



Città di Latisana

Provincia di Udine

URBANISTICO

NORME DI ATTUAZIONE

Variante 58 al P.R.G.C.

TITOLO 1°	4
DISPOSIZIONI GENERALI	4
Capo Primo	4
Norme di carattere generale	4
Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale, ambito di applicazione e validità temporale.....	4
Art. 2 - Elementi costitutivi del PRGC.....	4
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	7
Capo Secondo	8
Indici urbanistici ed edilizi	8
Art. 4 - Indici urbanistici	8
Art. 5 - Indici edilizi.....	8
Art. 6 - Definizioni generali.....	10
Art. 7 - Distanze.....	12
Art. 8 - Destinazioni d'uso.....	13
TITOLO 2°	15
ATTUAZIONE DEL PRGC	15
Capo Primo	15
Modalità e strumenti di attuazione	15
Art. 9 - Modalità di attuazione del PRGC	15
Art. 10 - Attuazione mediante piano attuativo	16
Art. 11 - Attuazione mediante intervento edilizio diretto	16
Art. 12 - Attività edilizia libera.....	17
TITOLO 3°	18
PREVISIONI DEL PRGC	18
Capo Primo	18
Articolazione strutturale del territorio	18
Art. 13 - Obiettivi e strategie del PRGC.....	18
Art. 14 - Ambiti territoriali e zone territoriali omogenee.....	18
Capo Secondo	21
Suddivisione del territorio comunale in zone – norme di zona	21
Art. 15 - Classificazione delle zone.....	21
Art. 16 - Zona A residenziale – aree centrali di antico impianto	21
Art. 17 - Sottozona A1 residenziale - di particolare pregio ambientale.....	26
Art. 18 - Sottozona A7 residenziale - destinata a parco e/o giardino	26
Art. 19 - Sottozona A0P residenziale - di interesse ambientale già sottoposte a piano attuativo... ..	27
Art. 20 - Sottozona A0 residenziale - d'interesse ambientale ad attuazione diretta	29
Art. 21 - Zona B0 residenziale - d'interesse ambientale con elevato grado di trasformazione ..	31
Art. 22 - Zona B1 residenziale – urbanizzata intensiva di completamento.....	33
Art. 23 - Zona B2 residenziale - urbanizzata edificazione rada e/o di completamento	36
Art. 24 - Zona B3 residenziale - a verde privato del contesto urbano	39
Art. 25 - Zona CP residenziale - espansione in atto	40
Art. 26 - Zona C1 residenziale - espansione di nuovo impianto	41
Art. 27 - Zona C2 residenziale - espansione di nuovo impianto soggetta a perequazione urbanistica	43
Art. 28 - Zona D2 aree produttive di nuovo impianto.....	46
Art. 29 - Zona D3 insediamenti produttivi sparsi.....	48
Art. 30 - Zona H grandi strutture di vendita.....	48
Art. 31 - Zona H2 insediamenti commerciali in aree specializzate da infrastrutturare o di nuovo impianto	51

Art. 32 - Zona H3 insediamenti commerciali sparsi.....	52
Art. 33 - Zona H/G attività alberghiere e per la ristorazione esterne al contesto urbano	53
Art. 34 - Zona E4 di interesse agricolo ambientale e paesaggistico.....	54
Art. 34.1 - Sottozona E4.1 ARIA ambiti naturali	55
Art. 34.2 - Sottozona E4.2 ARIA ambiti arginali lineari.....	55
Art. 34.3 - Sottozona E4.3 ARIA ambiti soggetti alla pressione urbana	55
Art. 34.4 - Sottozona E4.4 ARIA ambiti agricoli	56
Art. 34.5 - Sottozona E4.5 ARIA ambiti insediati.....	56
Art. 34.6 - Sottozona E4.6 ARIA alveo fiume Tagliamento.....	56
Art. 34.7 - Sottozona E4. SIC ambiti naturali lagunari.....	57
Art. 35 - Zona G/O parco ornitologico	57
Art. 36 - Zona E5 aree agricole estensive.....	58
Art. 36 bis - Zona E5.a aree agricole estensive di protezione paesaggistico-ambientale.	60
Art. 37 - Zona E6 aree agricole	61
Art. 38 - Edifici incompatibili nelle zone E4 E5 ed E6 / Trasferimento dei diritti edificatori.....	63
Art. 39 - Zona ESV ambiti per attività connesse allo sviluppo agricolo.....	64
Art. 40 - Zona ESM ambiti scientifico-museali (la Favorita).....	65
Art. 41 - Zona E/Z infrastrutture del governo idraulico.....	65
Art. 42 - Zona EQ zone agricole per attività ippiche.....	66
Art. 43 - Zona EV aree verdi di arredo del contesto stradale	67
Art. 44 - Allevamenti zootecnici industriali	68
Art. 45 - Impianti fotovoltaici nella zona E5.....	68
Art. 46 - Zona D2H2 N produttiva nautica.	69
Art. 47 - Zona G1 C turistica di completamento.....	72
Art. 48 - Zona G1 E turistica di espansione.....	77
Art. 49 - Acqua portuale.....	80
Art. 50 - Zona per servizi e per attrezzature collettive	81
Art. 51 - Deroghe.....	87
Art. 52 - Principio della compensazione urbanistica.....	88
Art. 53 - Zona di servizio alla viabilità, ai parcheggi e alla ferrovia.....	88
Art. 55 - Zona per impianti di servizio stradale	91
Art. 56 - Limiti di rispetto inedificabili e servitù.....	92
Art. 57 - Servitù aeronautiche	92
Art. 58 - Ambiti di interesse archeologico	93
TABELLA PARCHEGGI.....	94
TITOLO 4°.....	95
SICUREZZA IDRAULICA, TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	95
Art. 59- Prescrizioni geologico tecniche e sicurezza idraulica.....	95
Art. 60 - Interventi sui corsi d'acqua e sui canali di bonifica.....	96
Art. 61 - Norme generali per la tutela della componente vegetale	99
Art. 62 - Edifici di interesse storico, architettonico o tipologico sottoposti a tutela	100
Art. 63 - Misure di promozione per la sostituzione di edifici in contrasto con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali e di sicurezza.....	101
Art. 64 - Norme specifiche per gli ambiti sottoposti a tutela ex D.Lgs n°42/2004	103
Art. 65 - Disposizioni per la promozione della bioedilizia, della bioarchitettura ed il rendimento energetico degli edifici.....	105
TITOLO 5°.....	106
NORME TRANSITORIE E FINALI.....	106
Art. 66 - Piani attuativi approvati e permessi di costruire rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme.....	106
Art. 67 - Raccordo tra le presenti norme e le norme dei piani attuativi già approvati	106
Art. 68 - Adeguamento della disciplina urbanistico - edilizia	106

