delle lavorazioni del terreno;
- lungo il perimetro delle attuali zone umide devono essere previste fasce di rispetto, consistenti in prati stabili sfalciabili o comunque a coltura agraria che non prevedeva alcuna lavorazione del suolo, della larghezza di almeno m 5 dal margine esterno del perimetro dell'area umida, ai sensi del D.M. n°27417 del 22.12.2011.
- La medesima fascia di almeno m. 5 è prevista lungo tutta l'asta dei corsi di sorgiva e rogge, di cui al successivo art. 42, anche ove manchi la vegetazione arborea.

È prescritta una fascia di rispetto di impianto di specie arboree ad alto fusto e di inedificabilità assoluta di m 5 lungo entrambi i lati del sedime del paleoalveo del Reghena.

Art. 36 - SOTTOZONA "E4.a" – AGRICOLA DI PREMINENTE INTERESSE PAESAGGISTICO - NATURALISTICO

1. È costituita dalle aree di limitata estensione, di maggior valenza ecologico-ambientale. Il paesaggio vegetale è dominato dai prati stabili polifiti, localmente sono presenti piccole aree ricche di acqua, caratterizzate dalla oscillazione della falda freatica e dalla impermeabilità del suolo, che trattiene le acque superficiali.

Altro elemento caratteristico, sono alcuni piccoli lembi residui dell'antico bosco planiziale (querco - carpineti) che in passato costituivano la formazione boschiva prevalente della pianura friulana, nonché di piccoli boschetti a salice e pioppo prevalenti frammisti a siepi e filari. Localmente si riscontrano anche alcune aree di colture agricole intensive o a pioppicoltura.

2. Obiettivi

- Conservazione e miglioramento dei prati a fini naturalistico - ambientali e agricoli

- Conservazione dei prati stabili individuati nell'inventario regionale.
- Conservazione e corretta gestione dei nuclei arborei, siepi e filari ai fini naturalistico -ambientali
- Ripristino del bosco o dei filari nelle aree disboscate
- Conservazione delle caratteristiche idrogeologiche delle zone umide
- Mantenimento e valorizzazione delle colture agrarie a fini agricoli-produttivi nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali della zona.

3. Usi e interventi consentiti

- Utilizzazione agricola del prato per lo sfalcio
- Miglioramento delle caratteristiche del cotico erboso, con tecniche agronomiche appropriate.
- Impianto di specie arboree indigene, disposte a filare con funzione di barriera frangi vento lungo i confini di proprietà oppure disposte a macchia e impiego di tecniche selvicolturali appropriate a favorire il loro attecchimento e sviluppo.
- L'impianto, nelle zone già dissodate, di specie arboree indigene, inclusi i pioppi, mediante l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate per favorire il loro attecchimento e sviluppo.
- Utilizzazione agricola dei terreni; sono ammesse le sperimentazioni agrarie a favore delle colture biodinamiche.
- È vietata l'estensione del prato ai danni della vegetazione arborea ed i dissoda-menti delle superfici prative, salvo quanto previsto per il ripristino graduale.
- Per i corsi d'acqua e polle di sorgive, valgono le stesse norme delle zone "E4".
- Per i nuclei boscati, siepi e filari, valgono le stesse norme delle zone "E4".

Qualunque intervento di dissodamento, riduzione di superficie boscata o estirpazione di filari, alterazione dell'ambiente non in armonia con la presente normativa, dovrà comportare l'immediato ripristino ambientale dello stato dei luoghi in essere da parte del proprietario ovvero dell'affittuario.

4. Fasce di rispetto

Lungo il perimetro delle attuali superfici boscate e delle fasce arboree esistenti e che si andranno a costituire, sarà costituita una fascia di rispetto circumboschiva, consistenti in prato stabile sfalciabile o comunque a coltura agraria che non prevedeva alcuna lavorazione del suolo, della larghezza di almeno m. 1,5 dalla pianta arborea principale. Esse hanno lo scopo sia di impedire la rottura degli apparati radicali per effetto delle lavorazioni del terreno, sia di attenuare l'effetto negativo dovuto allo stretto accerchiamento delle fasce boscate da parte delle colture agrarie.
Lungo il perimetro delle attuali zone umide è necessaria la costituzione di fasce di rispetto, consistenti in prato stabile sfalciabile o comunque a coltura agraria che non prevedeva alcuna lavorazione del suolo della larghezza di almeno m. 3 dal margine esterno del perimetro dell'area umida. La medesima fascia di almeno m. 3 è prevista lungo tutta l'asta dei corsi di sorgiva e rogge, anche ove manchi la vegetazione arborea.

5. Norme particolari. Ricostruzioni vegetali

Elemento fondamentale della gestione territoriale è la ricostruzione di nuclei e fasce boscate. Sono da considerare le molteplici funzioni positive (climatiche, bioecologiche, paesaggistiche, agricole, ecc.) delle ricostruzioni vegetali.

Si prevede la ricostruzione di fasce riparie e frangivento nelle aree lungo i corsi d'acqua. In queste aree si procederà mediante rimboschimento artificiale, alla ricostruzione di fasce boscate, non necessariamente continue, con le specie indigene caratteristiche delle popolazioni planiziale.

Art. 37 - SOTTOZONA OMOGENEA "E6" – DI INTERESSE AGRICOLO

1. È costituita dalle parti del territorio comunale che per le loro condizioni orografiche e pedologiche possono considerarsi idonee allo sviluppo di una agricoltura intensiva.

In tali zone ogni trasformazione sarà rivolta esclusivamente alla creazione di un razionale sviluppo della rete irrigua ed alla realizzazione delle infrastrutture necessarie.

2. Nelle zone "E6" sono consentiti gli interventi di cui ai punti C e D dell'art. 34 I comma per i quali l'attuazione avviene tramite piani particolareggiati (P.R.P.C.) di iniziativa pubblica o privata.

Si applicano i seguenti indici:

- RC max 25%
- h max 9,0 ml.
- lotto minimo 5.000 mq.
- dc min 5,00 ml.;
- de min 3,00 m;
- ds min secondo le prescrizioni dell'art. 43 delle presenti norme e per le altre strade comunali min. 20,00 ml.;

Nel caso di interventi di cui al punto D dovrà essere garantita una distanza, dalle zone residenziali, non inferiore a ml. 300.

Per gli allevamenti di suini tale distanza non potrà risultare inferiore a m 1000.

La distanza minima da rispettare da parte degli allevamenti industriali nei confronti di abitazioni circostanti dovrà risultare superiore a m 50.

Per gli interventi di cui ai punti A) e B) valgono le disposizioni di cui all'art. 34.

È vietato il tombinamento dei fossi, con la sola eccezione dei tratti fronteggianti edifici residenziali esistenti e loro pertinenze recintate.

3. Nell'ambito degli edifici adibiti alla commercializzazione dei prodotti agricoli è consentita la vendita di attrezzature e impianti, di semilavorati e prodotti complementari alla produzione agricola, allevamento, boschiva, florivivaistica, orticola.

4. Le superfici di vendita non potranno eccedere il 20% della superficie coperta massima prevista dal Piano Attuativo, con un massimo di mq 400.
Nel caso di variazione di destinazione d'uso di edifici preesistenti, senza ricorso alla formazione di Piano Attuativo, è consentita una superficie di vendita massima di mq 200.

5. Dovranno inoltre essere reperiti, all'interno del lotto, gli spazi per parcheggi stanziali e di relazione stante il disposto di cui all' art. 18, del D.P.G.R. n. 126/Pres/1995 così come modificato e integrato dal D.P.G.R. n. 242/Pres/2000.

Art. 38 - ZONA OMOGENEA "H3" – INSEDIAMENTI COMMERCIALI/TERZIARI SINGOLI ESISTENTI CONFERMATI

1. È costituita dai lotti commerciali singoli esistenti.

2. Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
- attività commerciali e relativi servizi tecnico/amministrativi nei limiti di mq 1500 di superficie di vendita complessiva e comunque non superiore a mq 5.000 di superficie coperta complessiva. Tali limiti si intendono applicati a ciascuna zona omogenea;
- unità ricettive per visitatori ed addetti;
- depositi e magazzini commerciali.

È consentita la realizzazione dell'abitazione per il custode o per il titolare dell'azienda nella misura di una per ogni attività commerciale esistente alla data di approvazione della Variante n°19 al P.R.G.C. (23/11/2005).

3. In tali zone il P.R.G. si attua con intervento diretto tramite rilascio di permesso di costruire e per l'intervento si applicano i seguenti indici:
- rapporto di copertura max 0,50 mq/mq.
- utilizzazione fondiaria max 0,80 mq/mq.
- altezza max 9,50 ml.
- dc 5,0 ml.
- ds su allineamenti preesistenti o, in assenza, 5,0 m
- per la residenza max 500 mc. riferito ad ogni singola attività esistente alla data di adozione della variante n°19
- parcheggi: nella misura minima prevista dal DPGR n°126/Pres. del 20/04/1995, alla L.R. n°29/2005 e al D.P.Reg. n°69/Pres. del 23/03/2007.

4. L'attività commerciale in frazione Casette, individuata nella variante n°14 con il n° 41, potrà ampliare le superfici coperte nel limite del 30% dell'esistente e, comunque, nel limite del 40% della superficie del lotto.
L'altezza massima dell'ampliamento non potrà superare quella preesistente.

5. Per le attività esistenti alla data di adozione della Variante n°19 (23/11/2005) il cui para-metro di copertura massimo risultasse saturo, è consentito un ulteriore incremento di superficie coperta del 10%, finalizzato all'adeguamento alle disposizioni normative del commercio. I parcheggi dovranno essere alberati in misura di almeno una pianta di alto fusto di specie locale ogni due posti macchina.
Sul fronte di accesso dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde di altezza a maturazione non inferiore a ml. 3,0. In sede di permesso di costruire, relativo a qualsiasi intervento di ampliamento, sarà necessario produrre un progetto generale di riqualificazione formale dell'intero edificio, che comprende l'adeguamento alle disposizioni di cui sopra.

6. Nella zona H3 ricomprendente parte della superficie di pertinenza di Villa Braida a Bagnarola sono ammessi interventi di conservazione tipologica / risanamento conservativo degli edifici di interesse storico documentale.
Per le parti edificate di epoca recente, gli interventi edilizi andranno indirizzati verso la riqualificazione dell'area in armonia con il contesto della villa.
La fascia di verde a protezione dell'edificio vincolato si estende per m 50 anche all'esterno della suddetta zona H3.

Art. 38 bis - ZONA OMOGENEA "H4" – STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI CONFERMATE

1. È costituita dalle attività ricettive e ricettive complementari singole esistenti, che il PRGC intende riconfermare.

2. Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
- attività ricettive e ricettive complementari;
- impianti sportivi privati;
- somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, ecc.);
- attività di intrattenimento e svago.

È consentita la realizzazione dell'abitazione per il custode o per il titolare dell'azienda nella misura di una per ogni attività esistente alla data di approvazione della Variante n°19 al P.R.G.C. (23/11/2005).

3. In tali zone il P.R.G. si attua con intervento diretto tramite rilascio di permesso di costruire e per l'intervento si applicano i seguenti indici:

- rapporto di copertura max 0,50 mq/mq
- utilizzazione fondiaria max 0,80 mq/mq
- altezza max 12,5 m
- dc min 5,0 m
- de min Codice Civile
- dpf min 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
- ds min 5,0 m
  in allineamento su edifici preesistenti
- per la residenza max 500 mc. riferito ad ogni singola attività esistente alla data di adozione della variante n°19 28 (29/12/2009)
- Parcheggi nella misura minima prevista dal DPGR n°126/ Pres. del 20/04/1995.

4. Per le attività esistenti alla data di adozione della Variante n°28 (29/12/2009) il cui parametro di copertura massimo risultasse saturo, è consentito un ulteriore incremento di superficie coperta del 10%, finalizzato all'adeguamento alle disposizioni normative ricettive.
I parcheggi dovranno essere alberati in misura di almeno una pianta di alto fusto di specie locale ogni due posti macchina.
Sul fronte di accesso dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde di altezza a maturazione non inferiore a m 3,0.
In sede di permesso di costruire, relativo a qualsiasi intervento di ampliamento, sarà necessario produrre un progetto generale di riqualificazione formale dell'intero edificio, che comprende l'adeguamento alle disposizioni di cui sopra.

ART. 38 ter - SOTTOZONA "O1" – ZONA MISTA – RECUPERO DELL'EX COMPLESSO AGRICOLO DI BRAIDACURTI

1. Comprende i complessi e gli edifici di ragguardevole dimensione, già destinati ad uso agricolo, che il PRGC intende riutilizzare, previa verifica delle destinazioni d'uso compatibili.

2. Nella zona O1 sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e completamento degli edifici esistenti, previa predisposizione di piano attuativo (P.A.C.) di iniziativa privata.
Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

A) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale,

B) attrezzature a servizio diretto delle singole aziende e funzionali alla conduzione del fondo, quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti; ricovero per macchine agricole, silos, serre; locali per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine;
C) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole,
D) strutture per la ricettività agro-turistica ed attività ricettive complementari.
E) impianti sportivi privati,
F) centro benessere,
G) residenza speciale e collettiva,

È vietato l'utilizzo degli immobili e delle aree per attività agro-industriali.

3. Si applicano i seguenti indici:

- V max	non superiore all'esistente
- RC max	30%
- h max	pari all'esistente; per le parti di ricostruzione o nuova costruzione: 7,5 m
- dc min	5,00 m
- de min	Codice Civile
- dpf min	10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
- ds min	secondo le prescrizioni dell'art. 44 delle presenti norme e per le altre strade comunali min. 20,00 m.

4. Le attività dovranno dotarsi di spazi a parcheggio di relazione e stanziale nella misura prevista dall'Allegato I del Regolamento di Attuazione della Parte I della Legge 23.2.07 n°5 e s.m.i.

Art. 39 - ZONA OMOGENEA "S" – SERVIZI E LE ATTREZZATURE COLLETTIVE

1. Riguarda le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature collettive di interesse comunale e comprensoriale ed alle altre attrezzature di interesse generale.
Questi servizi possono essere realizzati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, da Enti Pubblici e/o da Operatori Privati.

2. L'attuazione è consentita per intervento diretto, sia su immobili pubblici, che ad uso collettivo, di proprietà di enti / associazioni.
Nel caso di iniziativa privata, l'intervento sarà corredato da apposita convenzione.
L'Amministrazione Comunale è tenuta, se previsto da specifica disposizione legislativa, a risarcire le richieste di indennizzo avanzate dai proprietari delle aree sottoposte a vincolo di espropriazione che sia stato reiterato almeno una volta oltre il termine quinquennale assegnato per il compimento della procedura espropriativa.

3. Nelle zone “S” sono compresi i seguenti servizi (classificati secondo il DPGR n°126/Pres. del 20/04/95):

- S1 – attrezzature per la viabilità e trasporti
  - S1b – parcheggi di relazione
  - S1c – parcheggi di interscambio – comunale
  - S1e – aree attrezzate per camper
- S2 – attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura
  - S2a – gli edifici per il culto
  - S2b – gli uffici amministrativi locali quali municipio, uffici comunali, uffici postali, difesa. civile, vigili urbani, vigili del fuoco, pubblica sicurezza, etc.
  - S2c – centro civico e sociale
  - S2e – centro culturale
  - S2g – attrezzature legate alla fruizione territoriale
- S3 – attrezzature per l'istruzione
  - S3a – nidi e servizi integrativi
  - S3b – scuola dell’infanzia
  - S3c – scuola primaria
  - S3d – scuola secondaria di I grado
- S4 – attrezzature per l'assistenza e la sanità
  - S4b – attrezzature per l’assistenza agli anziani
  - S4d – attrezzature sanitarie di base
  - S4e – cimitero
- S5 – attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto
  - S5a – il verde di connettivo/protezione
  - S5b – il verde di arredo urbano
  - S5c – il nucleo elementare di verde
  - S5d – il verde di quartiere
  - S5f – le attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto
  - S5g – bacino di laminazione
- ST – servizi tecnologici
  - STa – gli impianti per il gas, l'elettricità, il trasporto pubblico locale, con relativi depositi, magazzini, mercati coperti, etc.
  - STb – l'impianto di depurazione delle acque reflue
  - STd – centro raccolta rifiuti RSU/ecopiazziola
  - STe – Impianti e attrezzature per le telecomunicazioni
  - STf – fitodepurazione

- SS – altre attrezzature di livello sovracomunale
  - SSa.3 – deposito autolinee

4. Lungo i limiti delle pertinenze degli impianti sarà realizzata una recinzione perimetrale in rete metallica plasticata con siepe di altezza non inferiore a ml 1,50.
Le stazioni radio base per telefonia cellulare che utilizzano tralicci o impianti fissi in copertura di edifici sono consentite solamente nelle aree indicate dal PRGC o nell'ambito delle proprietà comunali.
Dovranno distare non meno di m. 100 dalle abitazioni più vicine.
Per gli edifici vincolati ai sensi del D.L. 42/04 Parte II si applicano esclusivamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo.
Per gli altri immobili si applicano parametri ed indici fissati per la zona B1.
Nelle aree di pertinenza di tali attrezzature dovranno essere reperiti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore alle quantità previste dal DPGR n°126/Pres. del 20/04/95.

5. Il PRGC individua le aree nelle quali, in caso di calamità naturali, è consentita l'installazione di moduli prefabbricati ed altri impianti tecnologici, atti a sopperire alle situazioni di emergenza, sia ai fini dell'incolumità pubblica, sia per il ricovero e la custodia di materiali e mezzi.

6. Il P.R.G. perimetra nella frazione di Casette un lotto per il parcheggio dei mezzi delle autolinee provinciali.
Su tale area valgono le seguenti prescrizioni:

1 - È ammesso il recupero delle volumetrie esistenti tramite interventi di ristrutturazione per destinarle ad uffici, magazzino, deposito.

2 - È consentito realizzare superfici coperte a protezione dei mezzi parcheggiati nella misura massima di mq. 1000, per l'edificazione valgono le seguenti norme:
   - distanza ferrovia ml 30
   - distanza strade ml 6
   - distanza confini ml 5
   - distanza fabbricati ml 10.

3 - Lungo i confini è ammesso realizzare recinzioni costituite da muratura intonacata e/o tinteggiata o in rete purché opportunamente schermate con siepi costituite da specie autoctone; l'altezza massima per la recinzione è di ml. 2,50.

4 - L'attuazione della nuova previsione urbanistica comporta la realizzazione:
   - di una alberatura su via Venchiaredo e via Curiel costituita da essenze ad alto fusto;
   - di un'area a verde alberata di mq. 2655 (ml. 45x59) all'angolo tra via Curiel e via Venchiaredo.

L'alberatura lungo via Venchiaredo e via Curiel, posta all'interno del lotto e ad una distanza minima di m. 1,50 dal confine sarà formata da una piantumazione alternata delle seguenti essenze: Tilia platyphyllos e Tilia cordata, poste ad una interasse massimo di mt. 5,00.
L'area verde sarà sistemata a prato e piantumata con essenze arboree autoctone e dovrà essere altresì realizzata una siepe a schermatura dell'area destinata a parcheggio; per la siepe e la piantumazione si consigliano le seguenti specie: Acer campestre, Carpinus betulus, Celtis Australis, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos.

7. Nell'area destinata all'ampliamento degli impianti sportivi del capoluogo, lungo il margine ovest, verso la zona industriale, dovrà essere posta particolare attenzione nel conservare alcuni segni identificativi della tessitura originaria dei campi chiusi, tipica dei limitrofi prati Burovich e tenuta in debita considerazione, sia nel progetto dei manufatti edilizi, che nella sistemazione delle aree esterne, l'uso di materiali, tipologie costruttive e finiture consone alle caratteristiche del contesto.

Art. 40 - ZONA OMOGENEA "S/P" – ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE GENERALE NON COSTITUENTI STANDARD

1. Comprende i seguenti ambiti:

1 - aree circostanti il Lago ex-IRTI ed i prati Burovich in prossimità del centro abitato di Sesto al Reghena;
2 - i Prati della Madonna e l'ambito della fontana del Venchiaredo in località Casette;
3 - aree circostanti l'invaso artificiale denominato Laghi Paker;
4 - aree circostanti il lago Paker presso Casette e Venchiaredo;
5 - aree attigue ai laghi Paker Grandi e Campagnate Scudiel.

Per tali zone il PRGC prevede un'azione rivolta alla valorizzazione ed al riuso per la cultura, lo sport, lo svago ed il tempo libero.
Ognuna delle suddette aree è disciplinata da apposita scheda normativa e ricompresa all'interno di ambiti perimetrati con tratteggio di colore verde, soggetti ad attuazione diretta e convenzione / atto d'obbligo regolarmente registrato e trascritto inerente agli obblighi e le condizioni derivanti dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione e/o cessione di aree.

Art. 41 - VINCOLI - RISPETTI - SERVITÙ

1. <u>Fascia di rispetto stradale</u>

Riguarda le fasce laterali di rispetto delle infrastrutture viarie, da osservare all'esterno dei centri edificati con riferimento al D.M. 1404/68; al D.P.R. n. 495 del 16/12/92 ed alla successiva modifica con D.P.R. n°147 del 26/04/93 e s.m.i. e al Piano regionale della viabilità.

Esse sono destinate ad accogliere gli eventuali interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova realizzazione della rete viaria, ivi incluse le aree laterali per il traffico pedonale e veicolare, per la sosta e per il parcheggio.

La classificazione delle strade, da osservarsi in carenza di apposito elenco predisposto dagli Enti di competenza, è definita al succ. art. 43.

Nelle tavole grafiche di P.R.G.C. le fasce di rispetto sono indicate con apposita simbologia, fatta eccezione per le strade locali di tipo “F”, per le quali si applica comunque la distanza di ml. 20.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito installare impianti di distribuzione dei carburanti con relativi serbatoi, impianti lavaggio, pensiline prefabbricate.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

- interventi soggetti a D.I.A.

2. Fascia di rispetto ferroviario

Riguarda le fasce previste lungo la linea ferrata, che, avranno una profondità laterale di m 30 dalla rotaia più esterna.

Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 11/07/80 n. 753 art. 60 e s.m.i.

Per gli interventi di nuova realizzazione nelle aree edificabili previste dallo strumento urbanistico, dovrà essere richiesto parere e/o benestare all’Azienda proprietaria.

3. Fascia di Rispetto dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua di cui all'elenco del successivo art. 42 si applicano fasce di rispetto (vincolo paesaggistico) ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. per una fascia di 150 m da ciascuna sponda.

Per i laghi la fascia di rispetto è pari a m 300.

4. Fascia di Rispetto cimiteriale

Riguarda le aree su cui si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. della L. 1265/34 e della L. 938/67.

5. Fascia di Rispetto delle infrastrutture tecnologiche

Riguarda le aree laterali di infrastrutture energetiche o impianti tecnologici (metanodotto, elettrodotto, centrali di trasformazione), per i quali si applicano le prescrizioni dettate dalle specifiche leggi disciplinanti la materia.

6. Area di rispetto paesaggistico

Il PRGC individua con apposita campitura le aree circostanti le principali emergenze architettoniche ed ambientali presenti sul territorio comunale, all'interno delle quali si applicano le seguenti disposizioni:

a) l'ambito a nord dell'abazia di Sesto.

Sono consentiti gli interventi finalizzati:

- al mantenimento dell'attuale utilizzo dell'area ed al miglioramento della qualità dell'ambiente e del paesaggio agrario,
- alla realizzazione di una fascia di almeno m. 5 lungo entrambi i lati del corso del fiume Reghena per la ricostruzione della vegetazione ripariale.

Sono esclusi:

- le alterazioni del suolo ad eccezione di quelle necessarie alla lavorazione nell'ambito dell'attività agricola,
- il taglio di siepi e filari,
- la riduzione di superfici a prato,
- l'apertura o l'esercizio di cave,
- le modifiche al sistema idrico
- nuovi interventi edilizi.

b) l'ambito delle fonti del Venchiaredo,

È prescritta la progressiva ricostituzione del paesaggio storico attraverso la riconversione delle colture e la ricollocazione delle essenze arboree.

c) l'ambito della Villa Freschi Piccolomini a Ramuscello.

È prescritta la valorizzazione della monumentalità del complesso edilizio attraverso la tutela degli spazi agrari aperti, la riqualificazione delle prospettive e la salvaguardia dei viali alberati.

Non sono consentite infrastrutture tecnologiche aeree.

La viabilità carrabile sarà orientata verso il margine degli ambiti e trattata con materiali di usura superficiale non impermeabili.

Sarà privilegiato il ripristino o la nuova realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

7. Prati stabili

Per le aree individuate dal PRGC, ricadenti in zona E4.a, in conformità al DPRG 14.09.2007 n°2166 “Inventario dei prati stabili”, vige il divieto di alterazione delle condizioni attuali di utilizzo, ai sensi della L.R. n°9/2005

Art. 42 - ACQUE

1. Corsi d'acqua, laghi e polle di risorgenza

Nell'ambito dei corsi d'acqua, di laghi, stagni e polle di risorgenza non sono consentiti interventi di alcun genere, se non quelli manutentivi, che non intacchino sezione, profondità e portata, né alterino i profili delle sponde e degli argini.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia, consentito in prossimità dei corsi d'acqua dalle specifiche norme di zona, dovrà distare non meno di ml. 10 dal piede dell'argine o dalla sommità della sponda, per i tratti ricadenti all'esterno delle aree urbane.

Negli interventi sui corsi d'acqua è fatto divieto di modificare le quote di fondo ed il profilo delle sponde.

È obbligatorio l'utilizzo di tecniche di intervento di bioingegneria.

2. I corsi d'acqua pubblici, di cui al R.D. 08/02/23 ed al decreto 24/04/91 Min. LL.PP. sono:

- Fiume Reghena
- Rio Sestian
- Rio Caomaggiore e Roggia del Mulin
- Fiume Lemene
- Roggia Selvata
- Rio Versiola
- Rio Versa
- Roggia di Gleris
- Rio Roiuzza
- Rio di Cordovado

3. I laghi classificati sono:

- Lago presso la Selvata
- Lago presso Casette Venchiaredo
- Laghi Paker
- Lago Campagnate Scudiel
- Laghi Paker Grandi
- Laghi presso Sesto al Reghena

4. Indipendentemente dalla qualifica di acqua pubblica, è vietato interrare o spostare i corpi idrici, salvo quanto disposto dal successivo art. 47 comma 2.

Le derivazioni e gli scarichi interessanti i corsi d'acqua, nonché il prelievo dell'acqua tramite pozzi vanno effettuati nell'osservanza delle norme vigenti e con la finalità di non alterare l'equilibrio della falda.

Per quanto attiene alle aree subordinate alle disposizioni del D.lgs 42/2004 gli interventi edilizi ed infrastrutturali saranno così disciplinati:

- dovrà essere dimostrata la compatibilità del progetto con gli elementi del paesaggio da tutelare;
- dovranno essere individuati gli elementi o le componenti del progetto in grado di modificare nel tempo il paesaggio e gli interventi proposti per mitigare gli effetti;
- dovrà essere prodotta adeguata documentazione inerente alla localizzazione dell'area d'intervento, rappresentazione fotografica dell'intorno dell'area e la simulazione dello stato finale;
- dovranno essere specificati i materiali usati, i colori, le finiture e quant'altro visibile all'esterno dell'opera.

5. Nei lotti prospicienti i corsi d'acqua tutelati gli interventi edilizi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- i realizzandi edifici saranno progettati tenendo conto del rapporto con il corso d'acqua tutelato, con particolare attenzione all'orientamento del fronte principale ed alla localizzazione ed alle caratteristiche compositive di eventuali corpi accessori isolati: il lato prospiciente il corso d'acqua non dovrà risultare un retro, né precludere la percezione del bene paesaggistico con un eccessivo addensamento di corpi edificati;
- la parte del lotto edilizio prospiciente il corso d'acqua tutelato sarà mantenuta a prato / giardino per una profondità di almeno 10 m ciglio dal ciglio superiore della scarpata spondale o dal piede esterno (a seconda della tipologia di corso d'acqua), con utilizzo di alberature prevalentemente autoctone. La recinzione sarà costituita da paletti e rete metallica plastificata verde con zoccolo in muratura intonacata di h max cm. 50 o da palizzata lignea.

Art. 43 - VIABILITÀ E MOBILITÀ

1. Sono destinate alla viabilità pedonale e meccanica e riguardano:

2. viabilità meccanica

Riguarda le zone destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova realizzazione di aree per il traffico pedonale e veicolare e per il parcheggio. Il piano indica, nel caso di viabilità di progetto o ristrutturazione, l'intera zona nella quale sarà ricavato il tracciato viario comprensivo delle zone di sosta, parcheggio, arredo a verde.

Il piano distingue le seguenti suddivisioni della rete viaria prevista:

a) viabilità autostradale: la distanza da osservare nell'edificazione, misurata partendo dal ciglio stradale, è di ml. 60,00 (tipo "A");

b) viabilità secondaria di interesse regionale: la distanza da osservare nell'edificazione, misurata dal ciglio stradale, è di ml. 30,00 sia per la viabilità esistente che di progetto (tipo “"C”);

c) viabilità comprensoriale inerente alla viabilità di collegamento con i centri abitati del comprensorio e di raccordo con la viabilità primaria e secondaria: la distanza da osservare nell'edificazione, misurata dal ciglio stradale è di m. 20 (tipo “F”);

d) viabilità urbana e di quartiere: riguarda la viabilità interna ai centri abitati e delle recenti espansioni; le direttive da rispettare per le distanze sono previste per ogni zona ed in attuazione degli interventi edilizi ammessi.

Nelle zone agricole non possono essere autorizzati nuovi accessi viari ad una distanza inferiore, da quelli esistenti, di ml. 300 per quanto riguarda le strade provinciali esterne ai centri abitati.

Nelle tavole di progetto sono indicati i tratti stradali interessati da vincoli particolari.

Nei tronchi stradali su cui è indicato il vincolo del controllo degli accessi privati, in occasione di interventi di nuova costruzione, di demolizione con o senza ricostruzione e di ampliamento di edifici esistenti da effettuarsi sui fondi afferenti alla viabilità interessata o nel caso di interventi da parte dell'Ente preposto, è prescritta la chiusura degli accessi privati esistenti, anche se precedentemente autorizzati.

I proprietari provvederanno a collegare le proprietà alla viabilità secondaria esistente o di previsione.

2.bis Per i tratti di viabilità contrassegnati dal simbolo ▲ sulle tavole di zonizzazione, è prescritto l’uso di un fondo stradale drenante (conglomerato/terra battuta/ghiaia), al fine di evitare ulteriore impermeabilizzazione del suolo.

3. viabilità pedonale e ciclabile

Riguarda le aree indicate dal Piano come riservate alle connessioni pedonali e ciclabili, nel caso in cui non coincidono con il tracciato della viabilità meccanica.

La dimensione della sezione, da precisarsi, in sede di progettazione esecutiva, non potrà essere inferiore, nel caso di percorsi pedonali, a ml. 1,5 se a senso unico e m 2,5 quando siano previsti i due sensi, nonché gli spazi necessari alla messa in sicurezza.

Si applicano, comunque, le prescrizioni di cui alle L. 28/06/91 n. 208 e D.M.P.A.U. 06/07/92 n. 467.

4. ferrovie

Riguarda le aree da destinare alle sedi ferroviarie esistenti ed ai relativi servizi ed impianti che il presente piano conferma per un'utilizzazione secondo i programmi dell'Amministrazione delle FF.SS.

TITOLO V
NORME TRANSITORIE

Art. 44 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME. RACCORDO TRA LE PRESENTI NORME E LE NORME DEI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI.

1. L'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza dell'autorizzazione a lottizzare o delle concessioni edilizie in contrasto con il P.R.G.C., salvo che, alla data dell'adozione del presente P.R.G.C.:

a) per i Piani Attuativi sia intervenuta l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, e, prima dell'entrata in vigore del presente strumento sia stata stipulata la convenzione e siano stati iniziati i lavori di urbanizzazione, che debbano essere completati entro cinque anni dalla data d'inizio;

b) i permessi di costruire siano già stati rilasciati ed i lavori vengano iniziati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme e completati entro tre anni dalla data di inizio;

c) per le lottizzazioni in fase di attuazione, i P.E.E.P. e i P.P., già approvati alla data di entrata in vigore del presente strumento valgono le norme specifiche proprie dei singoli strumenti attuativi.

2. Per tutti i lotti ancora non edificati entro ambiti di PRPC / PdL già approvati ma non ancora collaudati, restano in vigore le norme specifiche dello strumento urbanistico, anche se il PRGC prevede la loro trasformazione in altra zona urbanistica.

Art. 45 - ARRETRAMENTI OBBLIGATORI

1. Nel caso il Piano preveda l'arretramento obbligatorio con conseguente demolizione di immobili e di loro parti, la volumetria degli immobili in questione può essere trasferita, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, in aggiunta a volumetrie preesistenti dello stesso lotto o di lotti confinanti.

Restano valide, in questo caso, le norme relative all'altezza ed ai distacchi.

Art. 46 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con la presente normativa, a decorre dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Art. 47 - NORME PER LA SICUREZZA DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI DAL RISCHIO DI ESONDABILITÀ

Le norme geologico–tecniche si applicano a tutti gli interventi pubblici e privati sul territorio comunale.

Per l'utilizzazione del territorio in condizioni di sicurezza ambientale e geologica (stratigrafia e caratteristiche meccaniche dei terreni) si precisa che ogni intervento edificatorio deve avvenire dopo un'indagine geognostica accompagnata da un'analisi geologico – tecnica adeguata all'importanza dell'opera.

Per tutti gli edifici pubblici e per tutte le opere importanti (impianti di telecomunicazione, serbatoi idrici, ponti, ecc.) dovrà essere sempre effettuata una indagine geognostica puntuale con parametrizzazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni, i cui risultati dovranno far parte del progetto e di cui l'Ufficio Tecnico dovrà verificare la presenza.

1. <u>Contenuti della relazione geologico – tecnica</u>

La relazione geologico – tecnica dovrà individuare:

- le caratteristiche geomorfologiche del sito in relazione alle lame d'acqua prevedibili per un tempo di ritorno Tr = 100 anni; andrà verificata inoltre la possibilità di fenomeni esondativi anche per i corsi d'acqua minori;
- le caratteristiche geomeccaniche dei vari livelli di sedimenti almeno entro i primi 10 metri di profondità dal p.c.;
- eventuali problematiche puntuali legate a valenze fisiche caratterizzanti il sito con particolare riferimento anche a valenze paesaggistiche e alle problematiche idrogeologiche ed idrauliche legate alla gestione del territorio;
- la presenza di eventuali falde sospese e della prima falda a fini geotecnici.

2. <u>Disposizioni per i corsi d'acqua</u>

Sono vietate discariche e restringimenti dei letti di tutti i corsi d'acqua, fossi, aree golenali e depressioni del terreno anche se prive d'acqua per gran parte dell'anno.

Sono vietate tutte le attività per una fascia di 10 metri dal bordo di scarpata di tutti i corsi d'acqua, rogge e rii, ad eccezione dell'attività di sfalcio. Nei centri abitati gli uffici comunali possono concedere motivata deroga fino alla distanza di 4 metri.