TITOLO 1°

Disposizioni Generali

Capo Primo

Norme di carattere generale

Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale, ambito di applicazione e validità temporale

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Latisana (d'ora in poi PRGC) è stato elaborato in conformità alle disposizioni transitorie della Legge Regionale 5 febbraio 2007 n° 5 e smi in particolare la L.R. 21 ottobre 2008 n° 12, alle previsioni e prescrizioni del Piano Urbanistico Regionale Generale (P.U.R.G.) approvato con D.P.G.R. 15/9/78 n° 0826/PRES, alle indicazioni delle norme statali e regionali in materia territoriale, urbanistica ed edilizia, nonché in base alle direttive impartite dal Consiglio Comunale con delibere dd. 24/8/2007 n.ri 91 – 92 – 93 – 94 – 95.

Il PRGC ha efficacia su tutto il territorio comunale, disciplinandone l'uso e l'assetto, regolamentando tutte le attività di trasformazione urbanistica edilizia ed ambientale da attuarsi al suo interno, in base ad obiettivi di interesse pubblico e secondo quanto stabilito dalle planimetrie di piano e dalle presenti norme tecniche d'attuazione con relativi allegati.

In particolare il PRGC recepisce:

- gli obiettivi da perseguire e le strategie da utilizzare per la gestione del territorio comunale come definiti dall'Amministrazione Comunale;
- le direttive e le prescrizioni dei piani e delle normative sovraordinate;
- i criteri per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed agricole, nonché dei beni di interesse storico-culturale ed i relativi vincoli di conservazione;
- le risultanze dell'analisi relativa alla situazione geologica ed idraulica del territorio;

prevede:

- la configurazione delle infrastrutture di trasporto, di comunicazione e gli impianti a rete che interessano il territorio comunale;
- la localizzazione e la specificazione delle attrezzature collettive e dei servizi pubblici;
- la suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee;
- la valutazione della compatibilità ambientale delle previsioni, ove prescritta dalla normativa vigente;

e pertanto definisce:

- gli strumenti d'intervento per l'attuazione delle proprie previsioni;
- le prescrizioni generali e particolari da rispettare nell'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistico edilizia ed ambientale all'interno delle singole zone territoriali omogenee;
- ogni altra prescrizione richiesta dalla normativa statale e regionale.

Il PRGC ha valore a tempo indeterminato; con l'esclusione delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio e delle aree assoggettate a piani attuativi dove l'efficacia è fissata in anni cinque conformemente a quanto stabilito dall'art. 63 ter della L.R. n°5/07.

Art. 2 - Elementi costitutivi del PRGC

Sono elementi costitutivi del PRGC gli elaborati e le tavole grafiche di seguito indicati:

R01 – RELAZIONE

- AR1a - Censimento piani attuativi (PRPC e PdR) aggiornati alla variante 58.
AR1b - Catalogazione del patrimonio edilizio di interesse tipologico o con aspetti problematici presente nelle aree agricole.

N01 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- AN.01 - Analisi ed indicazioni progettuali riferite ai piani di recupero
AN.02 - Schede allegate alle norme di attuazione E6.n TR.n.

PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO

- AR.01a - Attività edilizia (2006 -2009) Nord (sc. 1:5.000)
AR.01b - Attività edilizia (2006 -2009) Sud (sc. 1:5.000)
AR.02a - Destinazioni d'uso dei centri urbani – Latisana – Latisanotta (sc. 1:2.000)
AR.02b - Destinazioni d'uso dei centri urbani – Latisana – Paludo (sc. 1:2.000)
AR.02c - Destinazioni d'uso dei centri urbani – Gorgo (sc. 1:2.000)
AR.02d - Destinazioni d'uso dei centri urbani – Pertegada (sc. 1:2.000)
AR.03 - Vincoli territoriali - Quadro d'unione (sc. 1:15.000)
AR.03 a - Vincoli territoriali: Latisana – Latisanotta – Paludo (sc. 1:5.000)
AR.03 b - Vincoli territoriali: Gorgo (sc. 1:5.000)
AR.03 c - Vincoli territoriali: Pertegada (sc. 1:5.000)
AR.03 d - Vincoli territoriali: Aprilia Marittima -Bevazzana (sc. 1:5.000)
AR.04 a - Reti tecnologiche Nord (sc. 1:10.000)
AR.04 b - Reti tecnologiche Sud (sc. 1:10.000)
AR.05 a - Inquadramento territoriale Aprilia Marittima (sc. 1:25000);
AR.05 b - Uso del suolo Aprilia Marittima (sc. 1:5000);
AR.05 c - Aree edificate e urbanizzate Aprilia Marittima (sc. 1:5000);
AR.05 d - Beni e vincoli territoriali Aprilia Marittima (sc. 1:5000);
AR.05 e - Tipologie edilizie Aprilia Marittima (sc. 1:5000);
AR.05 f - Vedute Aprilia Marittima;
AR.05 g - Coni visuali Aprilia Marittima.

PIANO STRUTTURA

- P 0 - Piano struttura (sc. 1:15.000)

PERIMETRAZIONE CENTRI STORICI

- P1 - Centri storici e nuclei d'interesse ambientale – 1:5000

PERIMETRAZIONE AREE EDIFICATE ED URBANIZZATE – STATO DI FATTO

- P2a - Aree edificate/urbanizzate – Latisana - Latisanotta – sc. 1:5.000
P2b - Aree edificate/urbanizzate – Gorgo – sc. 1:5.000
P2c - Aree edificate/urbanizzate – Pertegada – sc. 1:5.000
P2d - Aree edificate/urbanizzate – Aprilia Marittima– sc. 1:5.000

ZONIZZAZIONE – PROGETTO

- P.3a - Zonizzazione CTRN – Nord sc. 1:5.000
P.3b - Zonizzazione CTRN – Centro sc. 1:5.000
P.3c - Zonizzazione CTRN – Sud sc. 1:5.000
P.3d - Zonizzazione - inquadramento catastale Latisana Nord sc. 1:2.000
P.3e - Zonizzazione – inquadramento catastale Latisana Centro sc. 1:2.000
P.3f - Zonizzazione – inquadramento catastale Sabbionera Paludo sc. 1:2.000
P.3g - Zonizzazione – inquadramento catastale Gorgo sc. 1:2.000
P.3h - Zonizzazione – inquadramento catastale Pertegada sc. 1:2.000
P.3i - Zonizzazione – inquadramento catastale Aprilia Marittima – Bevazzana sc.1:2.000

- P4a – Varianti alla zonizzazione (confronto azzonativo)

P4b – Evidenziazione delle modifiche introdotte dalla variante 58 relativamente alle aree produttive sc. 1:5.000

REITERAZIONE DEI VINCOLI

P5 - Reiterazione dei vincoli (relazione e allegati) sc. 1:5.000

In particolare hanno valore prescrittivo a contenuto vincolante gli elaborati N.01 e relativi allegati e le tavole grafiche Zonizzazione di progetto alle diverse scale di rappresentazione.

In caso di eventuali non corrispondenze tra tavole grafiche a scale diverse, fa sempre testo la rappresentazione a scala più dettagliata.

Nel caso di contrasto, ovvero di non coincidenza tra le indicazioni grafiche e quelle normative, sono prevalenti queste ultime.

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle presenti norme.

L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del permesso di costruire da parte del Sindaco o del Dirigente o del Responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici, ovvero, soggetta a denuncia di inizio attività così come previsto al Capo III della L.R. 19/2009.

Le previsioni del PRGC non conferiscono, in modo autonomo, la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato qualora siano verificate una delle seguenti condizioni:

- a- il lotto d'intervento è servito dalle opere di urbanizzazione primaria;
- b- il Comune preveda o abbia già previsto di realizzare nel successivo triennio le opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto d'intervento;
- c- il soggetto attuatore dell'intervento edilizio diretto si impegni - previa stipula di apposita convenzione con il Comune, ovvero attraverso la sottoscrizione di un atto d'obbligo, all'attuazione delle opere di urbanizzazione al servizio del lotto contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Capo Secondo

Indici urbanistici ed edilizi

Art. 4 - Indici urbanistici

Con riferimento all'art. 32 delle n.t.a. del PURG gli indici urbanistici sono così definiti:

St: Superficie territoriale

La superficie territoriale (St) comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico ed è comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dal Piano Regolatore Comunale alla rete principale della viabilità.

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

Sf: Superficie fondiaria

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

It: Indice di fabbricabilità territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo e, ove previsto, minimo, espresso in mc, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St)

If: Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo e, ove previsto, minimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

Art. 5 - Indici edilizi

In applicazione del combinato disposto dall'art. 61, comma 2 e dell'art. 3 comma 1 della L.R. 19/09, nonché al fine di migliorare l'applicabilità delle definizioni di legge con ulteriori e più dettagliate specificazioni, gli indici edilizi sono così definiti:

Su: Superficie utile

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 dei vani scala e di tutte le superfici accessorie.

Sc: Superficie coperta

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 escluse:

- 1) Le rampe di scale aperte;
- 2) Le strutture la cui proiezione ortogonale non superi il limite stabilito dalla L. R. 19/2009, 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;
- 3) Le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'art. 37 della L.R. n. 19/2009;
- 4) Le tettoie a copertura della superficie per parcheggio nel limite di 20,00 mq.

Sa: Superficie accessoria

La superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, 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, gli sguinci, i vani di porte e finestre;

Q: Rapporto di copertura Sc/Sf x 100

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta (Sc) riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie fondiaria (Sf).

H: Altezza degli edifici

la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato come da progetto con indicazione del caposaldo o dalla quota del marciapiede esistente, in corrispondenza del sedime dell'edificio, sino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura dell'edificio posto alla quota più elevata con il filo esterno della 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 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 o uguale 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 purchè pertinenti all'edificio.”

Hu: altezza utile dell'unità immobiliare

la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto e nel caso di:

- 1) travature a vista, la misura si effettua tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o del tavolato;
- 2) locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, la misura si effettua applicando la compensazione delle altezze prevista dalla LR 44/1985 a prescindere dalla destinazione d'uso dei locali;
- 3) locali aventi soppalchi o altezze di pavimento diverse, l'altezza utile è verificata per ciascuna di esse secondo i criteri di cui ai punti precedenti.

Vu: Volume utile

il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu).