Entro la fascia di rispetto, sono ammesse recinzioni amovibili, con paletti e rete e prive di zoccolo murario.

Per tutti i fossi minori la fascia di rispetto è di 4 metri.

È fatto divieto di interrare e eliminare o spostare i fossi esistenti su tutto il territorio comunale; eventuali modifiche alla rete di sgrondo naturale saranno soggette a permesso di costruire sulla base di un dettagliato piano quotato e relativi calcoli idraulici dimensionati con Tr = 50 anni almeno.

Sono consentiti interventi di manutenzione e di carattere idraulico solo se approvati dai competenti Uffici Regionali.

3. Aree a pericolosità idraulica e soggette ad esondazione individuate dal PGRA Alpi Orientali

Tutte le aree classificate in base alla pericolosità idraulica e soggette ad esondazione e perimetrate dal PGRA Alpi Orientali sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione.

4. Aree soggette ad esondazione

- Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le aree classificate come esondabili dalla relazione geologica allegata alla Variante n°28 al PRGC.
- data la natura dei terreni e la superficialità della falda idrica, sono prevedibili amplificazioni degli effetti di eventuali scosse sismiche,
- gli interventi edificatori dovranno essere supportati da puntuali indagini geognostiche, volte a conoscere in maniera esauriente le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti; in particolare nelle aree di variante ove affiorano terreni classificati nella “Carta litologica di superficie” con le sigle “LAsgt”, “SLag” e “Ssl”, a ragione della presenza di litotipi compressibili, dovranno essere eseguite indagini geotecniche dettagliate ai fini di una corretta individuazione delle soluzioni fondazionali ottimali;
- nelle medesime aree di variante (ove affiorano terreni classificati nella “Carta litologica di superficie” con le sigle “LAsgt”, “SLag” e “Ssl”), dovranno inoltre essere eseguiti test geotecnici atti ad escludere che in caso di evento sismico possa verificarsi il fenomeno di “liquefazione delle sabbie”;
- in considerazione di quanto evidenziato al paragrafo 4.3 “Superfici esondative” dalla “Relazione” le aree della variante n°28 soggette ad esondazione sono quelle riportate negli elaborati grafici “Allegato IV al PGRA Alpi Orientali”, “Carta delle aree esondabili definite dalla Variante n°11 al PRGC”, “Carta delle aree esondabili definite dal Consorzio Cellina – Meduna”; per tutte le aree esondabili così definite valgono i limiti ed i vincoli di cui alle Norme di Attuazione del PGRA Alpi Orientali, fermo restando comunque l’obbligo del rialzo del piano di calpestio diversificato a seconda dello spessore della lama d’acqua nelle singole aree nonché il divieto di realizzare vani scantinati e/o seminterrati; sulla base di quanto contenuto a riguardo nella più volte citata “Relazione” e nelle tre cartografie specifiche.

- Si precisa che ove nella Relazione e nelle ~~tre~~ cartografie specifiche succitate alcune aree esondabili siano state classificate in modo non univoco, le stesse rientrano nella categoria più penalizzante; analogamente ove alcune aree siano state considerate solo in parte esondabili, le stesse vengono considerate come totalmente soggette a una fonte di pericolosità naturale; si ribadisce ancora una volta che le previsioni urbanistiche della presente variante nelle aree esondabili e/o soggette a pericolosità idraulica dovranno rispettare le Norme di Attuazione del PGRA Alpi Orientali per le rispettive categorie di appartenenza (P1, P2, P3) e tutto quanto sopra esplicitato, le previsioni dello strumento urbanistico in esame per l'area 31 non sono compatibili con le condizioni geologiche del territorio;
- anche nelle aree della presente Variante non soggette ad esondazione ma con falda idrica superficiale (tra zero e due metri dal piano campagna) è vietata la realizzazione di vani scantinati o seminterrati nelle aree non sondabili con falda idrica a profondità maggiore di due metri dal piano campagna, nel caso gli interventi edificatori prevedessero tali vani si dovranno realizzare accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità delle medesime strutture.

5. <u>Prescrizioni speciali per le aree interessate dalla variante n°35 al PRGC</u>

Per le aree interessate dalla Variante n°35 al PRGC vige l'obbligo del rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla relazione geologica a corredo della Variante n° 35 al PRGC (pagine da 29 a 31) che qui si intendono integralmente riportate e delle seguenti:

- in caso di nuove edificazioni, l'utilizzo del terreno è condizionato al suo riconoscimento geognostico e geotecnico, in relazione all'impegno progettuale ed ai carichi trasmessi. I parametri geotecnici da utilizzare dovranno tenere nel debito conto la superficialità della falda che provoca uno scadimento nelle proprietà fisico meccaniche del complesso alluvionale, al fine di individuare una corretta scelta fondazionale che tenga conto anche di eventuali sottopressioni idriche.
- Laddove sia prevista la costruzione di vani interrati, qualora essi ricadano nella fascia di profondità del terreno interessata dalla falda, nella fase storica di massimo impinguamento, così come individuata nella relazione geologica (pag. 12 della relazione geologica per la variante n°35 al PRGC), deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa. La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tener in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.

Relativamente alle aree in variazione numero 66 e 72 della variante urbanistica n. 35 al PRGC del Comune di Sesto al Reghena non sussiste la compatibilità tra le previsioni urbanistiche e le condizioni di sicurezza idraulica previste dall'allora vigente PAI del Lemene così come

evidenziato nella nota prot. SIDR 20098 – B/10/AG/249 dd 06/12/2012 del Servizio dell'Idraulica della Direzione Centrale Ambiente, Energia e Politiche per la Montagna.

APPENDICE I
PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1 - Superficie territoriale (ST)

Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate dal Piano Regolatore Generale Comunale alla rete principale della viabilità.

Vanno escluse ai fini del computo della ST:

a) le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico,
b) le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori,
c) le strade aperte al pubblico transito da più di tre anni.

2 - Superficie fondiaria (SF)

È costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria non concorrono alla SF, fatta eccezione per gli interventi ad attuazione diretta, subordinati a specifica scheda attuativa o progetto norma.

Sono sempre da comprendere, ai fini di computo, il verde ed i parcheggi privati.

3 - Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

Esprime il volume massimo o minimo in mc costruibile per ogni ettaro (Ha) di superficie territoriale (ST).

4 - Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

Esprime il volume massimo o minimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (SF).

5 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

Esprime la superficie lorda massima o minima in mq, di cui al successivo articolo 9, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (SF).

6 - Superficie coperta (SC)

È la superficie, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le rampe di scale aperte e altre strutture comunque funzionali al collegamento dell'edificio o unità immobiliare;

- le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la larghezza di m 2,00, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, balconi e poggioli;
- le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'art. 37 della L.R. 19/2009;
- le tettoie a copertura della superficie a parcheggio nei limiti dell'articolo 16 della L.R. 19/2009;
- le piscine scoperte, le vasche d'acqua e le opere artistiche;
- le serre stagionali, a protezione di colture in atto, privi di struttura infissa stabilmente al suolo e di impianti ed installazioni tecnologiche;
- le pensiline a sbalzo, a protezione delle attività di carico /scarico ed ingressi di edifici ad uso produttivo o commerciale o ad essi assimilabile;
- gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali.

7- Rapporto di copertura (RC)

Esprime il rapporto percentuale tra superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

8 - Superficie utile (Su)

È la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie.

8.bis - Superficie accessoria (Sa)

È la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze fisicamente unite o a sé stanti quali a esempio cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, androni di ingresso e porticati liberi, verande, bussole, logge, terrazze e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre; salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29.

9 - Altezza dell'edificio (H)

È la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o dal marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata e in caso di:

1) coperture a falda lineare con pendenza inferiore o uguale al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore o uguale al 45 per cento, è esclusa dalla

misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;

2) coperture a falda lineare con pendenza superiore al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore al 45 per cento, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;
3) coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio;
4) manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunica-zioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purché pertinenti all'edificio.

10 - Volume del fabbricato (V)

Il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie relative a: cantine, soffitte, autorimesse oltre la quantità necessaria al soddisfacimento dello standard, lavanderie, per le relative altezze (HU).

Ai fini dell'applicazione della L. n. 122/1989, il volume dell'edificio si calcola con il sistema del "vuoto per pieno", ovvero: superficie coperta (SC) x altezza fabbricato (H)=volume (V). Ai fini del calcolo del volume, l'altezza del piano su pilotis / porticati è stabilita pari a 1,0 m, misurata dall'intradosso del solaio sovrastante.

11 - Superficie Imponibile (SI)

Per Superficie Imponibile si intende la superficie utile, ovvero la superficie accessoria che supera il 100% della superficie utile, così come definito dal comma 3 dell'art 7 del D.P.Reg. 018/2012.

12 - Superficie di vendita (SV)

La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o destinata ad esposizione di merce.

Restano escluse dalla superficie di vendita le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree antistanti alle casse destinate al deposito carrelli. Essa coincide con la SV definita dall'art. 2 della L.R. n. 29/2005 e dal successivo Regolamento di attuazione.

13 - Ampliamento una tantum

L'ampliamento una tantum è l'incremento volumetrico concesso agli edifici esistenti, una volta sola ed in misura proporzionale al volume esistente, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

14 - Adeguamento igienico – sanitario

Si considera adeguamento igienico sanitario l'intervento edilizio volto a rendere i servizi igienici o i parametri costruttivi dei locali interni conformi ai requisiti minimi prescritti dalle vigenti fonti legislative e regolamenti in materia igienico sanitaria nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.

15 - Nozione di costruzione

Si considera costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione purché determini un incremento del volume, della superficie e della funzionalità dell'immobile e non abbia una funzione meramente decorativa, a prescindere dalla sua eventuale facile rimovibilità.

16 - Distanza dai confini di proprietà (DC)

È la distanza minima, misurata a partire dai confini di proprietà ed in direzione perpendicolare al confine, fino alla superficie coperta dell'edificio.

Non si considerano, ai fini del calcolo della DC:

a) negli edifici di nuova costruzione, gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/08,

b) negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, i maggiori spessori delle murature esterne, fino a 35 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/08.

Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

17 - Distanza dalle strade (DS)

La distanza dalle strade è la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente della facciata del fabbricato e la linea che delimita la proprietà dalla strada.

La distanza dalle strade è stabilita per le singole zone o sottozone dalle norme del Piano e in ogni caso non può essere inferiore a quella stabilita inderogabilmente dal Codice della strada (D. lgs n. 285/1992) e dal relativo regolamento di esecuzione (DPR n. 495/1992).

Ove il PRGC prevede l'ampliamento, la rettifica o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima dalle strade va verificata tenendo conto anche delle nuove previsioni infrastrutturali.

Non si considerano, ai fini del calcolo della DS:

a) negli edifici di nuova costruzione, gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/08,
b) negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, i maggiori spessori delle murature esterne, fino a 35 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/08.

Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica e del Piano regionale della viabilità.

Ai fini della misurazione della distanza si intende per:

- fascia di rispetto quella definita dall'art. 3.22 del Codice della Strada ovvero: la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
- confine stradale quello definito dall'articolo 3.10 del Codice della strada ovvero: il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti in lotti posti in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, oltre alle fasce di rispetto indicate dal P.R.G.C., debbono rispettare un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo costruito con due lati paralleli alle fasce di rispetto stradale, aventi dimensioni pari al doppio della fascia di rispetto della strada su cui si affacciano, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

18 - Distacco tra le costruzioni (DE)

La distanza tra costruzioni è la misura minima del segmento intercorrente in ogni punto e direzione fra la proiezione orizzontale di due edifici posti su fondi finitimi, anche non confinanti - ossia separati tra loro da una striscia di terreno appartenente a terzi - o posti a dislivello.

Gli strumenti urbanistici generale o attuativi possono stabilire eventuali maggiori distanze fra costruzioni e/o edifici, antistanti o meno, fermo quanto previsto dal successivo articolo.

Non si considerano, ai fini del calcolo della DE:

a) negli edifici di nuova costruzione, gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/08,

b) negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, i maggiori spessori delle murature esterne, fino a 35 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/08,

Gli strumenti urbanistici generale ed attuativi possono stabilire eventuali maggiori distanze fra costruzioni e/o edifici, antistanti o meno, fermo quanto previsto dal successivo articolo.

Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

19 - Distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DPF)

Ai fini dell'applicazione della distanza fra pareti finestrate (DPF):

- è finestrata la parete dotata di aperture qualificabili come vedute ai sensi del codice civile, mentre non lo è quella su cui siano presenti solo luci;
- per parete si intende la parte più prominente dell'edificio, idonea a dar luogo intercapedini, compresi i pilastri che elevandosi dal suolo formano parte integrante della facciata e ne fuoriescono, e compresi gli aggetti implicanti ampliamento di superficie e/o volume o comunque di dimensioni e consistenza tali da non potersi considerare semplici elementi decorativi od ornamentali;
- due pareti si dicono antistanti quando le perpendicolari condotte da una parete incontrano in almeno un punto la parete opposta.
- Per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza ortogonale minore, valutata sul piano orizzontale, tra le proiezioni verticali delle pareti.
- La distanza va misurata con riferimento ad ogni singolo piano e ad ogni punto di distanza minore da quella prescritta, e si applica a tutte le pareti finestrate.
- La continuità della parete è interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge o balconi, da sguinci o lesene di profondità inferiore superiore a 50 cm.

L'obbligo del rispetto della distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate vige:

- anche nel caso in cui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata;
- anche laddove le due pareti considerate non siano in posizione parallela;
- anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o per le parti in ampliamento e/o sopraelevazione;
- anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.
- La distanza si considera valutando la proiezione ortogonale del foro finestra esistente / di progetto, rispetto alla parete antistante.

Non si considerano, ai fini del calcolo della DPF:

a) negli edifici di nuova costruzione, gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/08,

b) negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, i maggiori spessori delle murature esterne, fino a 35 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/08,

c) le distanze intercorrenti tra fabbricato principale e fabbricati accessori altezza inferiore a m 3.

d) Le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario, di cui al comma 2 ter dell'art. 3 della L.R. 19/2009.

Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Nelle zone A la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari a quella intercorrente tra gli edifici esistenti.

20 - Manufatti non rilevanti ai fini del computo delle distanze

Ferme le distanze minime stabilite dal codice civile, come eventualmente integrato dalla normativa statale, ai fini del computo delle distanze stabilite dal Piano non si conteggiano:

a) i manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento della fognatura e simili);

b) i manufatti destinati ad arredi di giardino e terrazzo (gazebo, pompeiane, pergolati), barbecue e tettoie, nei limiti di mq 25 fissati dall'articolo 16 comma 1 lettera n) della L.R. n°19/2009;

c) i manufatti completamente interrati;

d) le pensiline e box prefabbricati di pubblica utilità al servizio di strutture di arredo stradale;

e) gli accessi, bussole e verande, di superficie inferiore a mq 6,00, poste a protezione per gli ingressi;

f) le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee ed elementi similari con superficie coperta complessiva fino a 30 mq;
g) le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, che comportino aumento dello spessore delle murature;
h) gli ascensori e montacarichi o altri manufatti accorpati a fabbricati esistenti e finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
i) le scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
j) le strutture di arredo per il gioco o per ricovero di attrezzi da giardino, le legnaie ed elementi similari, con altezza non superiore a m. 2,40 e superficie non superiore a 7,50 mq, che dovranno distare non meno di m 1,50 dal confine di proprietà;
k) i barbecue;
l) le piscine private scoperte, nel rispetto di una distanza minima dai confini di proprietà di m 1,50; le fontane, le vasche d'acqua;
m) i manufatti relativi ai percorsi pubblici pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
n) gli impianti tecnologici, quali cabine elettriche, silos, depuratori e simili, non installabili nel corpo dell'edificio principale o che si rendano necessari per adegua mento a normative speciali e gli elementi similari, ivi compresi gli impianti fotovoltaici.

In ogni caso, non sono computabili ai fini delle distanze i semplici sporti e tutti gli elementi che, come mensole, lesene, cornicioni di gronda, spioventi e simili, svolgano funzione meramente ornamentale, decorativa o di rifinitura.

21 - Parcheggi stanziali/pertinenziali (PS)

I parcheggi stanziali/pertinenziali sono quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della L.1150/1942, come modificato dall'art. 2 della L. 122/1989 e integrato dall'art. 12 della L. n. 246/2005.

Costituiscono superficie di parcheggio stanziale le aree destinate allo stallo dei veicoli e le relative aree di manovra, con esclusione delle superfici destinate alla viabilità.

Nel caso di stalli disposti ortogonalmente rispetto alla viabilità, la dimensione minima prescritta è di m 2,50 x 5,00; nel caso di stalli longitudinali, la dimensione minima prescritta è di m 2,00 x 5,50.

In particolare, sono parcheggi stanziali/pertinenziali:

- i parcheggi pertinenziali degli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni, con l'esclusione di quelle elencate. Detti parcheggi sono dimensionati secondo i disposti dall'art. 2 della L. 122/1989,

- i parcheggi per il personale addetto agli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a mq 1500 di superficie di vendita, come definiti dal DPGR n°126 del 20/04/1995, L.R. n°29/2005, D.P.Reg. n°69/Pres. Del 23/03/2007,
- i parcheggi per gli addetti alle attività direzionali, alberghiere e agli altri esercizi aperti al pubblico, come definiti dal DPGR n°126 del 20/04/1995,
- i parcheggi per gli addetti alle attività industriali ed artigianali, previsti dal DPGR n°126 del 20/04/1995,
- i parcheggi riservati al personale addetto ai servizi ed alle attrezzature collettive, come definiti dal DPGR n°126 del 20/04/1995.