Vt: Volume tecnico

il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge.

Sp: Superficie per parcheggi

l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi.

Sc: superficie coperta complessiva

la superficie destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi; qualora l'attività si svolga in un edificio su più piani la superficie coperta complessiva corrisponde alla somma delle superfici dei singoli piani destinate agli usi anzidetti.

Art. 6 - Definizioni generali

Abbaino: costruzione sporgente dalla copertura del tetto, atta a consentire l'areazione e illuminazione dei vani abitabili e non abitabili.

Abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

Adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa.

Area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri.

Bussola: costruzione atta a proteggere gli ingressi degli edifici dalle intemperie.

Chiostrina o cavedio: spazio scoperto, interno all'edificio, per la ventilazione di vani scala, servizi igienici, corridoi, i locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni.

Chiosco: costruzione autonoma, a carattere temporaneo o permanente, non accessibile al pubblico al suo interno, destinata ad attività per la vendita, somministrazione, lavorazione dei beni di consumo e prestazioni di servizi.

Corte: spazio scoperto delimitato lungo il perimetro da edifici o da fabbricati accessori, destinato essenzialmente ad illuminare ed areare i vani degli edifici e destinato subordinatamente anche ad altre funzioni quali il transito pedonale e veicolare ed il parcheggio.

Costruzione: Struttura realizzata fuori e/o entro terra, o ad essa stabilmente infissa con l'impiego di qualsiasi materiale, indipendentemente dalla durata, dalla modalità di costruzione e dalla metodologia di installazione al suolo, che non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, come definiti dal vigente Codice della Strada.

Costruzione precaria: struttura assolutamente precaria, di facile rimozione, destinata a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e ad essere rimossa dopo il momentaneo uso.

Edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.

Elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani.

Facciata: lato esterno di una costruzione delimitato alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno, oppure con il marciapiede o con altra costruzione sino all'incrocio dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Facciata fuori terra del piano seminterrato: parte fuori terra di una costruzione seminterrata, delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno sistemato, o il marciapiede, sino all'estradosso del solaio immediatamente superiore.

Isolato: ambito edificato delimitato da viabilità pubbliche o di uso pubblico.

Galleria: spazio coperto all'interno di una costruzione; aperto almeno su un lato, che presupponga il passaggio o la sosta di persone.

Intercapedine: spazio chiuso compreso fra due superfici ravvicinate e per lo più parallele, con funzioni d'isolamento.

Lastrico solare: tetto piano praticabile di un edificio.

Lucernaio: apertura dotata di serramento complanare alla copertura, atta a fornire l'areazione e l'illuminazione dei vani sottostanti.

Loggia: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto su almeno un lato, contiguo ad una delle parti esterne di una costruzione.

Parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura.

Parete finestrata: è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile.

Pergola: manufatto composto da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante, dei tendaggi e dei cannicci.

Pertinenza: costruzione che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posta in un durevole rapporto di subordinazione con l'edificio esistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso. La pertinenza non è una parte essenziale dell'edificio, né costituisce, con questo, una inscindibile entità, è funzionalmente autonoma dall'edificio principale e può essere realizzata o in adiacenza, con il quale può essere comunicante, o isolata.

Pianerottolo: ripiano che in una scala interrompe una serie di scalini.

Piani:

- Piano fuori terra: piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento (piano di calpestio) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione, o dal marciapiede.
- Piano interrato: piano di un edificio, il cui intradosso in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante.
- Piano seminterrato: piano di un edificio che non rientra nei punti precedenti.

Poggiolo - Balcone: superficie praticabile, aperta, con semplici funzioni di affaccio e dotata di parapetto, costituita da una struttura orizzontale, anche sporgente dalla facciata.

Porticato: spazio coperto del piano terra di una costruzione, aperto su almeno due lati, avente relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello che presupponga il passaggio o la sosta di persone (può essere formato da appositi pilastri che sorreggono il piano superiore).

Rampa: serie di gradini compresa fra due pianerottoli di una scala o piano inclinato carrabile – pedonabile.

Sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici.

Scala: struttura fissa costituita da una serie di gradini e disposta secondo un piano inclinato, generalmente suddivisa in più rampe intramezzate da pianerottoli, che consente alle persone di superare dislivelli.

Serre: le serre si suddividono in:

- Serre a terra costituite da strutture mobili realizzate con centine facilmente amovibili e trasportabili, ricoperte da fogli di materiale plastico o vetro.
- Serre fisse costituite da strutture ancorchè prefabbricate stabilmente ancorate al suolo con elementi fondazionali e con tamponamenti realizzati con materiali traslucidi (plastiche e/o vetri) permanentemente infissi.

Soppalco: struttura orizzontale praticabile, aggiuntiva rispetto ai piani dell'edificio, ottenuta interponendo un solaio orizzontale all'interno di un vano, ed avente almeno un lato completamente aperto sul vano soppalcato.

Terrazzo: superficie piana a cielo aperto, praticabile a livello del terreno circostante o a livelli ad esso superiori e dotata di parapetto destinato prevalentemente al soggiorno di persone.

Tettoia – pensilina: Costruzione aperta che comprende strutture, orizzontali o inclinate, costituenti copertura di spazi scoperti qualora non presenti tamponature, strutture e murature per più del 50% della superficie laterale.

Timpano: superficie di una facciata racchiusa tra l'intradosso della copertura a falde inclinate o curve e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata.

Unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendentemente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.

Vano: spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti in muratura, legno, vetro, ecc.... La parete interrotta da un'apertura avente una superficie minima di almeno 2/3 di quella dell'intera parete, non viene considerata divisoria di due vani.

Veranda: costruzione prevalentemente vetrata, priva di individualità propria, destinata ad integrare il restante edificio con la funzione di riparare dalle intemperie e dagli agenti atmosferici.