Tali parcheggi non costituiscono opera di urbanizzazione e non possono essere computati ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

22 - Parcheggi di relazione (PR)

I parcheggi di relazione sono quelli destinati al servizio dei singoli insediamenti, in funzione di fruitori e visitatori esterni, dell'aggregato urbano e dell'organizzazione della mobilità, e comprendono:

- i parcheggi a servizio della residenza, eventualmente previsti dalle specifiche norme di zona, in aggiunta ai parcheggi stanziali/pertinenziali di cui al precedente punto 21;
- i parcheggi a servizio delle attrezzature collettive, previsti dal DPGR n°126 del 20/04/1995,
- i parcheggi a servizio degli esercizi commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, previsti dall'art. 18 della L.R. n. 29/2005 e dal DPGR n°126 del 20/04/1995, L.R. n°29/2005, D.P.Reg. n°69/Pres. Del 23/032007,
- i parcheggi a servizio delle attività industriali ed artigianali, previsti dal DPGR n°126 del 20/04/1995,
- i parcheggi a servizio delle attività direzionali, alberghiere e agli altri esercizi aperti al pubblico, come definiti dal DPGR n°126 del 20/04/1995.

I parcheggi di relazione possono essere ricavati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne, con l'utilizzo anche di aree che non fanno parte del lotto; in quest'ultimo caso dovrà essere istituito un vincolo permanente di destinazione a parcheggio fissato con atto pubblico, da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Costituiscono superficie di parcheggio di relazione le aree destinate allo stallo dei veicoli e le relative aree di manovra, con esclusione delle superfici destinate alla viabilità.

Nel caso di stalli disposti ortogonalmente rispetto alla viabilità, la dimensione minima prescritta è di m 2,50 x 5,00; nel caso di stalli longitudinali, la dimensione minima prescritta è di m 2,00 x 5,50.

23 - Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
   - strade, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;
   - spazi di sosta e parcheggi, esclusi i parcheggi di interscambio;
   - nuclei elementari di verde;
   - rete di fognatura
   - rete idrica
   - rete di distribuzione dell'energia elettrica
   - rete di distribuzione del gas
   - illuminazione pubblica
   - Cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
   - asili nido e scuole materne
   - scuole dell'obbligo
   - impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi
   - aree verdi di quartiere
   - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere
   - chiese ed altri edifici religiosi
   - impianti sportivi di quartiere
   - strade di quartiere e di scorrimento
   - sedi locali delle forze dell'ordine, vigili del fuoco o della protezione civile

24 - Categorie delle destinazioni d'uso

Il presente PRGC, in conformità all'articolo 5 della L.R. 19/2009, distingue le destinazioni d'uso nelle seguenti categorie:

(A) – Residenziale

A1 – superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo sia stabile che temporaneo o stagionale (case per vacanze); comprende le residenze speciali e/o collettive, caserme, foresterie, monasteri, ecc.

(B) – Servizi

B1 – superfici di unità immobiliari edilizie, adibite alle attività connesse alla cura della persona od alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi; ovvero finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive. Comprendono, fra l'altro, le palestre ed i centri sportivi privati.

(C) – Alberghiera

(alberghiera) superfici di unità immobiliari edilizie, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante, bar ed altri servizi di intrattenimento,

(D) – (ricettivo – complementare) superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche gestite unitariamente e con contratti di tipo periodico/stagionale (colonie, villaggi turistici, camping, ecc.) costituita prevalentemente da sedimi non edificati, ma urbanizzati.

(E) – Direzionale

1) ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;
3) istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;
4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzione di merci e beni;

(F) – Commerciale al dettaglio

superfici di unità immobiliari edilizie, destinate ad attività di vendita di beni al consumatore finale, comprese attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore, nonché le attività di svago con finalità di lucro (discoteche, piano bar, night club, sale giochi, ecc.)

(G) – Commerciale all'ingrosso

superfici di unità immobiliari edilizie, destinate ad attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, comunità o ad altri utilizzatori professionali e di deposito di merci correlate alla distribuzione

(H) – Trasporto di persone e merci

superfici di unità immobiliari edilizie, adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, relativi alle attività di movimentazione di collettame e persone

(I) – Artigianale

superfici di unità immobiliari edilizie, anche prive di murature perimetrali, pertinenti ad iniziative definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione e/o alla trasformazione di beni e/o prestazioni di servizio, escluso l'artigianato di servizio

(J) – Industriale

superfici di unità immobiliari edilizie, anche prive di murature perimetrali, destinate alla produzione e/o alla trasformazione di beni, pertinente ad iniziative definite industriali dalla legislazione di settore

(K) – Agricola e residenziale agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola

superfici di unità non comprese nei punti K – L - M, nonché ad uso abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda (compresi gli alloggi destinati all'esercizio dell'agriturismo)

(L) – Artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola

superfici di unità immobiliari, anche prive di murature perimetrali, destinate all'attività di conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole

(M) – Commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola

superfici di unità immobiliari edilizie, anche prive di murature perimetrali, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli

(N) – Allevamento industriale in zona agricola

superfici di unità immobiliari edilizie, destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze di impianti, non connesse con azienda dotata del rapporto ettaro/40 quintali peso vivo o non definite allevamento aziendale dal competente ispettorato provinciale dell'agricoltura

(O) – Servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico

parti del territorio comunale destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

APPENDICE II
ELENCO DELLE SPECIE VEGETALI

Il successivo elenco delle specie arboree e arbustive, da prevedersi per la realizzazione di impianti ricostruttivi del verde rurale e ornamentale, è suddiviso per tipi di intervento.

a. <u>zone insediative</u>

a.1 storiche (A)

- **<u>arredo urbano</u>**

Recupero degli elementi del verde storico.

Possibilità di utilizzo per la costituzione del verde pubblico, unitamente alle autoctone, di specie esotiche o comunque originarie di altre regioni fito- geografíche, con specifico riferimento a quelle presenti nei parchi e giardini storici della zona.

specie arboree o arborescenti

- <u>gimnosperme</u>

Abies cephalonica
Abies nordmanniana
Calocedrus decurrens
Cedrus libani
Chamaecyparis obtusa
Chamaecyparis pisffera
Cryptomeria japonica
Cupressus lusftanica
Cupressus sempervirens var. horizontalis
Cupressus torulosa
Ginkgo biloba
Juniperus virginiana
Pinus nigra
Sequoia sempervirens
Taxus baccata
Thuja plicata
Torreya nucifera

- <u>angiosperme</u>

Carpinus betulus
Carya illinoensis
Cedrela sinensis
Celtis australis

Gettis occidentalis
Eriobotrya japonica
Fagus sylvatica
Koefreuteria paniculata
Ligustrum lucidum
Liriodendron tulipifera
Platanus odentalis
Populus deltoides
Quercus cerris
Quercus pubescens
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Trachycarpus fortunei
Sophora japonica
Zelkova carpinifolia

specie arbustive

- gimnosperme

Cephalotaxus fortunei
Juniperus chinensis
Thuja occidentalis

- angiosperme

Arbutus unedo
Coronilla emerus
Cotinus coggygria
Crataegus azarolus
Chaenomeles japonica
Deutzia gracilis
Eleagnus reflexa
Euonymus japonicus
Ilex aquifoliurm
Jasminum officinale
Jasminum primulinum
Kerria japonica
Laurus nobilis
Ligustrum sinense
Ligustrum ovalifolium
Maclura pomifera

Magnolia obovata
Mahonia aquifolium
Mespilus germanica
Osmanthus aquifolium
Osmanthus fragrans
Photinia serrulata
Punica granatum
Rhus typhina
Spiraea cantoniensis
Symphoricarpos rivularis
Syringa vulgaris
Viburnum odoratissimum
Viburnum tinus
Wisteria sinensis
Ziziphus jujuba

- **Viali alberati**

specie arboree o arborescenti

Acer platanoides
Cercis siliquastrum
Sorbus torminalis
Tilia platyphylos
Tilia tomentosa

a.2 di previsione (B2*, C)

- **arredo ambiti di espansione residenziale**

Acer campestre
Acer gynnala
Aesculus pavia
Alnus cordata
Diospyros lotus
Fraxínus pennsylvanica
Juglans regia
Magnolia kabus
Paulownia tomentosa
Platanus orientalis
Prunus serotina
Quercus pubescens
Sophora japonica

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

- **viali alberati**

Acer obtusatum

Acer platanoides

Aesculus pavia

Carpinus betulus

Quercus pubescens

Tilia platyphyllos

b. zone produttive

b.1 di previsione (D)

- **arredo**

Acer campestre

Acer gynnala

Aesculus pavia

Alnus cordata

Diospyros lotus

Fraxinus pennsylvanica

Juglans regia

Magnolia kobus

Paulownia tomentosa

Platanus orientalis

Prunus serotina

Quercus pubescens

Sophora japonica

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

- **schermature verso altre zone omogenee**

specie arboree

Acer campestre

Carpinus betulus

Fraxinus ornus

Ostrya carpinifolia

Quercus pubescens

specie arbustive

Corylus avellana

Laburnum anagyroides

Rhamnus catharticus

Viburnum lantana

c. <u>zone rurali (E)</u>

c.1 ricomposizione paesaggistica (riordini fondiari)

specie arboree

Acer campestre

Populus nigra

Quercus robur

Fraxinus ornus

Ulmus minor

c.2 ridisegno paesaggistico (ripristino della complessità)

specie arboree

Acer campestre

Carpinus betulus

Fraxinus ornus

Ostrya carpinifolia

Olea fragrans

specie arbustive

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Prunus mahaleb

Rhamnus catharticus

d. <u>zone protette</u> (E4, P)

d.1 zone umide

specie arboree

Alnus giutinosa

Populus nigra

Salix alba

Ulmus minor

specie arbustive

Frangula alnus

Salix cinerea

Salix

APPENDICE III

NORME PAC/PRPC CESSATI

1 – PAC “Banduzzo 1”

2 – PAC “Dorassina 1”

3 – PEEP “Bagnarola”

4 – PAC “Della Bianca”

5 – PEEP “Ramuscello”

6 – PAC “Alea”

7 – PAC “Immobiliare Tiezzo-Spagnol”

8 – PAC “Mimosa”

9 – PAC “Sole”

10 – PAC “Levada”

11 – PAC “Primavera”

12 – PAC “Saccudello”

13 – PAC “Pontarolo”

14 – PAC “Zara”

1 – PAC “Banduzzo 1”

Art. 4 - Standard

Gli standard posti a carico del P.R.P.C. sono :

a) Aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico

Spazi pubblici lo standard di aree da riservare a spazi pubblici, nella misura minima del 10% della superficie destinata agli insediamenti (mq. 123.030 / 10 = mq. 12.303), viene così ripartito :

Parcheggi:	*area di parcamento..... mq.*	*3.672*	
	area di manovra..... mq.	*3.500*	
Totale parcheggi	*mq.*	*7.172*	*mq. 7.172*
Verde pubblico			*mq. 8.507*
Totale aree a standard esterni ai lotti =			*mq. 15.679 > 12.303*

b) Standard da ricavare all'interno dei lotti

Parcheggi di relazione	All'interno dei lotti fondiari dovrà essere reperita una quantità minima di parcheggi, inclusi spazi di manovra, non inferiore al 10% della superficie coperta degli edifici.
Parcheggi stanziali	minimo 1 posto macchina ogni 2 addetti, con un minimo comunque di 1 posto macchina per attività, da reperire all'interno dei singoli lotti.
Verde	minimo 1 mq / 10 mq di superficie fondiaria dei lotti, da localizzare preferibilmente in prossimità degli accessi e delle aree a parcheggio. Saranno piantumate con alberature di alto fusto, scelte, in quantità non inferiore all' 80% del totale, tra quelle indicate al successivo elenco Entro tali fasce potranno essere realizzati i parcheggi di relazione o stanziali, purché pavimentati con superfici permeabili atte all'inerbimento. La fascia di 2.00 ml ubicata lungo la viabilità nord-sud nei lotti 2-3-4 dovrà essere obbligatoriamente a verde con piantumazione di un albero ogni 5.00 ml max e non potrà essere utilizzata per realizzare i parcheggi di cui sopra.

Art. 5 - Recinzioni

Le recinzioni prospicienti sia la strada comunale che la strada di lottizzazione, dovranno essere in cemento armato, gettato in opera o in pannelli prefabbricati, altezza massima dal marciapiede cm. 150, con possibilità di inserimento di parti in siepe in essenze adeguate e/o elementi in ferro oppure con muretto di calcestruzzo h non superiore a cm. 80 e soprastante pennellatura in acciao zincato

tipo Orsogrill con altezza massima totale 180 cm. Le recinzioni tra i singoli lotti, saranno costituite da un zoccolo pieno in cls di altezza non superiore a cm. 80, e soprastante rete metallica.

Art. 6 - Smaltimento acque reflue

Considerata la realizzazione dell'impianto di fitodepurazione centralizzato, le nuove realizzazioni di immobili produttivi dovranno dotarsi di autonomi impianti di imhoff e condensagrassi o di specifici impianti depurativi in relazione alle lavorazioni effettuate, così da uscire in Tabella A. L'impianto di fitodepurazione viene comunque realizzato per cautela.

Art. 7 - Viabilità

Le caratteristiche dimensionali della viabilità esterna sono così definite :

- verde alberato m. 2,00 entro la proprietà
- pista ciclabile m. 2,50
- aiuola spartitraffico m.2,00
- carreggiata m. 9,00
- verde alberato m. 2,00

Art. 8 - Accessi

Lungo la viabilità principale è consentito realizzare nuovi accessi oltre quelli indicati purché arretrati opportunamente dalla viabilità medesima ed accorpati tra di loro.

Art. 9 - Convenzione

Contestualmente alla presentazione del progetto di P.R.P.C. il proprietario propone un atto unilaterale d'obbligo, allegato al progetto, che prevede :

a) l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal P.R.P.C.;
b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
c) l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare il P.R.P.C.. ai pubblici servizi;
d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione.

Art. 10 - Impianti tecnologici. Deroghe

Nell'ambito del P.R.P.C. è sempre consentita la realizzazione di reti infrastrutturali interrate od aeree, pali e tralicci per reti energetiche e telecomunicazioni e qualsiasi altro manufatto di ordine tecnologico, anche se non direttamente correlato con le necessità della zona industriale.

Art. 11 - Norme relative alla tutela del verde

Il P.R.P.C. disciplina le modalità di intervento per garantire la salvaguardia degli elementi naturali superstiti e la valorizzazione dell'ambito attraverso una accurata progettazione del verde.
In particolare:

- nei lotti industriali dovranno essere previste alberature di alto fusto, di specie autoctona, con sesto di impianto non superiore a ml. 5. Nel lotto 2 lato sud deve essere prevista una fascia verde della larghezza minima di 7.0 ml; nel lotto 1 una fascia pari a 10.0 ml lungo i lati sud ed est; nei lotti 2-3-4 lungo la pedonale è prevista una fascia di verde di larghezza minima pari a ml. 2.0 più una fascia di larghezza pari a 5.0 ml che potrà eventualmente essere destinata a parcheggio con opportuna pavimentazione (griglia che permette la crescita dell'erba) e potrà essere computata quale verde.

Elenco delle specie vegetali consentite

ALBERI	
Populus nigra	pioppo nero
Fraxinus excelsior	frassino
Salix alba	salice bianco
Salix porpurea	salice rosso
Ulmus monir	olmo
Tilia cordata	tiglio
Celtis australis	bagolaro
Quercus robur	farnia
Prunus avium	ciliegio selvatico
ARBUSTI	
Carpinus betulus	carpino bianco
Crataegus monogyna	biancospino
Ligustrum volgare	ligustro
Lonicera Japonica	caprifoglio
Prunus spinosa	pruno
Cornus sanguinea	sanguinella
Corylus avellana	nocciolo

Sarà realizzato un rilevato in terra dell'altezza minima di mt. 2,00 , sui lati est e sud del lotto 1, sino al limite dell'area a verde pubblico e con graduale raccordo della stessa al rilevato. Per alcuni tratti sarà possibile sostituire il rilevato con una pannellatura in legno di pari altezza, subordinando l'intervento a preventiva approvazione a cura della Commissione Edile.

Lungo i due lati (est e sud) dovranno essere messe a dimora piante autoctone e piante sempreverdi, in modo tale da formare, già dai primi anni di impianto, una barriera continua.
Sono consigliati: pioppi cipressini con altezza all'impianto di mt. 3,00 , salici, ontani un corteggio di piante arbustive.

IPOTESI DI SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto n.	**1**	mq. 80.154
Lotto n.	**2**	mq. 12.171
Lotto n.	**3**	mq. 4.560
Lotto n.	**4**	mq. 17.615

Totale superficie fondiaria mq. **114.500**

Nel lotto n.1, lungo i lati est e sud, la distanza del fabbricato dal confine sarà minimo di 25,00 ml.

Con riferimento all'art. 49 della L.R. 52/91, i lotti edilizi e i relativi accessi, così come riportata nella Tav. 2.4, sono indicativi; pertanto potranno essere accorpati o suddivisi in funzione delle esigenze insediative delle singole attività, nel rispetto dell'impianto distributivo.

2 – PAC “Dorassina 1”

Art.7 – Corpi accessori, costruzioni a confine, distanze dal confine

Per la costruzione dei corpi accessori valgono le disposizioni dell'art. 16 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.C. e potranno essere edificati a confine per un'altezza massima di ml. 2,50.