Art. 7 - Distanze

D: Distanze

Le presenti norme stabiliscono per le diverse zone le distanze da rispettare e riguardano:

dc - distanza da confine: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

ds - distanza da strada: la distanza minima in proiezione orizzontale dal confine stradale al perimetro della superficie coperta dell'edificio. Per confine stradale si intende il limite di proprietà pubblica ovvero il limite delle strade di progetto

df: distanza tra fabbricati ovvero **distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante:** la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e in senso ortogonale rispetto ad ognuna delle pareti dei fabbricati antistanti, ovvero, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Per il calcolo delle distanze di cui sopra, con l'esclusione della distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante, sono computate anche quelle strutture che, pur non costituendo, ai sensi dell'art. 5, superficie coperta, sono comunque destinate a creare aree coperte con elementi portanti verticali.

Nel caso di due o più lotti contigui, o nel caso di interconnessioni su piani diversi, delle proprietà, le nuove costruzioni o gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a condizione che sia presentato in accordo tra i proprietari un progetto unitario e nel rispetto delle tipologie edilizie previste dalle norme di zona.

E' ammesso che le nuove costruzioni e gli eventuali ampliamenti possano addossarsi ad edifici esistenti, anche di altre proprietà; in tal caso tra gli elaborati per il rilascio del permesso di costruire, dovranno essere presentati idonea documentazione grafica (planimetria, piante-prospetti) in scala adeguata che riporti l'ingombro e l'altezza dell'edificio adiacente (ed eventuali luci o vedute) a cui viene addossata la costruzione, idonei alla valutazione dell'insieme.

La norma del distacco minimo di 10 m non si applica nei confronti di fabbricati accessori appartenenti alla stessa proprietà; la distanza minima di tali accessori dal fabbricato principale sarà di m 3.

Art. 8 - Destinazioni d'uso

In conformità a quanto disposto dall'art. 5 della L.R. 19/2009 ai fini dell'applicazione delle presenti norme di attuazione, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;
- b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e Comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;
- c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso Comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere;
- d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso Comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi e villaggi turistici;
- e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:
 - e1) 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;
 - e2) 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;
 - e3) 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;
 - e4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;
- f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c), a tale definizione si applicano i limiti e le modalità previste dagli strumenti di programmazione di settore;
- g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;
- h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;

- i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b);
- j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
- k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;
- l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;
- n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non connesse con un'azienda avente la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente Autorità;
- o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

TITOLO 2°

Attuazione del PRGC

Capo Primo

Modalità e strumenti di attuazione

Art. 9 - Modalità di attuazione del PRGC

Tipo d'intervento

Gli interventi previsti dalle Norme di piano, soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono articolati nelle classi d'intervento previste dal combinato disposto della L.R. 5/2007 e smi. e relativi regolamenti attuativi e dalla L.R. 19/2009 e smi.

Strumenti d'attuazione

Il PRGC si attua mediante:

- a - procedura diretta è quella che si attua mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività (d'ora in poi DIA) ed è rivolta a singoli progetti edilizi come previsto dalla vigente disciplina urbanistica edilizia;
- b – procedura indiretta: è quella che si attua mediante Piani Attuativi Comunali (d'ora in poi PAC) (art. 25 della Legge Regionale 5/2007 e smi.) d'iniziativa pubblica o privata da approvarsi obbligatoriamente prima della richiesta del rilascio dei provvedimenti abilitativi del Sindaco; ovvero contestualmente ad essi nei casi previsti dall'art. 25 comma 5 della L.R. 5/2007;
- c – procedura convenzionata: è quella subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo del concessionario nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate. Il Comune potrà richiedere ai soggetti proponenti la stipula di una apposita convenzione al fine di realizzare a carico del proponente, le opere di urbanizzazione primaria al servizio del lotto (comma 2 art. 22 della L.R.19/2009). La stipula di questo atto deve precedere la costruzione oggetto di atto abilitativo edilizio. Nel caso in cui non ci siano opere da convenzionare l'area è da considerarsi soggetta ad intervento diretto (lettera a).
- d – edilizia libera corrisponde agli interventi disciplinati dall'art. 16 della L.R. 19/2009 e smi.

Fermo restando la possibilità di procedere alla formazione di piani attuativi anche su aree soggette ad intervento edilizio diretto, il PRGC definisce il perimetro di tutte le aree soggette, obbligatoriamente, a pianificazione attuativa subordinata, indicandone contestualmente gli ambiti unitari di intervento.

Vengono inoltre individuati, con specifica simbologia, gli ambiti interessati da piani attuativi già regolarmente approvati alla data di adozione della variante 58 al PRGC Tali piani attuativi si intendono fatti salvi sia per quanto concerne le previsioni progettuali, sia per quanto riguarda le prescrizioni e gli adempimenti previsti in convenzione.

Nel caso di variante normativa e/o azionativa degli stessi, dovranno osservarsi le prescrizioni del presente strumento urbanistico generale.

La definizione di PAC e di piano regolatore particolareggiato comunale (d'ora in poi PRPC) è da considerarsi equipollente.

In carenza dei Piani Attuativi, nelle aree soggette ad intervento indiretto, sono ammessi gli interventi di tipo conservativo sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 19/2009.

Ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 6, comma 2 della LR 19/2009, sono altresì consentiti gli interventi di cui al comma 1, lett. a) dello stesso articolo.

Art. 10 - Attuazione mediante piano attuativo

La formazione del PAC è regolamentata dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e successive modificazioni, dall'art. 7 del Regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 di cui al DPR 086/Pres del 20 marzo 2008 e dagli art. 3 e 4 della L.R. 12/2008.