Le distanze da rispettare per i fabbricati di nuova costruzione sono le seguenti:

- distanza dai confini: 5,00 ml
- distanza dalla strada: 6,00 ml
- distanza dai parcheggi e aree verdi di piano: 5,00 ml

Art.8 – Tipologie dilizie consentite

Sono consentite le seguenti tipologie edilizie:

- abitazioni singole monofamiliari
- abitazioni bifamiliari
- abitazioni in linea
- abitazioni a schiera
- abitazioni in condominio

Art.9 – Quota piano abitabile, altezza urbanistica, indice di copertura

La quota del piano abitabile dovrà essere posta a + 15 cm dalla quota del marciapiede della strada interna di riferimento.

L'altezza massima è riferita partendo dalla quota + 10 dalla quota della strada interna di riferimento fino alla quota media dell'intradosso dell'ultimo piano di copertura.

L'indice di copertura è riferito a tutti i corpi di fabbrica facenti volume e non, con esclusione degli sporti di linda inferiori o uguali a ml 1,50.

Art.10 – Recapito acque nere e grasse/ saponate all'interno dei lotti

Le acque nere assieme a quelle grasse/ saponate dei lotti, quest'ultime pre-trattate con vasca condensagrassi, faranno capo in pozzetto di ispezione finale posto all'interno del lotto e collegato alla rete principale delle acque denominate "nere".

Art.11 – Convenzione

Contestualmente alla presentazione del progetto di P.A.C., la Proprietà propone un atto unilaterale d'obbligo, allegato al progetto che prevede:

a. l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal P.A.C.;
b. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
c. l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare il P.A.C. ai pubblici servizi;
d. i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione.

Art.13 – Norme relative alla tutela del verde

Allo stato attuale all'interno dell'area destinata al piano non ci sono essenze arboree impiantate in quanto l'area era destinata a seminativo. La piccola area comunque sarà sistemata a prato verrà con essenze tipiche della zona: alberi ed arbusti di specie rinvenibili allo stato naturale e presenti nel paesaggio campestre circostante.

3 – PEEP “Bagnarola”

Bagnarola

Il comprensorio più vasto, quello di Bagnarola, come anzi detto, è stato attuato solo per una porzione limitata (circa 1/3).

Come negli altri comprensori, la debolezza della richiesta dell'iniziativa privata e degli IACP e l'assenza di quella delle imprese e delle cooperative, ha finito per compromettere l'attuazione dell'insediamento.

Alla debolezza della domanda, si sono aggiunte difficoltà in relazione alle caratteristiche del sito, in particolare per l'incidenza elevata del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla porzione attualmente non attuata.

Per il comprensorio in esame, pertanto, la variante individua nel corso d'acqua che lo attraversa (Rigolo Acqua Fosca) il naturale limite su cui attestare, ad est il perimetro di PEEP.

Si tenga presente che per quanto attiene l'area di mq. 10.330, ad ovest del corso d'acqua predetta, non ancora acquisita dall'Amministrazione, i proprietari hanno offerto la loro disponibilità alla cessione per il completamento dell'insediamento.

Sulla scorta di tale disponibilità, oltre a quella residua nei lotti già di proprietà dell'Amministrazione, il PEEP di Bagnarola viene ad assumere le seguenti dimensioni e

parametri.

Superficie territoriale	mq. 41.813	100%
Superficie fondiaria (residenziale)	mq. 23.681	56,61%
Superficie per parcheggi	mq. 2.271	5,43%
Superficie per verde d'arredo	mq. 3.042	7,28%
Superficie per verde attrezzato	mq. ---	0
Superficie per poliambulatorio	mq. 2.446	5,85%
Superficie per viabilità e rispetti	mq. 10.391	24,80%
Volumetria massima ammissibile	mc. 46.250	
Abitanti teoricamente insediabili	n. 356	

(indice pro-capite mc. 130/ab).

Per quanto attiene alla distribuzione della volumetria, essa risulta così ripartita:

in proprietà	: mc. 18.500	40%
in diritto superficie	: mc. 27.750	60%.

In relazione a tale suddivisione delle volumetrie, vengono rivisti gli indici edificatori, rapportando, in particolare, quelli dei lotti unifamiliari alla reale consistenza dell'utilizzo (inferiore a 1,00 mc/mq).

La dotazione degli standards viene così modificata:

- abitanti insediabili: n. 356

		standard minimo	standard di progetto
parcheggio	mq.	890	2.271
	mq/ab	2,50	6,38
verde arredo	mq.	1.779	3.042
	mq/ab	5,0	8,54
Totale	mq.	2.669	5.313
	mq/ab	7,5	14,92

Per quanto attiene al poliambulatorio, si include nella precedente superficie l'intero lotto di pertinenza.

Ramuscello

Il comprensorio di Ramuscello, come evidenziato in relazione, ha avuto una attuazione limitata.

Come negli altri comprensori, accanto ad una richiesta non particolarmente sostenuta dell'iniziativa privata, è mancata del tutto l'iniziativa , sia delle imprese, che delle cooperative, che degli IACP.

A ciò deve aggiungersi la particolare ubicazione del sito, marginale rispetto ai servizi e, pertanto, meno appetibile, soprattutto per la porzione non ancora attuata.

Il grosso carico di infrastrutture e di opere di urbanizzazione che grava sull'insediamento condiziona, negli effetti, la reale operatività dell'azione pubblica.

Per il comprensorio in esame, pertanto, la variante individua nell'attuale delimitazione dei lotti edificati

ad est il margine di massima espansione del PEEP.

Vengono, pertanto, incluse soltanto le porzioni non ancora acquisite sul lato nord, al fine di attivare i lotti indicati con i n. A_5 e B_{1-1}.

Il PEEP di Ramuscello viene, pertanto, ad assumere le seguenti dimensioni e parametri:

Superficie territoriale	mq. 23.069	100%
Superficie fondiaria (residenziale)	mq. 14.408	62,46%
Superficie per parcheggi	mq. 630	2,73%
Superficie per verde d'arredo	mq. 4.141	17,95%
Superficie per verde attrezzato	mq. ---	0
Superficie per viabilità e rispetti	mq. 3.890	16,86%
Volumetria massima ammissibile	mc. 26.105	
Abitanti teoricamente insediabili	n. 201	

(indice pro-capite mc. 130/ab).

Per quanto attiene alla ripartizione delle volumetrie, essa risulta così ripartita:

in proprietà	: mc. 10.442	40%
in diritto superficie	: mc. 15.663	60%

In relazione a tale suddivisione delle volumetrie, vengono rivisti gli indici edificatori, rapportando, in particolare, quelli dei lotti unifamiliari alla reale consistenza dell'utilizzo (inferiore a 1,00 mc/mq).

La dotazione degli standards viene così modificata:

- abitanti insediabili: n. 201.

		standard minimo	standard di progetto
parcheggio	mq.	502	630
	mq/ab	2,50	3,13
verde arredo	mq.	1005	4.141
	mq/ab	5,0	20,60
Totale	mq.	1507	4.771
	mq/ab	7,5	23,74.

4 – PAC “Della Bianca”

NORMATIVA PREVISTA nel P. di L.

Z O N A	OMOGENEA C/1
TIPOLOGIA	isolate o schiera
INDICE DI FABB. FONDIARIO mc/mq	lotti 1-2-3-4-5-6-8-9 1,00
INDICE DI FABB. FONDIARIO mc/mq	lotto 7 1,021
ALTEZZA MASSIMA mt	8,50
INDICE DI COPERTURA %	isolate 30 schiera 40
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml	5,00
DISTANZA MINIMA DALLA STRADA ml	6,00
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI ml	10,00
INDICE DI FABB. TERRIT. mc/mq	0,80

TABELLA ESPLICATIVA DEGLI INDICI

DENOMINAZIONE	AREA	INDICE FONDIARIO	VOLUME	ALTEZZA	DESTINAZIONE
LOTTO 1	~~290~~ 420	1,00	~~290~~ 420	8,50	RESIDEN. – COMMER.
2	1042	"	1042	"	"
3	998	"	998	"	"
4	735	"	735	"	"
5	1365	"	1365	"	"
6	1380	"	1380	"	"
7	1150	1,021	1174	"	"
8	950	1,00	950	"	"
9	800	"	800	"	"
TOTALE PARZ.	8840		8864		
PARCHEGGIO	225 > 2.50 × 8864 / 100 = mq 222				
VERDE PUBB. ATTREZZATO	720 > 8.00 × 8864 / 100 = mq 709				
MARCIAPIEDE	300				
STRADE	1125				
TOTALE	11080		8864		

4 – PEEP “Ramuscello”

Bagnarola

Il comprensorio più vasto, quello di Bagnarola, come anzi detto, è stato attuato solo per una porzione limitata (circa 1/3).

Come negli altri comprensori, la debolezza della richiesta dell'iniziativa privata e degli IACP e l'assenza di quella delle imprese e delle cooperative, ha finito per compromettere l'attuazione dell'insediamento.

Alla debolezza della domanda, si sono aggiunte difficoltà in relazione alle caratteristiche del sito, in particolare per l'incidenza elevata del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla porzione attualmente non attuata.

Per il comprensorio in esame, pertanto, la variante individua nel corso d'acqua che lo attraversa (Rigolo Acqua Fosca) il naturale limite su cui attestare, ad est il perimetro di PEEP.

Si tenga presente che per quanto attiene l'area di mq. 10.330, ad ovest del corso d'acqua predetta, non ancora acquisita dall'Amministrazione, i proprietari hanno offerto la loro disponibilità alla cessione per il completamento dell'insediamento.

Sulla scorta di tale disponibilità, oltre a quella residua nei lotti già di proprietà dell'Amministrazione, il PEEP di Bagnarola viene ad assumere le seguenti dimensioni e

parametri.

Superficie territoriale	mq. 41.813	100%
Superficie fondiaria (residenziale)	mq. 23.681	56,61%
Superficie per parcheggi	mq. 2.271	5,43%
Superficie per verde d'arredo	mq. 3.042	7,28%
Superficie per verde attrezzato	mq. ---	0
Superficie per poliambulatorio	mq. 2.446	5,85%
Superficie per viabilità e rispetti	mq. 10.391	24,80%
Volumetria massima ammissibile	mc. 46.250	
Abitanti teoricamente insediabili	n. 356	

(indice pro-capite mc. 130/ab).

Per quanto attiene alla distribuzione della volumetria, essa risulta così ripartita:

in proprietà	: mc. 18.500	40%
in diritto superficie	: mc. 27.750	60%.

In relazione a tale suddivisione delle volumetrie, vengono rivisti gli indici edificatori, rapportando, in particolare, quelli dei lotti unifamiliari alla reale consistenza dell'utilizzo (inferiore a 1,00 mc/mq).

La dotazione degli standards viene così modificata:

- abitanti insediabili: n. 356

		standard minimo	standard di progetto
parcheggio	mq.	890	2.271
	mq/ab	2,50	6,38
verde arredo	mq.	1.779	3.042
	mq/ab	5,0	8,54
Totale	mq.	2.669	5.313
	mq/ab	7,5	14,92

Per quanto attiene al poliambulatorio, si include nella precedente superficie l'intero lotto di pertinenza.

Ramuscello

Il comprensorio di Ramuscello, come evidenziato in relazione, ha avuto una attuazione limitata.

Come negli altri comprensori, accanto ad una richiesta non particolarmente sostenuta dell'iniziativa privata, è mancata del tutto l'iniziativa , sia delle imprese, che delle cooperative, che degli IACP.

A ciò deve aggiungersi la particolare ubicazione del sito, marginale rispetto ai servizi e, pertanto, meno appetibile, soprattutto per la porzione non ancora attuata.

Il grosso carico di infrastrutture e di opere di urbanizzazione che grava sull'insediamento condiziona, negli effetti, la reale operatività dell'azione pubblica.

Per il comprensorio in esame, pertanto, la variante individua nell'attuale delimitazione dei lotti edificati

ad est il margine di massima espansione del PEEP.

Vengono, pertanto, incluse soltanto le porzioni non ancora acquisite sul lato nord, al fine di attivare i lotti indicati con i n. A_5 e B_{1-1}.

Il PEEP di Ramuscello viene, pertanto, ad assumere le seguenti dimensioni e parametri:

Superficie territoriale	mq. 23.069	100%
Superficie fondiaria (residenziale)	mq. 14.408	62,46%
Superficie per parcheggi	mq. 630	2,73%
Superficie per verde d'arredo	mq. 4.141	17,95%
Superficie per verde attrezzato	mq. ---	0
Superficie per viabilità e rispetti	mq. 3.890	16,86%
Volumetria massima ammissibile	mc. 26.105	
Abitanti teoricamente insediabili	n. 201	

(indice pro-capite mc. 130/ab).

Per quanto attiene alla ripartizione delle volumetrie, essa risulta così ripartita:

in proprietà	: mc. 10.442	40%
in diritto superficie	: mc. 15.663	60%

In relazione a tale suddivisione delle volumetrie, vengono rivisti gli indici edificatori, rapportando, in particolare, quelli dei lotti unifamiliari alla reale consistenza dell'utilizzo (inferiore a 1,00 mc/mq).

La dotazione degli standards viene così modificata:

- abitanti insediabili: n. 201.

		standard minimo	standard di progetto
parcheggio	mq.	502	630
	mq/ab	2,50	3,13
verde arredo	mq.	1005	4.141
	mq/ab	5,0	20,60
Totale	mq.	1507	4.771
	mq/ab	7,5	23,74.

6 – PAC “Alea”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.P.C.

Art.1 - Generalitá

Il P.R.P.C. è redatto in conformitá all'art.42 e successivi della L.R. 52/91 e successive modificazioni ed integrazioni.

La sua conformitá al P.R.G.C. è attestata dal Progettista ai sensi e per gli effetti dell'art.42 comma 2 medesima L.R. 52/91.

Per quanto non specificato nel seguito valgono le disposizioni e norme del P.R.G.C. vigente.

Art.2 - Parametri ed indici

Il P.R.P.C. utilizza i seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale max (Zona D2b del P.R.G.C. originario) St	: mq 40.012
Rapporto di copertura max	: 50%
Superficie coperta max	: mq 20.006
Distanza minima dalla viabilitá	: ml 10,00
Distanza minima dai confini	: ml 6,00
Distanza minima tra pareti finestrate di edifici fronteggianti	: ml 10,00
Distanza minima dal fiume Cao Maggiore (vedi Tav. 2.2)	: ml 50,00

Nel Comparto 2 è possibile costruire in aderenza all'esistente

Larghezza minima del rilevato lato sud-ovest : ml 10,00

L'edificazione nei due lotti è distribuita secondo le seguenti modalitá:

	Sup. fondiaria (mq) (dal P.R.G.C. zona D2b)	Sup. coperta max (mq)	H max (ml)
LOTTO 1	30.412	15.206	12,00
LOTTO 2	9.600	4.800	10,00

Gli inviluppi massimi di edificazione potranno essere modificati, nel rispetto dei precedenti parametri, distanze e distacchi, ai sensi dell'art.49 della L.R. 52/91.

Dovranno essere reperiti parcheggi stanziali in misura superiore od eguale ad uno ogni 2 addetti oppure uno ogni 200 mq di superficie coperta.

La pavimentazione degli stalli destinati a parcheggio deve risultare costituita da terreno naturale opportunamente compattato con semina di tappeto erboso e posa in opera di elementi grigliati atti ad assicurare la funzione drenante del terreno e l'inerbimento fra gli interspazi.

Le parti asfaltate saranno limitate alla viabilità di accesso ed ad un intorno massimo di 20.00 metri dai fabbricati.

Gli interventi edilizi devono essere improntati, pur nel rispetto della concezione individuale del progettista, ai criteri della coerenza architettonica, della semplicità volumetrica, della essenzialità formale, dell'integrazione nel contesto ambientale, con l'utilizzazione, per quanto possibile, di tipi, forme e materiali costruttivi tradizionali o compatibili con essi.

L'accessibilità al Comparto 2 sarà garantita dal lotto esistente di proprietà della stessa Ditta da Via Giotto da Bondone.

Art. 3 - Recinzioni

Le recinzioni saranno costituite da paletti e rete metallica plastificata verde, avranno un'altezza pari a ml 1,50 e dovranno essere ubicate nella linea dividente il verde privato dallo spazio riservato alla manovra dei mezzi nei lotti, vedi Tav.2.2 e 2.5.

Art. 4 - Sistemazioni a verde

Il P.R.P.C. sará corredato da un progetto di sistemazione a verde costituito dai seguenti contenuti essenziali:

a) rilevato in terra dell'altezza minima in sommitá di ml 2,00 posizionato lungo il margine sud-est della zona industriale;

b) mantenimento, selezione e potenziamento delle alberature a macchia esistenti lungo il Caomaggiore;

c) formazione di barriera vegetale a delimitazione della zona industriale verso sud-ovest, costituita da filari di alberature autoctone integrate da specie sempreverdi in misura non inferiore al 30% e da arbusti, per evitare una eccessiva diminuzione della capacitá vegetazionale nel periodo autunno-vernino;

d) formazione di barriera vegetale a delimitazione della zona sud-est con le medesime caratteristiche della precedente;

e) riqualificazione del fossato affluente del lago Irti con formazione di sieponi di salici capitozzati e realizzazione di vialetto sterrato;

f) gli interventi sui corsi d'acqua vanno esegiuti con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica;

g) messa a dimora di filare di olmi nel vialetto interno al verde pubblico ed ai parcheggi;

h) sistemazione a prato delle aree interne non strettamente necessarie alla movimentazione dei mezzi.

Saranno messe a dimora alberature ed arbusti rispettivamente di altezza non inferiore a ml 3,00 e ml 1,00.