Tale procedura può essere promossa:

- a.- da parte del Comune, secondo quanto stabilito dall'art. 8 del Regolamento di Attuazione della L.R. 5/2007 (PAC di iniziativa pubblica) e dall'art. 3 della L.R. 12/2008 (PRPC di iniziativa pubblica)
- b.- da parte di tutti gli altri soggetti attuatori privati e pubblici, secondo quanto previsto dall'art. 9 del Regolamento di Attuazione della L.R. 5/2007 (PAC di iniziativa privata) e dall'art. 4 della L.R. 12/2008 (PRPC di iniziativa privata).

Il PAC può apportare delle modifiche al PRGC nel rispetto dei limiti di flessibilità di seguito specificati:

- a.- modificazione del perimetro entro il limite massimo del 10% della superficie territoriale, purché non vengano alterate la compattezza e l'omogeneità funzionale delle aree incluse nei perimetri stabiliti dal Piano;
- b.- enucleazione degli edifici esistenti e della relativa area di pertinenza, scomputando la volumetria esistente da quella realizzabile nelle aree incluse nel piano attuativo;
- c.- lievi adeguamenti planimetrici della viabilità di progetto, garantendo comunque la funzionalità e l'impostazione strutturale;

Ai limiti di flessibilità elencati al precedente comma si aggiungono quelli specifici e diversi stabiliti dal piano per le singole zone omogenee. Non sono modificabili gli elementi invariati riferiti alle singole zone territoriali omogenee, la capacità insediativa teorica e la superficie minima da destinare a servizi.

Il PAC può assumere anche i contenuti dei seguenti piani urbanistici attuativi settoriali:

- a - piano per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. 18/4/62 n°167 e successive modificazioni;
- b - piano per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22/10/71 n°865
- c - piano di recupero, di cui all'art. 6 e seguenti della L.R. 29/4/86 n° 18.

Per le aree comprese all'interno di piani attuativi non riconfermati dal presente piano attraverso la revoca, sono comunque fatti salvi gli impegni assunti da parte dei privati lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale in sede di convenzione, salvo la possibilità di riconsiderare la realizzazione e la cessione di opere ed aree che, a parere della Giunta comunale non risultino adeguate ad assolvere ad un servizio pubblico o di interesse pubblico, sia singolarmente, che integrandosi anche in futuro con altre aree ed opere a ciò destinate. In tal caso sarà necessario la sottoscrizione di un atto modificativo della convenzione a suo tempo stipulata che definisca la contropartita in termini di cessione di aree in zona destinata a servizi ed attrezzature collettive, ovvero di realizzazione di opere, in sostituzione del precedente impegno convenzionale.

I PAC devono essere rappresentati anche mediante documentazione informatica, strutturata e georeferenziata in ambiente GIS.

Art. 11 - Attuazione mediante intervento edilizio diretto

In base alla tipologia ed alle caratteristiche dell' intervento edilizio la sua realizzazione è rispettivamente soggetta:

- a - al rilascio del permesso di costruire, (Capo III e IV della L.R. 19/2009). Gli interventi subordinati a permesso di costruire sono quelli definiti all'art. 19 della citata L.R. 19/2009

- b - alla presentazione di DIA del proprietario dell'immobile e/o da parte di altri soggetti aventi titolo ad eseguire le opere. Gli interventi subordinati a DIA sono quelli definiti all'art. 17 e 18 della L.R. 19/2009

Rientrano nella tipologia degli interventi edilizi diretti anche quelli convenzionati così come definiti alla lettera c) dell'art. 9 delle presenti norme.

Art. 12 - Attività edilizia libera

L'attività edilizia libera è ammessa sull'intero territorio comunale e per ogni diversa zona omogenea per la tipologia d'interventi previsti dall'art. 16 della L.R. 19/2009 nel rispetto delle specifiche limitazioni richiamate nelle norme di attuazione riferite alle singole zone omogenee.

TITOLO 3°

Previsioni del PRGC

Capo Primo

Articolazione strutturale del territorio

Art. 13 - Obiettivi e strategie del PRGC

Il PRGC in base alle finalità stabilite dalla normativa vigente ed alle direttive deliberate dal Consiglio Comunale, definisce gli obiettivi (situazioni finali che si intendono raggiungere) e le strategie dell'azione pianificatoria (modi e dove possibile, tempi per farlo) suddividendoli per ambiti territoriali.

Il quadro di riferimento degli obiettivi e delle strategie è costituito dal paragrafo 4 della "Relazione illustrativa" (elaborato R.01) e dal "Piano Struttura" (elaborato P.01) costituisce una rappresentazione schematica e sintetica degli elementi strutturali del territorio relazionati alle previsioni di piano, il quale individua gli ambiti territoriali cui sono riferiti obiettivi e strategie.

Tali obiettivi e strategie costituiscono pertanto il quadro di riferimento per gli interventi di revisione od aggiornamento del PRGC entro i limiti della flessibilità indicati per ogni singola zona urbanistica descritti nella relazione illustrativa di piano allegata.

Tutte le modifiche e varianti, che in seguito verranno apportate al piano regolatore generale, che risultino *conformi* con i limiti di flessibilità indicati *nella relazione di flessibilità* per ogni singola zona e recepiscano quanto indicato nelle tavole del Piano struttura- seguiranno la procedura d'adozione ed approvazione indicate all'art. 17 del Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica della L.R. 5/2007.

Art. 14 - Ambiti territoriali e zone territoriali omogenee.

Per una più puntuale definizione delle previsioni di piano, tenuto conto per altro delle previsioni e prescrizioni del P.U.R.G., gli ambiti territoriali (d'ora in poi A.T.) del Piano struttura di cui al 2° comma dell'articolo precedente, vengono ulteriormente articolati nel Piano Operativo in zone territoriali omogenee (d'ora in poi z.t.o.) che sono rappresentate nella tavola della zonizzazione e sono definite dal punto di vista prescrittivo nei successivi articoli delle presenti norme.