Il sesto d'impianto sará differenziato in rapporto alle specie utilizzate, come segue:

- arbusti	ml 1,50 - 2,00
- piante a foglia caduca (olmo,frassino)	ml 6,00 - 8,00
- sempreverdi (quercus ilex)	ml 4,00 - 5,00
- piante di alto fusto (farnia)	ml 10,0 - 12,0
- salici	ml 4,00

Le specie da utilizzare saranno reperite nell'ambito del seguente elenco;

- Piante autoctone a foglia caduca

Salix alba
Salix purpurea
Corylus avellana
Ulmus campestris
Fraxinus ornus
Popolus alba
Prunus avinun
Quercus robur
Carpinus betulus

-Piante sempreverdi

Quercus ilex

- Arbusti

Crataegus monogyna
Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Viburnum Lantana
Laburnum anagiroides (maggiociondoli)
Prunus spinosa (prugnolo)
Lonicera xilosteum
Prunus Padus

Art.5 - Tempi per la realizzazione

I tempi previsti per la realizzazione del presente P.R.P.C. di iniziativa privata saranno non superiori ad anni 10.

7 – PAC “Immobiliare Tiezzo - Spagnol”

NORME TECNICHE INTEGRATIVE E PRESCRIZIONI EDILIZIE

Superficie fondiaria lotti	Sf. minimo mq. 700 per case unifamiliari Sf. minimo mq. 350 per edifici plurifamiliari
Tipo di costruzione	- Fabbricati ad uso residenziale di tipo unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco edilizio, in linea. - Attivita' "commerciali", artigianali di servizio.
Indice di fabbricabilita'	
Territoriale	It = 1.00 mc./mq. Ambito A It = 0.80 mc./mq. Ambito B
Indice (medio) di fabbricabilita'	If = 1.2441 mc./mq. su tutto il piano attuativo If = 1.1872 mc./mq. Ambito A If = 1.3310 mc./mq. Ambito B
Rapporto di copertura	Sc/Sf = 40% Ambito A Sc/Sf = 30% Ambito B
Altezza del fabbricato	H = max. ml. 8.50
Distanza dalla strada	Ds = min.ml. 6.00 Ambito A Ds = min.ml. 5.00 Ambito B (Strada interna) Ds = min.ml. 6.00 Ambito B (Strada esterna)
Distanza dai confini	Dc = min.ml. 4.00 Ambito A Dc = min.ml. 5.00 Ambito B
Distanza dai fabbricati (tra pareti cieche)	Df = min.ml. 8.50 Ambito A Df = min.ml. 10.00 Ambito B Df = min.ml. 10.00 Ambito A (Tra pareti finestrate)
Autorimesse	- ammesse purche' localizzate nel corpo del fabbricato o in aderenza.

Caratteri esterni della costruzione	- Murature esterne intonacate e dipinte o con rivestimento sintetico o con finiture "faccia a vista". - Copertura piana, a padiglione o a falda a doppia pendenza
Recinzione	- Muri di cinta di altezza non superiore a ml. 1.50. Sono escluse recinzioni costituite da elementi prefabbricati in cemento.

N.B.

- La tavola 3 ha valore indicativo per quanto riguarda la suddivisione dei lotti e la tipologia edilizia.
  Saranno perfezionate al momento dei singoli interventi in ragione delle diverse tipologie ammesse.
- L'indice relativo ai parcheggi nella misura di 40 mq./100 mq. di superficie lorda a destinazione commerciale o artigianale dovra' essere soddisfatto prevedendone l'ubicazione nell'ambito dei lotti interessati.

8 – PAC “Mimosa”

1.3) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

La presente normativa si prefigge la disciplina delle costruzioni all'interno del Piano di Lottizzazione individuando per ogni singolo lotto le possibilità edificatorie in termini di volumetria, superficie coperta, tipologie edilizie, altezza massima, distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà.

Detta inoltre alcune direttive di ornato, nel rispetto della normativa generale prevista dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale, e norme specifiche che permettono la realizzazione piena e completa della lottizzazione così come previsto negli elaborati progettuali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme del P.R.G.C..

- L'altezza massima è riferita partendo dalla quota media del marciapiede stradale prospiciente fino all'intradosso dell'ultimo piano agibile o utilizzabile. Nel caso di solai inclinati è deducibile dalla media delle altezze di imposta e del muro di spinta.
- L'indice di copertura è riferito a tutti i corpi di fabbrica facenti volume e non con esclusione degli sporti di linda inferiore od uguale a ml 1.50.
- I volumi dei singoli lotti potranno essere modificati nel rispetto dell'indice complessivo dell'ambito previa specifica autorizzazione.
- Il piano utile dei fabbricati di nuova costruzione, inteso tale quello netto interno, dovrà trovarsi alla quota minima + 0.30 cm misurata rispetto alla quota stradale (0.00).

- E' ammessa l'utilizzazione della volumetria, nella misura massima del 30%, da destinare ad usi diversi da quello residenziale, in particolare sfruttabile in ambito commerciale, artigianale di servizio o direzionale.
- Le recinzioni dovranno avere di norma ad un'altezza non superiore a ml 1.50; fronte strada dovranno presentare un muro pieno di altezza variabile tra 80-100 cm e soprastante finitura a piacere.
- Tutte le recinzioni devono prevedere, ove possibile, lo spazio per il contatore del gas metano, con un adeguato vano delle dimensioni minime pari a cm 50(L) x 50(h) x 25(p).
- E' ammessa la divisione successiva dei lotti per il ricavo di alloggi bifamiliari ed a schiera, nel solo caso di interventi unitari.
- Gli alberi dovranno essere piantumati contestualmente alla realizzazione della viabilità di collegamento e di distribuzione; dovranno avere un'altezza non inferiore a ml 4.00, essere ubicati a ml 2.50 dal confine lato strada ed essere posti ad interasse non inferiore a ml 4.00 e non superiore a ml 8.00.

- Sono consentite le seguenti tipologie edilizie: abitazioni singole, in linea, a schiera, in condominio e bifamiliari.
- Gli edifici da edificarsi nei lotti dovranno possedere un'altezza massima non superiore a ml 9.50.
- Le distanze delle costruzioni accessorie, previste lungo i lati Nord ed Ovest, dal confine dovranno rispettare le direttive contenute nel Codice Civile.
- E' consentita l'edificazione in deroga alla distanza di rispetto dai confini per l'edificazione di edifici accessori alla residenza con altezza massima pari a ml 3.00, misura sul colmo, esclusivamente lungo i lati Nord e Ovest, e tra i due lotti di cui alla Tavola 2.3; sono inoltre ammesse coperture piane praticabili e coperture in legno a vista.
- Per quanto riguarda gli accessori a confine, anzidetti, previsti lungo i lati Nord ed Ovest, essi prevederanno come copertura delle terrazze praticabili, le quali tuttavia rispetteranno le distanze di veduta previste dal Codice Civile.
- L'arretramento degli accessi, sul fronte strada pubblica, dovrà rispettare la superficie minima di mq. 20.00, atta a garantire la sosta di un autoveicolo senza intralciare la circolazione sullo spazio pubblico.

I lotti edilizi, così come riportato nella tavola degli inviluppi massimi dei fabbricati, sono indicativi; pertanto, potranno essere accorpati o suddivisi in funzione delle esigenze insediative delle singole attività, nel rispetto dell'impianto distributivo e degli indici tecnico-urbanistici che saranno ricalcolati in proporzione alle originarie superfici.

9 – PAC “Sole”

1.3) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIFICHE

TITOLO 1° - GENERALITA’

Art. 1 - Oggetto del Piano.

Il presente P.R.P.C. di iniziativa privata denominato “ Sole “ disciplina l’utilizzo delle Zone residenziali di nuovo impianto “ C1.2 ”, in Via Levada, nel Capoluogo, come delimitate e normate dalla variante n° 16 al P.R.G.C. del Comune di Sesto al Reghena (PN).

Esso è redatto in conformità agli articoli 42 e seguenti della L. R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - Validità del Piano.

Il P.R.P.C. della zona “ C1.2 ” ha efficacia decennale, a decorrere dal giorno successivo dalla pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione di approvazione.

Alla scadenza, restano valide a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C..

Art. 3 - Elaborati

Il P.R.P.C. si compone dei seguenti elaborati:

1 - Relazione tecnica

2 - Elaborati grafici

2.1) Estratto catastale – estratto P.R.G.C – estratto dalla C.T.R. – rilievo planialtimetrico;
2.2) Zonizzazione;
2.3) Rete fognaria acque nere – meteoriche - Planimetria e sezioni stradali;
2.4) Rete fognaria acque nere – meteoriche - Profili longitudinali e particolari costruttivi;
2.5) Rete Enel – telefonica – illuminazione pubblica;
2.6) Rete gas e acquedotto;

3 – Atti di proprietà

4 - Computo metrico estimativo

5 – Schema di convenzione

6 – Asseverazioni

Art. 4 - Recinzioni

Le recinzioni dovranno avere di norma un'altezza non superiore a ml.1,50; le recinzioni fronte strada dovranno presentare un muro pieno di altezza variabile tra 80 – 100 cm e soprastante finitura a piacere.

Tutte le recinzioni devono prevedere, ove è possibile, lo spazio per il contatore gas metano con vano delle dimensioni di cm. 50(L) x 50(H) x 25(P).

Art. 5 - Accessi

In prossimità degli ingressi dovranno essere reperiti entro il lotto spazi di sosta di minimo 20 mq, con esclusione dei lotti n° 7 – 19 – 20 (sette – diciannove – venti).

Art. 6 – Divisione e accorpamento lotti

E' ammesso l'accorpamento e la disgregazione di più lotti in proprietà per la realizzazione di interventi unitari nel rispetto dei rispettivi indici planovolumetrici.

Art. 7 – Corpi accessori, costruzioni a confine, distanze dal confine.

I corpi accessori dovranno obbligatoriamente rispettare le distanze dai confini a prescindere dalla loro altezza, salvo accessori destinati a deposito costruiti in legno di altezza massima inferiore a ml 3,00 e superficie minore di mq 12,00, che potranno essere edificati a confine.

Le distanze da rispettare dai fabbricati di nuova costruzione sono le seguenti:
- distanza dai confini: 5,00 ml
- distanza dalla strada: 6,00 ml
- distanza dai parcheggi di piano: 5,00 ml

Art. 8 – Tipologie edilizie consentite.

Sono consentite le seguenti tipologie edilizie: abitazioni singole, in linea, a schiera, in condominio e bifamiliari.

Art. 9 – Quota piano abitabile, altezza urbanistica, indice di copertura.

La quota del piano abitabile dovrà essere posta a + 30 cm dalla quota della strada interna di riferimento.
L'altezza massima è riferita partendo dalla quota + 10 cm dalla quota della strada interna di riferimento fino alla quota media dell'intradosso dell'ultimo piano di copertura.

L'indice di copertura è riferito a tutti i corpi di fabbrica facenti volume e non con esclusione degli sporti di linda inferiore od uguale a ml.1,50.

Art. 10 – Recapito acque nere/grasse/saponate all'interno dei lotti.

Le acque nere e grasse/saponate dei lotti saranno pre-trattate con rispettivamente delle vasche imhoff e condensagrassi, a cui farà capo un pozzetto di raccordo e ispezione, all'interno del lotto e collegato alla rete principale delle acque denominate "nere".
Quando il Comune si allaccerà al depuratore, le vasche imhoff dei lotti dovranno essere by-passate.
I piani seminterrati e/o interrati dovranno essere costruiti con adeguati accorgimenti, con particolare riguardo alla previsione di servizi igienici, in relazione allo smaltimento delle acque provenienti dagli stessi e di quelle di falda e meteoriche.

Art. 11 – Interventi sul corso d'acqua.

Gli interventi sul corso d'acqua dovranno essere eseguiti con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, fermo restando che le ripe del corso d'acqua devono essere conservate e che nessun intervento sulle stesse può essere fatto senza i necessari pareri degli Enti preposti.

Art. 12 - Convenzione

Contestualmente alla presentazione del progetto di P.R.P.C. la proprietà propongono un atto unilaterale d'obbligo, allegato al progetto, che prevede:

a) l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal P.R.P.C.;
b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
c) l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare il P.R.P.C.. ai pubblici servizi;
d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione.

Art. 13 - Variazioni di perimetro

E' ammessa la riperimetrazione del P.R.P.C. nel limite del 10%, rispetto alle indicazioni della scheda C1.2 ed il presente P.R.P.C. risulta maggiore dello 0,65% di quanto previsto, per una modifica della viabilità nel lato nord-ovest.

Art. 14 - Norme relative alla tutela del verde

Il PRPC disciplina le modalità di intervento per garantire la salvaguardia degli elementi naturali superstiti e la valorizzazione dell'ambito attraverso una accurata progettazione del verde. In particolare sono consentire la seguenti specie vegetali :

ALBERI	
Populus nigra	pioppo nero
Fraxinus excelsior	frassino
Salix alba	salice bianco
Salix porpurea	salice rosso
Ulmus monir	olmo
Tilia cordata	tiglio
Celtis australis	bagolaro
Quercus robur	farnia
Prunus avium	ciliegio selvatico
ARBUSTI	
Carpinus betulus	carpino bianco
Crataegus monogyna	biancospino
Ligustrum volgare	ligustro
Lonicera Japonica	caprifoglio
Prunus spinosa	pruno
Cornus sanguinea	sanguinella
Corylus avellana	nocciolo

Attualmente nell'area destinata al piano non ci sono essenze arboree impiantate in quanto l'area era destinata a seminativo.

Con riferimento all'art. 49 della L.R. 52/91, i lotti edilizi, così come riportata nella Tav. 2.2, sono indicativi; pertanto potranno essere accorpati o suddivisi in funzione delle esigenze insediative delle singole attività, nel rispetto dell'impianto distributivo e degli indici tecnico-urbanistici che saranno ricalcolati in proporzione alle originarie superfici.

TABELLA 1 DATI TECNICO URBANISTICI

DENOMINAZIONE	AREA	VOLUME EDIFICAB.	SUP. MAX COPERTA	H MAX
LOTTO 1	MQ 680	MC 680	MQ 204	ML 9,50
LOTTO 2	MQ 678	MC 680	MQ 203	ML 9,50
LOTTO 3	MQ 800	MC 800	MQ 240	ML 9,50
LOTTO 4	MQ 893	MC 1500	MQ 268	ML 9,50
LOTTO 5	MQ 769	MC 700	MQ 231	ML 9,50
LOTTO 6	MQ 781	MC 750	MQ 234	ML 9,50
LOTTO 7	MQ 1090	MC 2180	MQ 327	ML 9,50
LOTTO 8	MQ 1126	MC 2259	MQ 338	ML 9,50
LOTTO 9	MQ 789	MC 750	MQ 237	ML 9,50
LOTTO 10	MQ 853	MC 800	MQ 256	ML 9,50
LOTTO 11	MQ 1024	MC 1730	MQ 307	ML 9,50
LOTTO 12	MQ 846	MC 800	MQ 254	ML 9,50
LOTTO 13	MQ 812	MC 770	MQ 244	ML 9,50
LOTTO 14	MQ 812	MC 770	MQ 244	ML 9,50
LOTTO 15	MQ 759	MC 700	MQ 228	ML 9,50
LOTTO 16	MQ 870	MC 850	MQ 261	ML 9,50
LOTTO 17	MQ 870	MC 850	MQ 261	ML 9,50
LOTTO 18	MQ 794	MC 750	MQ 238	ML 9,50
LOTTO 19	MQ 846	MC 800	MQ 254	ML 9,50
LOTTO 20	MQ 873	MC 830	MQ 262	ML 9,50
LOTTO 21	MQ 701	MC 700	MQ 210	ML 9,50
TOTALI PARZIALI	MQ 17666	MC 20649	MQ 5301	

10 – PAC “Levada”

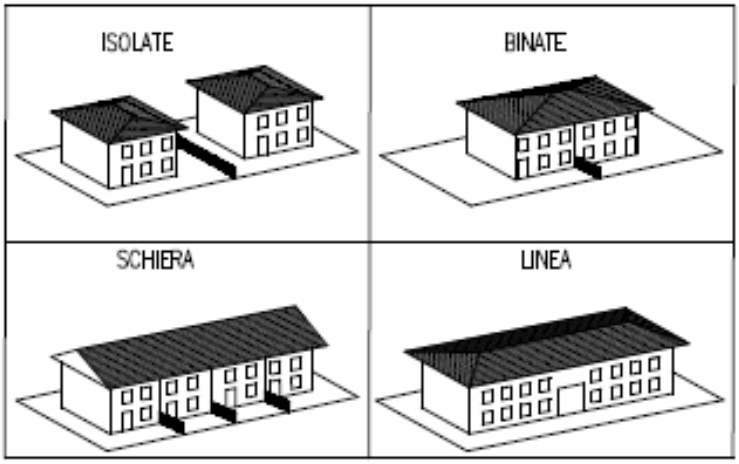
ARTICOLO 1

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA

Tutte le costruzioni dovranno essere realizzate secondo l’impostazione planimetrica delle tavole di progetto, e potranno assumere, su tutti i lotti, le seguenti tipologie:

- tipo isolato, unifamiliare o plurifamiliare anche su più piani;
- tipo binato;
- tipo a schiera;
- tipo in linea.

I ISOLATE (fabbricati unifamiliari a più piani)
B BINATE (fabbricati bifamiliari a più piani)
S SCHIERA (fabbricati a schiera a più piani)
L LINEA (fabbricati in linea a più piani con diversi appartamenti residenziali)



ARTICOLO 2

INDICI EDILIZI

La superficie fondiaria dei lotti, l’ingombro massimo degli edifici con relative distanze minime dai confini, l’altezza massima delle costruzioni e la volumetria massima consentita sono quelle indicate nelle tavole 2, 3 & 5 della variante al P.A.C..

ARTICOLO 3

QUOTA CONVENZIONALE 0-0

E' il piano virtuale dal quale si determinano l'altezza ed il volume. E` costituito dal piano orizzontale riferito, nell'ordine:
a) alla quota del marciapiede della via pubblica o privata prospiciente il costruendo edificio;
b) alla quota della mezzeria stradale maggiorata di cm. 10, in assenza di marciapiede;
c) alla media delle quote del terreno naturale in corrispondenza degli spigoli del fabbricato esistente e/o realizzando, quando non sia possibile assumere i riferimenti di cui alle precedenti lettere a) e b), nonché nel caso in cui il terreno sia sopraelevato rispetto alla strada.

ARTICOLO 4

ALTEZZA URBANISTICA DEL FABBRICATO (H)

1. L'altezza massima dei fabbricati è di ml 9.50. I fabbricati prospicienti la sede viaria perpendicolare alla Strada Provinciale dovranno avere un'altezza massima pari alla loro distanza dal confine stradale. Per i fabbricati presenti sui lotti identificati con il n.1 e 11, il confine di riferimento al fine della determinazione della distanza (e della conseguente altezza dell'edificio) coincide con il confine del lotto edificabile, mentre per i fabbricati presenti sui lotti identificati con il n. 12 e 13, il confine di riferimento al fine della determinazione della distanza (e della conseguente altezza dell'edificio) coincide con il limite tra la pista ciclabile e le relativa aiuola spartitraffico a protezione dalla sede viaria.

2. E' la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o dal marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata e in caso di:
1) coperture a falda lineare con pendenza inferiore o uguale al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza inferiore o uguale al 45 per cento, è esclusa dalla misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;

2) coperture a falda lineare con pendenza superiore al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore al 45 per cento, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;
3) coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio;
4) manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purché pertinenti all'edificio.

ARTICOLO 5

PIANO PRATICABILE (PP)

Per piano praticabile si intende il piano, coperto o scoperto, comunque raggiungibile, anche quando non rispetti i requisiti igienico - sanitari per essere considerato abitabile.

ARTICOLO 6

SUPERFICIE UTILE (SU)

E' la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie.

ARTICOLO 7

SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

E' la superficie data dalla somma delle superfici destinate a cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse,

lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29.

ARTICOLO 7

SUPERFICIE COPERTA

E' la superficie, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali.
Non concorrono alla formazione della superficie coperta:
- le rampe di scale aperte;
- le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la larghezza di m 1.60, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggioli;
- le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'art. 37 della L.R. 19/2009;
- le tettoie a copertura della superficie a parcheggio entro i limiti di mq 20.
- le piscine scoperte, le vasche d'acqua e le opere artistiche,
- le serre stagionali, a protezione di colture in atto, privi di struttura infissa stabilmente al suolo e di impianti ed installazioni tecnologiche;
- le pensiline a sbalzo, a protezione delle attività di carico/scarico ed ingressi di edifici ad uso produttivo o commerciale o ad essi assimilabile;
- gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali.

ARTICOLO 8

VOLUME (V)

1. Il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie relative a: cantine, soffitte, autorimesse oltre la quantità necessaria al soddisfacimento dello standard, lavanderie, ripostigli, per le relative altezze (HU).

2. Nel caso di edifici privi di interrato o seminterrato, non concorrono al calcolo del volume urbanistico i volumi compresi tra la quota 0,00 e la quota minima del piano di calpestio imposta dall'art.4 della LR n. 44/1985 o da eventuali prescrizioni regionali in materia di sicurezza idrogeologica.
Nel caso di edifici provvisti di piani seminterrati, si computa il volume che emerga oltre la quota convenzionale fino all'intradosso del solaio di primo piano di calpestio fuori terra.
3. Ai fini dell'applicazione della Legge n.122/1989, il volume dell'edificio si calcola con il sistema del "vuoto per pieno", ovvero: superficie coperta (SC) x altezza fabbricato (H)=volume(V).

ARTICOLO 9

DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' (DC)

1. E' la distanza, misurata a partire dai confini di proprietà ed in direzione perpendicolare al confine, fino alla superficie coperta dell'edificio.
2. Non si considerano, ai fini del calcolo della DC gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2008.
3. Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.
4. Ai lotti identificati in planimetria con il n.4, 5 e 6 è consentita l'edificazione sino al limite della perimetrazione di piano, come evidenziato negli elaborati grafici.
5. E' concesso, nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile, la realizzazione manufatti e accessori alla residenza con caratteristiche riportate nei punti di b), j) e k) dell'art.13 delle presenti norme. L'eventuale edificazione a confine deve essere assentita dai confinanti con convenzione registrata.

ARTICOLO 10

DISTANZE DAL CONFINE STRADALE (DS)

1. La distanza dalle strade è la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente della facciata del fabbricato e la linea che delimita la proprietà dalla strada (quest'ultima comprensiva delle sedi viarie pedonali).
2. Non si considerano, ai fini del calcolo della DS gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di

prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2008.
3. Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

ARTICOLO 11

DISTACCO TRA LE COSTRUZIONI (DE)

1. La distanza tra costruzioni è la misura minima del segmento intercorrente in ogni punto e direzione fra la proiezione orizzontale di due edifici posti su fondi finitimi, anche non confinanti - ossia separati tra loro da una striscia di terreno appartenente a terzi - o posti a dislivello.
2. Non si considerano, ai fini del calcolo della DE gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2008.
3. Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

ARTICOLO 12

DISTACCO TRA PARETI FINESTRATE
E PARETI DI COSTRUZIONI ANTISTANTI (DPF)

1. Ai fini dell'applicazione della distanza fra pareti finestrate (DPF):
a) è finestrata la parete dotata di aperture qualificabili come vedute ai sensi del codice civile, mentre non lo è quella su cui siano presenti solo luci;
b) per parete si intende la parte più prominente dell'edificio, idonea a dar luogo intercapedini, compresi i pilastri che elevandosi dal suolo formano parte integrante della facciata e ne fuoriescono, e compresi gli aggetti implicanti ampliamento di superficie e/o volume o comunque di dimensioni e consistenza tali da non potersi considerare semplici elementi decorativi od ornamentali;
c) due pareti si dicono antistanti quando le perpendicolari condotte da una parete incontrano in almeno un punto la parete opposta.
2. Per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza ortogonale minore, valutata sul piano orizzontale, tra le proiezioni verticali delle pareti.
La distanza va misurata con riferimento ad ogni singolo piano e ad ogni punto dei distanza minore da quella prescritta, e si applica a tutte le pareti finestrate.

La continuità della parete non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge o balconi, né da sguinci o lesene di profondità inferiore a 50 cm, o anche di profondità maggiore ove dal punto di vista strutturale e funzionale sia comunque riconoscibile un'unica parete.
3. L'obbligo del rispetto della distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate vige:
- anche nel caso in qui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata;
- anche laddove le due pareti considerate non siano in posizione parallela;
- anche se la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella delle finestre antistanti;
- indipendentemente dal punto in cui si trovano le finestre, nel senso che quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si intende finestrato;
- anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o per le parti in ampliamento e/o sopraelevazione;
- anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.
La distanza si considera valutando la proiezione ortogonale del foro finestra esistente / di progetto, rispetto alla parete antistante.
4. Non si considerano, ai fini del calcolo della DPF :
a) negli edifici di nuova costruzione, gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2008;
b) le distanze intercorrenti tra fabbricato principale e fabbricati accessori presenti nel medesimo lotto di proprietà.
5. Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

ARTICOLO 13

MANUFATTI NON RILEVANTI

AI FINI DEL COMPUTO DELLE DISTANZE

1. Ferme le distanze minime stabilite dal codice civile, come eventualmente integrato dalla normativa statale, ai fini del computo delle distanze stabilite dal Piano non si conteggiano:
a) i manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento della fognatura e simili);

b) i manufatti destinati ad arredi di giardino e terrazzo (gazebo, pompeiane, pergolati), barbeque e tettoie, nei limiti di mq 20;
c) i manufatti completamente interrati;
d) le pensiline e box prefabbricati di pubblica utilità al servizio di strutture di arredo stradale;
e) i muri di recinzione di altezza inferiore a m. 2,40 e gli accessi, bussole e verande, di superficie inferiore a mq 6,00, poste a protezione per gli ingressi;
f) le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee ed elementi similari con superficie coperta complessiva fino a 30 mq;
g) le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, che comportino aumento dello spessore delle murature;
h) gli ascensori e montacarichi o altri manufatti accorpati a fabbricati esistenti e finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
i) le scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
j) le strutture di arredo per il gioco o per ricovero di attrezzi da giardino, le legnaie ed elementi similari, con altezza non superiore a m. 2,40 e superficie non superiore a 7,50 mq, che dovranno distare non meno di m 1,50 dal confine di proprietà;
k) i barbecue;
l) le piscine private scoperte, nel rispetto di una distanza minima dai confini di proprietà di m 1,50; le fontane, le vasche d'acqua;
m) i manufatti relativi ai percorsi pubblici pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
n) gli impianti tecnologici, quali cabine elettriche, silos, depuratori e simili, non installabili nel corpo dell'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali e gli elementi similari, ivi compresi gli impianti fotovoltaici.
2. In ogni caso, non sono computabili ai fini delle distanze i semplici sporti e tutti gli elementi che, come mensole, lesene, cornicioni di gronda, spioventi e simili, svolgano funzione meramente ornamentale, decorativa o di rifinitura.

ARTICOLO 14

VERDE PRIVATO

Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere progettate in modo tale che sia dimostrato il mantenimento o il miglioramento dell'ambiente urbano. Ogni richiesta di Permesso di Costruire dovrà quindi contenere una planimetria della sistemazione degli spazi esterni. Le essenze messe a dimora

dovranno essere sistemate secondo la vigente normativa del codice civile:

- piantagioni d'alto fusto (altezza superiore a ml 3.00) a distanza di ml 3.00 dal confine;

- alberi di basso fusto, cespugli a altre piante ornamentali a distanza minima di ml 1.50 dal confine;

- siepi sempreverdi e autoctone di altezza non superiore a ml 2.00 a distanza di ml 0.50 dal confine.

ARTICOLO 15

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Su tutti i lotti evidenziati nel P.A.C. la destinazione d'uso prevista per l'intero complesso immobiliare è residenziale, ma non si esclude la possibilità d'insediamento d'attività artigianali di servizio i cui impianti non producano alcuna molestia, e previo parere di compatibilità dell'Azienda Sanitaria, di attività commerciali e terziarie compatibili con la zona di nuova espansione residenziale urbana. Le attività artigianali di servizio e/o commerciali e terziarie non potranno superare in termine di volumetria realizzabile il 20% del volumetria totale consentita dal P.A.C.
2. I vani con caratteristiche di abitabilità dovranno essere posti ad una quota minima di +20 cm rispetto alla quota convenzionale definita dall'art.3 delle presenti norme.
3. Considerata la posizione del P.A.C. nei pressi del Rio Maglan, e visto il ripetersi di fenomeni alluvionali dovuti all'eccezionalità dei fenomeni piovosi che si verificano frequentemente negli ultimi anni è sconsigliata la formazione di vani interrati o seminterrati; la loro eventuale costruzione sarà consentita unicamente per ricavare locali accessori. In fase realizzativa dovranno essere adottati tutti i criteri e le tecnologie costruttive utili al fine di impedire allagamenti e prevenire le infiltrazioni di acqua all'interno dei locali (adeguate impermeabilizzazioni, pompe di sollevamento ecc.).

ARTICOLO 16

RECINZIONE DEI LOTTI

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno avere un'altezza massima di ml 1.50 misurata dal marciapiede e saranno eseguite nelle seguenti modalità:

- muretti d'altezza di ml 0.50 con cancellate in ferro di altezza di ml 1.00, ovvero maglie metalliche della medesima altezza;
- muretti pieni o semipieni di altezza massima di ml 1.50;
- passo carraio di superficie minima di mq 20.00, che garantisca la possibilità di sosta di un veicolo senza arrecare intralcio alla viabilità;
- il muretto prospiciente la via pubblica dovrà dotarsi di spazi e volumi per l'alloggio del contatore dell'energia elettrica, contatore gas metano e cassetta postale.

Tali volumi non dovranno sbalzare all'esterno del muro di recinzione.

Le recinzioni tra lotti dovranno essere eseguite con le modalità di cui al presente articolo.

ARTICOLO 17

ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA COMUNALE

Tutte le acque usate nelle abitazioni, sia quelle nere che quelle saponate, dovranno essere smaltite attraverso tubazioni in PVC del tipo pesante del diametro non inferiore a 200 mm.

Le acque saponate devono essere depurate preventivamente mediante condensagrassi mentre le nere dovranno essere preventivamente chiarificate in vasca imhoff. Per quest'ultime bisogna prevedere un by-pass per permettere in futuro l'immissione diretta in fognatura.

Prima del collegamento alla rete fognaria le acque reflue dovranno convogliare in un manufatto a tre scomparti e successivamente in un pozzetto del tipo "Firenze" posto all'interno d'ogni singolo lotto.

Le acque meteoriche provenienti dai singoli lotti dovranno avere una condotta separata con caratteristiche identiche a quelle sopraccitate, servendosi, prima dell'immissione in fognatura, di un pozzetto di ispezione all'interno del lotto, senza necessità di alcun manufatto di depurazione primaria.

ARTICOLO 18

ALLACCIAMENTO ALLE RETI D'ACQUEDOTTO, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONIA FISSA E GAS METANO

Tutti gli allacciamenti per derivazioni dalle reti d'acquedotto, energia elettrica, collegamenti telefonici e collegamenti alla rete gas metano, dovranno essere effettuati

attraverso tubazioni interrate (secondo precise disposizioni dei singoli enti) con unico punto di uscita, in corrispondenza delle rispettive deviazioni predisposte dalla ditta lottizzante.

ARTICOLO 19

MODALITA' COSTRUTTIVE

I materiali per la costruzione degli edifici dovranno essere consoni alle tradizioni e usi del luogo.

Non sono ammessi muri d'edifici a bella vista in cemento armato, blocco di argilla espansa e blocco in calcestruzzo prefabbricato lavorato in fuga.

Questi materiali potranno essere impiegati limitatamente e non potranno superare il 25% della superficie complessiva della facciata di ogni singolo edificio.

Gli intonaci esterni potranno essere rifiniti in malta fina, in marmorino, rasati a calce e tinti con colori consoni al contesto edilizio.
In sede di presentazione del progetto edilizio, dovrà essere presentato un elaborato con indicati i colori esterni dell'edificio.

I muri esterni non potranno essere rivestiti in piastrelle di ceramica o klinker.

Le coperture dei fabbricati saranno realizzate esclusivamente in coppi o tegole portoghesi ed avranno una pendenza minima del 35%; è consentita la realizzazione di coperture piane nel caso di realizzazione del "tetto verde".

ARTICOLO 20

FUSIONE E FRAZIONAMENTO DEI LOTTI

I lotti finitimi potranno essere accorpati, fermo restando l'applicazione degli indici e parametri edilizi di zona assegnati negli elaborati grafici.

I singoli lotti non sono frazionabili, tranne che nei casi di realizzazione di progetti unitari che concepiscano la realizzazione di ville bi-familiari, case a schiera ecc..

ARTICOLO 21

DISPOSIZIONI FINALI

Per i casi particolari che non trovano risposta nelle presenti norme tecniche si farà riferimento al Regolamento

Edilizio Comunale e alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

11 – PAC “Primavera”

La presente normativa si prefigge la disciplina delle costruzioni all'interno del Piano di lottizzazione indivuduanto per ogni singolo lotto le possibilità edificatorie in termini di volumetria, superficie coperta, tipologia edilizia, altezza massima, distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà.
Detta inoltre alcune direttive di ornato, nel rispetto della normativa generale prevista dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

- l'altezza massima è riferita partendo dalla quota media del piano di campagna fino all'intradosso dell'ultimo piano agibile o utilizzabile.
  Nel caso di solai inclinati la misura è deducibile dalla media delle altezze dell'imposta e al muro di spina.
- l'indice di copertura è riferito a tutti i corpi di fabbrica facenti volume e non con esclusione degli sporti di linda fino a ml. 1,50.
- E' ammesso l'accorpamento di più lotti in proprietà per la realizzazione di interventi unitari nel rispetto dei rispettivi indici planovolumetrici;
- La recinzioni devono avere di norma un'altezza non superiore a ml. 1.50; eventuali deroghe possono essere concessu su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale.
- Tutte le recinzioni devono prevedere, ove è possibile, lo spazio per il contatore Gas metano con vano delle dimensioni di cm 50(L) x 60 (H) x 25 (p).

NORMATIVA PREVISTA nel P. di L.

Z O N A	OMOGENEA C/1
TIPOLOGIA	in linea, bifamiliari isolate o schiera
INDICE DI FABB. FONDIARIO mc/mq	lotti 1-2-4-5-6-7-8-9 1,00 mc/mq
INDICE DI FABB. FONDIARIO mc/mq	lotto 10 1,16 mc/mq
ALTEZZA MASSIMA mt	8,50
INDICE DI COPERTURA %	40
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml convenzionabile	5,00
DISTANZA MINIMA DALLA STRADA ml (carreggiata)	6,50
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI ml	10,00
INDICE DI FABB. TERRIT. mc/mq	0,80

TABELLA ESPLICATIVA DEGLI INDICI

DENOMIN.	AREA	VOLUME EDIFICAB.	SUP. MAX COPERTA	H MAX
LOTTO 1	MQ 680	MC 680	MQ 272	ML 8,50
" 2	" 640	" 640	" 256	" "
" 3	" 610	" 610	" 244	" "
" 4	" 1.165	" 1.165	" 466	" "
" 5	" 1.390	" 1.390	" 556	" "
" 6	" 642,5	" 642,5	" 257	" "
" 7	" 722,5	" 722,5	" 289	" "
" 8	" 722,5	" 722,5	" 289	" "
" 9	" 742,5	" 742,5	" 297	" "
" 10	" 1.030	" 1.197	" 478,8	" "
TOTALI PARZ	" 8.345	8.512		
VERDE PUBBLICO	" 682 >	8 x 8512/100 = 680,96 MQ		
PARCHEGGI	" 227,5 >	2,5 X 8512/100 = 212,80 MQ		
STRADA MARCIAPIEDI	" 1.385,5			
TOTALE	" 10.640	AMBITO DI LOTTIZZAZIONE		

12 – PAC “Saccudello”

3) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La presente normativa si prefigge la disciplina delle costruzioni all'interno del Piano di Lottizzazione individuando per ogni singolo lotto le possibilità edificatorie in termini di volumetria, superficie coperta, tipologia edilizia, altezza massima, distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà.