Gli ambiti territoriali e le zone omogenee previsti dal PRGC sono i seguenti:

Sistema insediativo - sub sistema residenziale

- a. "aree centrali di antico impianto" che corrispondono alle:
 - z.t.o. A1 - residenziale - di particolare pregio ambientale;
 - z.t.o. A7 - residenziale - sistemata a parco e/o giardino;
 - z.t.o. A0P - residenziale - d'interesse ambientale già sottoposta a piano attuativo;
 - z.t.o. A0 - residenziale - d'interesse ambientale ;
 - z.t.o. B0 - residenziale - d'interesse ambientale con elevato grado di trasformazione;
- b. "aree di completamento" che corrispondono alle:
 - z.t.o. B1 - residenziale - urbanizzata intensiva di completamento;
- c. "aree edificate di recente sviluppo" che corrispondono alle:
 - z.t.o. B2 - residenziale - urbanizzata edificazione rada e/o di completamento;
 - z.t.o. B3 - residenziale - a verde privato;
- d. "aree di espansione residenziale" che corrispondono alle:

- z.t.o. CP - residenziale - di espansione in atto;
 - z.t.o. C1 - residenziale - di espansione di nuovo impianto;
 - z.t.o. C2 - residenziale - di espansione di nuovo impianto soggetta a perequazione urbanistica.;
- f. "aree per servizi ed attrezzature collettive , che corrispondono alla:
- z.t.o. S - servizi ed attrezzature collettive.
 - z.t.o. ESM - ambiti scientifico - museali (la Favorita);
 - z.t.o. E/Z - Infrastrutture del governo idraulico;

Sistema insediativo - sub sistema produttivo

- a. "aree industriali ed artigianali" che corrisponde alle zone omogenee:
- z.t.o. D2 - Aree produttive di nuovo impianto;
 - z.t.o. D3 - Insediamenti produttivi sparsi;
 - z.t.o. D2H2N Produttiva nautica;
- b. "aree a commerciali " che corrisponde alle zone omogenee:
- z.t.o. H2 - Insediamenti commerciali in aree specializzate da infrastrutture o di nuovo impianto;
 - z.t.o. H3 - Insediamenti commerciali sparsi;
 - z.t.o. H/G - Attività alberghiere e per la ristorazione esterne al contesto urbano;
 - z.t.o. H - Grandi strutture di vendita;
- c. "aree turistiche" che corrispondono alle zone omogenee:
- z.t.o. G1 C -Turistica di Completamento;
 - z.t.o. G1 E -Turistica di espansione;
 - z.t.o. - Acqua portuale;

Sistema ambientale - sub sistema agricolo

- a. "aree di preminente interesse agricolo" che corrisponde alla zona omogenea:
- z.t.o. E5 - Aree agricole estensive;
 - z.t.o. E5.a - Aree agricole estensive di protezione paesaggistico ambientale;
- b. "aree di interesse agricolo" che corrisponde alla zona omogenea:
- z.t.o. E6 - Aree agricole;
- c. "aree speciali del subsistema agricolo corrispondenti alle zone omogenee:
- - z.t.o. EQ - aree agricole per attività ippiche;
 - - z.t.o. G/O - parco ornitologico;
 - - z.t.o. ESV - ambiti per attività connesse allo sviluppo agricolo;
 - - z.t.o. EV - Aree verdi di arredo nel contesto stradale;

Sistema ambientale - sub sistema naturalistico

- a. "ambito di preminente interesse naturalistico del Tagliamento" (Aria n°8 del Tagliamento) ed ambiti lagunari corrispondenti alle zone omogenee
- z.t.o. E4.1 ARIA - ambiti naturali;

-
- z.t.o. E4.2 ARIA - ambiti arginali lineari;
 - z.t.o. E4.3 ARIA - ambiti soggetti alla pressione urbana;
 - z.t.o. E4.4 ARIA - ambiti agricoli;
 - z.t.o. E4.5 ARIA - ambiti insediati;
 - z.t.o. E4.6 ARIA - alveo fiume Tagliamento
 - z.t.o. E4. SIC - ambiti naturali lagunari.

Capo Secondo

Suddivisione del territorio comunale in zone – norme di zona

Art. 15 - Classificazione delle zone

Ai fini della trasformazione prevista dal PRGC il territorio comunale è suddiviso in zone così classificate:

a) Zone con prevalente destinazione residenziale:

- zona omogenea A (sottozone A1, A7, A0, A0P);
- zona omogenea B (sottozone B0, B1, B2, B3);
- zona omogenea C (sottozone CP, C1 e C2)

b) Zone con prevalente destinazione turistica

- zona omogenea G (sottozone G1 C, G1E).

c) Zone di uso pubblico servizi ed attrezzature collettive

- zona per servizi e attrezzature collettive di proprietà pubblica o di uso pubblico di livello urbano (S1);
- zona per i servizi e le attrezzature collettive di scala comprensoriale (S2);
- zona per i servizi e le attrezzature pubbliche o private d'interesse pubblico di carattere tecnologico (S3);
- zona di servizio alla viabilità, ai parcheggi e alla ferrovia;
- zona per impianti di servizio stradale;

d) Zone per insediamenti produttivi e commerciali

- zona omogenea D per insediamenti artigianali e industriali (D2, D2H2 N, D3,);
- zona omogenea H per insediamenti commerciali (H, H2, H3, H/G);
- zona agricola E (sottozone, E5, E5.a, E6, ESV, ESM, E6.EQ, EV, E/Z; G/O)

e) Zone a vincolo speciale

- zona di interesse agricolo-paesaggistico E4 (sottozone E4.1, E4.2, E4.3, E4.4, E4.5, E4.6, E4. SIC);

Art. 16 - Zona A residenziale – aree centrali di antico impianto

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

Le zone A sono caratterizzate, nello stato di fatto, dalla centralità rispetto agli aggregati urbani, dal configurarsi come tessuti urbani o singoli edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale e comunque significativi per l'identificazione dei caratteri culturali dell'area. Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono, nello stato di fatto, a carattere misto con presenza di residenze, attività connesse con attività commerciali, artigianato di servizio, terziario e direzionale.