Detta inoltre alcune direttive di ornato, nel rispetto della normativa generale prevista dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale e norme specifiche che permettono la realizzazione piena e completa della lottizzazione cosi come previsto negli elaborati progettuali.

- L'altezza massima è riferita partendo dalla quota media del piano di campagna fino all'intradosso dell'ultimo piano agibile o utilizzabile.
Nel caso di solai inclinati la misura è deducibile dalla media delle altezze dell'imposta e al muro di spina.

- L'indice di copertura è riferito a tutti i corpi di fabbrica facenti volume e non, con esclusione degli sporti di linda inferiore od uguale a ml.1,50.

- E' ammesso l'accorpamento di più lotti in proprietà per la realizzazione di interventi unitari nel rispetto dei rispettivi indici planovolumetrici.

- Le recinzioni dovranno avere di norma un'altezza pari a ml.1,50; saranno costituite da un muretto in cls di altezza pari a 50 cm (misurata dal marciapiede stradale) ed una rete plastificata, di colore verde, avente un'altezza pari a 100 cm.

- Tutte le recinzioni devono prevedere , ove è possibile, lo spazio per il contatore gas metano con vano delle dimensioni di cm. 50(L) x 50(H) x 25(P).

- E' ammessa la divisione successiva dei lotti per il ricavo di alloggi bifamiliari ed a schiera nel solo caso di interventi unitari.

- Lungo il lato prospiciente la viabilità è fatto obbligo di porre a dimora essenze arboree scelte fra le seguenti specie: Carpino bianco (Carpinus betulus), Tiglio selvatico (Tilia cordata). Gli alberi dovranno essere messi a dimora a cura dei fautori dell'intervento edilizio futuro, dovranno possedere un'altezza non inferiore a ml 3,00, essere ubicati a ml 2,50 dal confine lato strada ed essere posti ad un interasse non inferiore a ml 5,00 e non superiore a 8,00 ml

- Gli edifici da edificarsi nei lotti 1-2-3-4-12-13-14-15 dovranno possedere un'altezza massima pari a ml 7,80.

- Si fa divieto di porre recinzioni a separazione del verde pubblico dal verde privato nei lotti 14-15; il camminamento posto nel verde dei lotti 14-15 sará previsto tramite plotte in cls larghe 1,2 ml e dovrá essere mantenuto sempre accessibile.

- Nel verde privato dei lotti 14-15 dovranno essere poste a dimora le essenze arboree di cui alla Tav. 2.5.

TABELLA 1

DENOMINAZIONE	AREA	VOLUME EDIFICAB.	SUP. MAX COPERTA	H MAX
LOTTO 1	MQ 826	MC 800	MQ 247	ML 7,80
LOTTO 2	MQ 830	MC 800	MQ 249	ML 7,80
LOTTO 3	MQ 998	MC 850	MQ 299	ML 7,80
LOTTO 4	MQ 884	MC 800	MQ 265	ML 7,80
LOTTO 5	MQ 861	MC 800	MQ 258	ML 9,00
LOTTO 6	MQ 864	MC 800	MQ 259	ML 9,00
LOTTO 7	MQ 985	MC 850	MQ 295	ML 9,00
LOTTO 8	MQ 860	MC 800	MQ 258	ML 9,00
LOTTO 9	MQ 859	MC 800	MQ 257	ML 9,00
LOTTO 10	MQ 850	MC 800	MQ 255	ML 9,00
LOTTO 11	MQ 916	MC 850	MQ 274	ML 9,00
LOTTO 12	MQ 744	MC 800	MQ 223	ML 7,80
LOTTO 13	MQ 742	MC 800	MQ 222	ML 7,80
LOTTO 14	MQ 2108	MC 4150	MQ 632	ML 7,80
LOTTO 15	MQ 1738	MC 3686	MQ 521	ML 7,80
TOTALI PARZIALI	MQ 15065	MC 18386= =0,8 x 22983	MQ 4514 < < 15065 X 0.3	

NORMATIVA PREVISTA NEL P. DI L.

Z O N A	O M O G E N E A C/1
T I P O L O G I A	in linea, bifamiliari, isolate condominio ed a schiera
D E S T I N A Z I O N E	Residenziale; Commerciale - Direzionale Artigianato di servizio (max 20%)
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO mc/mq	Vedi scheda 1
ALTEZZA MASSIMA mt	9,00 (se non altrimenti specificato)
INDICE DI COPERTURA FONDIARIO %	30
DISTANZA MINIMA DI CONFINI ml convenzionabile a confine	5,00
DISTANZA MINIMA DALLA STRADA ml (careggiata)	6,50
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI ml	6,00 tra pareti non finestrate altrimenti altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml
INDICE DI FABB. TERRITORIALE mc/mq	0,80

13 – PAC “Pontarolo”

1.3) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La presente normativa si prefigge la disciplina delle costruzioni all'interno del Piano di Lottizzazione individuando per ogni singolo lotto le possibilità edificatorie in termini di volumetria, superficie coperta, tipologia edilizia, altezza massima, distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà.

Detta inoltre alcune direttive di ornato, nel rispetto della normativa generale prevista dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale e norme specifiche che permettono la realizzazione piena e completa della lottizzazione così come previsto negli elaborati progettuali.

- L'altezza massima è misurata partendo dalla quota media del marciapiede stradale prospiciente fino all'altezza di gronda che è l'intersezione dell'intradosso della linda con il profilo del muro esterno.
- L'indice di copertura è riferito a tutti i corpi di fabbrica facenti volume e non con esclusione degli sporti di linda inferiore od uguale a ml.1,50.
- È ammesso l'accorpamento di più lotti in proprietà per la realizzazione di interventi unitari nel rispetto dei rispettivi indici planovolumetrici.
- Le recinzioni dovranno avere di norma un'altezza pari a ml.1,50; saranno costituite da un muretto in cls di altezza pari a 50 cm (misurata dal marciapiede stradale) ed una rete plastificata, di colore verde, avente un'altezza pari a 100 cm. La recinzione dei lotti 6-7-8-9-10 sul lato Sud-Est prospiciente il Rio (Roggia dei Canedi), dovrà essere realizzata di altezza massima 1,50 ml con rete plastificata verde su pali in legno infissi nel terreno.
- Tutte le recinzioni devono prevedere, ove è possibile, lo spazio per il contatore gas metano con vano delle dimensioni di cm.50(L) x 50(H) x 25(P).
- È ammessa la divisione successiva dei lotti per il ricavo di alloggi bifamiliari ed a schiera nel solo caso di interventi unitari.
- Lungo il lato prospiciente la viabilità, lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 –10 (riferimento Tav. 2.2) è fatto obbligo di porre a dimora essenze arboree scelte fra le seguenti specie: Carpino bianco (Carpinus betulus), Tiglio selvatico (Tilia cordata). Gli alberi dovranno essere messi a dimora contestualmente alla realizzazione della viabilità di collegamento e di distribuzione; dovranno possedere un'altezza non inferiore a ml.3,00, essere ubicati a ml.2,50 dal confine lato strada ed essere posti ad un interasse non inferiore a ml. 5,00 e non superiore a ml.8,00.
- Sono consentite le seguenti tipologie edilizie: abitazioni singole, in linea, a schiera, in condominio e bifamiliari.
- Gli edifici da edificarsi nei lotti 4-5-6-7-8-9-10 dovranno possedere un'altezza massima pari a ml.7,80.

- Gli inviluppi massimi dei fabbricati indicati nella tavola 2.2 – Zonizzazione sono solo indicativi. (*)

- Le distanze delle costruzioni dal confine con il verde pubblico su roggia secondo codice civile od a confine.

- Gli interventi sul corso d'acqua dovranno essere seguiti con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, riducendo al tempo stesso la pendenza delle scarpate rispetto al piano di campagna.

- La pavimentazione degli stalli destinati a parcheggio dovrà essere costituita da terreno naturale opportunamente compattato con semina a tappeto erboso e posa in opera di elementi grigliati atti ad assicurare la funzione drenante del terreno e l'inerbimento fra gli interspazi.

- Le piantagioni previste nei parcheggi e nella fascia verde sono prescrittive e vanno realizzate entro il periodo di validità degli atti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione.

Con riferimento all'art. 49 della L.R. 52/91, i lotti edilizi, così come riportato nella Tav. 2.2, sono indicativi; pertanto potranno essere accorpati o suddivisi in funzione delle esigenze insediative delle singole attività, nel rispetto dell'impianto distributivo e degli indici tecnico-urbanistici che saranno ricalcolati in proporzione alle originarie superfici.

(*) - Per i lotti 6-7-8-9-10 diventa prescrittivo il distacco dal corso d'acqua, pari a mt. 20.

TABELLA 1

DENOMINAZIONE	AREA	VOLUME EDIFICAB.	SUP. MAX COPERTA	H MAX
LOTTO 1	MQ 1080	MC 2046	MQ 380	ML 9,00
LOTTO 2	MQ 1051	MC 2046	MQ 380	ML 9,00
LOTTO 3	MQ 838	MC 700	MQ 230	ML 9,00
LOTTO 4	MQ 789	MC 700	MQ 230	ML 7,80
LOTTO 5	MQ 733	MC 650	MQ 221	ML 7,80
LOTTO 6	MQ 650	MC 600	MQ 200	ML 7,80
LOTTO 7	MQ 650	MC 600	MQ 200	ML 7,80
LOTTO 8	MQ 712	MC 650	MQ 220	ML 7,80
LOTTO 9	MQ 1087	MC 925	MQ 280	ML 7,80
LOTTO 10	MQ 1149	MC 925	MQ 280	ML 7,80
TOTALI PARZIALI	MQ 8739	MC 9842 =0,7 x 14060	MQ 2621 = 8739 X 0.3	

14 – PAC “Zara”

TITOLO I° - GENERALITA'

Art. 1 - Oggetto del Piano.

Il presente P.R.P.C. di iniziativa privata denominato “ Zara “ disciplina l'utilizzo delle Zone residenziali di nuovo impianto “ C1.9 ”, in Via Zara, Loc. Casette, come delimitate e normate dalla variante n° 19 al P.R.G.C. del Comune di Sesto al Reghena (PN).

Esso è redatto in conformità agli articoli 42 e seguenti della L. R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - Validità del Piano.

Il P.R.P.C. della zona “ C1.9 ” ha efficacia decennale, a decorrere dal giorno successivo dalla pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione di approvazione.

Alla scadenza, restano valide a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal P.R.P.C..

Art. 3 - Elaborati

Il P.R.P.C. si compone dei seguenti elaborati:

1 - Relazione tecnica

2 - Elaborati grafici

2.1) Estratto catastale – estratto P.R.G.C – estratto dalla C.T.R. – quote planialtimetriche Zonizzazione;
2.2) Rete fognaria acque nere e meteoriche – Planimetria, sezioni stradali, profili longitudinali e particolari costruttivi;
2.3) Rete Enel, rete telefonica e rete illuminazione pubblica – Planimetria, sezioni stradali e particolari costruttivi;
2.4) Rete gas e rete acquedotto – Planimetria, sezioni stradali e particolari costruttivi;

3 – Atti di proprietà

4 - Computo metrico estimativo

5 – Schema di convenzione

6 – Asseverazioni

Art. 4 - Recinzioni

Le recinzioni dovranno avere di norma un'altezza non superiore a ml.1,50; le recinzioni fronte strada dovranno presentare un muro pieno di altezza variabile tra 80 – 100 cm e soprastante finitura a piacere.

Tutte le recinzioni devono prevedere, ove è possibile, lo spazio per il contatore gas metano con vano delle dimensioni di cm. 50(L) x 50(H) x 25(P).

Art. 5 - Accessi

In prossimità degli ingressi dovranno essere reperiti entro il lotto spazi di sosta di minimo 20 mq, con esclusione dei lotti n° 1 – 2 – 3 – 4 (uno – due – tre – quattro).

Art. 6 – Divisione e accorpamento lotti

E' ammesso l'accorpamento e la disgregazione di più lotti in proprietà per la realizzazione di interventi unitari nel rispetto dei rispettivi indici planovolumetrici.

Art. 7 – Corpi accessori, costruzioni a confine, distanze dal confine.

I corpi accessori dovranno obbligatoriamente rispettare le distanze dai confini a prescindere dalla loro altezza, salvo accessori destinati a deposito costruiti in legno di altezza massima inferiore a ml 3,00 e superficie minore di mq 8,00, che potranno essere edificati a confine.

Le distanze da rispettare dai fabbricati di nuova costruzione sono le seguenti:
- distanza dai confini e dalle strade di piano: 5,00 ml
- distanza da Via Zara: 6,00 ml (5,00 ml dalla ciclabile/marciapiede)
- distanza dai parcheggi di piano: 5,00 ml

Per ciò che attiene le volumetrie vale la Tabella1 i cui contenuti possono essere modificati nel rispetto del totale bilancio e non oltre il 30% in più o in meno di quanto indicato per ogni lotto.

Art. 8 – Tipologie edilizie consentite.

Sono consentite le seguenti tipologie edilizie: abitazioni singole, in linea, a schiera, in condominio e bifamiliari.

Art. 9 –Altezza urbanistica, indice di copertura.

La quota del piano abitabile dovrà essere posta a + 20 cm dalla quota della strada interna di riferimento.
L'altezza massima è riferita partendo dalla quota 0.00 cm dalla quota della strada interna di riferimento fino alla quota media dell'intradosso dell'ultimo piano di copertura.
L'indice di copertura è riferito a tutti i corpi di fabbrica facenti volume e non con esclusione degli sporti di linda inferiore od uguale a ml.1,50.
Per il calcolo delle volumetrie si rinvia al P.R.G.C.

Art. 10 – Recapito acque nere/grasse/saponate all'interno dei lotti.

Le acque nere e grasse/saponate dei lotti saranno pre-trattate con rispettivamente delle vasche imhoff e condensagrassi, a cui farà capo un pozzetto di raccordo e ispezione, all'interno del lotto e collegato alla rete principale delle acque denominate "nere".
Quando il Comune si allaccerà al depuratore, le vasche imhoff dei lotti dovranno essere by-passate.
I piani seminterrati e/o interrati dovranno essere costruiti con adeguati accorgimenti, con particolare riguardo alla previsione di servizi igienici, in relazione allo smaltimento delle acque provenienti dagli stessi e di quelle di falda e meteoriche.

Art. 11 - Convenzione

Contestualmente alla presentazione del progetto di P.R.P.C. la proprietà propongono un atto unilaterale d'obbligo, allegato al progetto, che prevede:

a) l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal P.R.P.C.;
b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
c) l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare il P.R.P.C.. ai pubblici servizi;
d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione.

Art. 12 - Variazioni di perimetro

E' ammessa la riperimetrazione del P.R.P.C. nel limite del 10%, rispetto alle indicazioni della scheda C1.9 ed il presente P.R.P.C. risulta maggiore dello 9,96% di quanto previsto.

Art. 13 - Norme relative alla tutela del verde

Il PRPC disciplina le modalità di intervento per garantire la salvaguardia degli elementi naturali superstiti e la valorizzazione dell'ambito attraverso una accurata progettazione del verde. In particolare sono consentite, all'interno dei lotti, le seguenti specie vegetali :

ALBERI

Populus nigra	pioppo nero
Fraxinus excelsior	frassino
Salix alba	salice bianco
Salix porpurea	salice rosso
Ulmus monir	olmo
Tilia cordata	tiglio
Celtis australis	bagolaro
Quercus robur	farnia
Prunus avium	ciliegio selvatico

ARBUSTI

Carpinus betulus	carpino bianco
Crataegus monogyna	biancospino
Ligustrum volgare	ligustro
Lonicera Japonica	caprifoglio
Prunus spinosa	pruno
Cornus sanguinea	sanguinella
Corylus avellana	nocciolo

Con riferimento all'art. 49 della L.R. 52/91, i lotti edilizi, così come riportata nella Tav. 2.1, sono indicativi; pertanto potranno essere accorpati o suddivisi in funzione delle esigenze insediative delle singole attività, nel rispetto dell'impianto distributivo e degli indici tecnico-urbanistici che saranno ricalcolati in proporzione alle originarie superfici.

TABELLA 1: DATI TECNICO URBANISTICI

DENOMINAZIONE	AREA	VOLUME EDIFICAB.	SUP. MAX COPERTA	H MAX
LOTTO 1	MQ 674	MC 600	MQ 235	ML 9,50
LOTTO 2	MQ 775	MC 800	MQ 270	ML 9,50
LOTTO 3	MQ 780	MC 800	MQ 270	ML 9,50
LOTTO 4	MQ 829	MC 800	MQ 290	ML 9,50
LOTTO 5	MQ 648	MC 570	MQ 225	ML 9,50
LOTTO 6	MQ 662	MC 570	MQ 230	ML 9,50
LOTTO 7	MQ 585	MC 454	MQ 205	ML 9,50
LOTTO 8	MQ 641	MC 454	MQ 225	ML 9,50
TOTALI PARZIALI	MQ 5594	MC 5048	MQ 1950 < di 1950.8 = (7200-2323)x0.4	