Costituiscono obiettivi prioritari che il piano regolatore intende perseguire sia attraverso la definizione di piani attuativi che interventi edilizi diretti :

- il completamento del recupero del patrimonio edilizio esistente ed il mantenimento/incremento del livello di utilizzazione dello stesso,
- la salvaguardia delle originarie unità edilizie, relativamente agli aspetti dimensionali, tipologici e agli elementi architettonici di spicco nonché dell'impianto urbanistico originario;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle corti e dei giardini interni, sia per quanto attiene alla vegetazione arborea ed arbustiva, che agli elementi architettonico- decorativi e di arredo esistenti;

- la tutela degli elementi ambientali e monumentali, al fine di garantire il verde strutturale per il contesto urbano;
- la salvaguardia ed il controllo dei rapporti d'uso tra residenze e attività diverse dalla residenza (commerciale, terziario, artigianale);
- la verifica dell'ammissibilità di localizzare strutture a servizio delle attività commerciali e di pubblici esercizi nell'ambito delle aree pubbliche dei centri urbani.
- il recupero dei contenitori inutilizzati o dismessi;
- la ridefinizione delle aree da assoggettare a pianificazione attuativa escludendo quegli ambiti già completati e quelli per cui l'attuazione può avvenire anche in modo diretto senza recare pregiudizio ad un corretto intervento di recupero.

Costituiscono elementi invariati di Piano la permanenza:

- del tessuto urbanistico, in tutte le sue componenti tipo-morfologiche sedimentatesi nel tempo (unità edilizie costituite da edificato e pertinenze scoperte) definiti dal perimetro della zona omogenea A;
- della maglia infrastrutturale comprendente il sistema strada / piazza con i percorsi e gli spazi pubblici;
- delle emergenze monumentali, architettoniche e storiche.

Destinazione d'uso

Fatte salve disposizioni più restrittive riguardanti le sottozone A1 ed A7 all'interno delle sottozone ricomprese nella zona omogenea A, con riferimento all'art. 8 delle presenti norme, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- servizi;
- alberghiera;
- attività direzionali;
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq 400 di superficie massima di vendita;
- servizi ed attrezzature collettive.

Procedure ed attuazione

Gli strumenti attuativi per le zone "A" sono i seguenti:

- Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.A.C) o (PRPC) di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 25 della L.R 5/2007 e smi, dal D.P.Reg 86/2008 artt. 7, 8, 9 e 10, e dalla L.R.12/2008 artt. 3 e 4. Lo strumento attuativo. dovrà essere corredato da studi atti ad individuare l'ottimale valorizzazione dell'ambito oggetto dell'intervento, considerato come unità inscindibile. Il piano dovrà inoltre recepire i parametri urbanistici ed edilizi di seguito riportati riferiti alle singole sottozone in cui la zona A è stata suddivisa.
- Permesso di costruire.
- Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

Disposizioni per i piani attuativi

L'obiettivo dei piani attuativi è quello di promuovere il recupero del valore economico, architettonico, storico e sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché quello di riqualificare e/o riprogettare gli spazi pubblici e di uso pubblico in essi compresi.

I piani attuativi dovranno pertanto definire accuratamente sia le tecniche costruttive che i materiali di possibile utilizzo negli interventi di ristrutturazione ai fini della salvaguardia della omogeneità dell'edificato, nonché gli interventi necessari a riqualificare infrastrutture e gli spazi pubblici e a riconoscere la destinazione delle aree libere inedificabili.

Nella formazione dei piani attuativi potranno essere individuate all'interno della zona A delle sottozone omogenee così come definite dal PURG.

I piani attuativi potranno individuare i fabbricati non ritenuti coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali, per i quali ammettere interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione totale o parziale del volume esistente e quindi concordare con il Comune il trasferimento dei diritti edificatori.

Disposizioni generali

Negli interventi di ristrutturazione edilizia volti al recupero del patrimonio edilizio esistente anche con ampliamento del volume, dove consentito dalle norme di attuazione riferite alle singole sottozone, valgono le disposizioni normative riportate agli art. 38 e 39 della L.R. 19/2009.

Aree da destinare a parcheggio all'interno delle zone A

Nell'eventualità che gli interventi edilizi proposti prevedano ampliamenti delle volumetrie esistenti o la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive, in sede di formazione del piano attuativo dovranno essere ricavate aree destinate a parcheggi nel rispetto dei parametri definiti dalla TABELLA PARCHEGGI.

Il vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato sarà fissato a mezzo atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Utilizzo a scopo commerciale di aree pubbliche da parte dei pubblici esercizi nell'area centrale del centro storico del Capoluogo.

All'interno del centro storico del Capoluogo è individuata l'area entro la quale i pubblici esercizi possono essere autorizzati, in deroga alle previsioni delle altre norme di PRGC e delle norme dei piani attuativi vigenti, ad ampliare la propria offerta commerciale attraverso l'installazione su aree di proprietà comunale (strade, piazze, aree pedonali e slarghi) di strutture coperte e non, nonché dei relativi arredi, previa stipula di apposita "convenzione" che costituisca "titolo" a richiedere l'atto abilitativo urbanistico-edilizio all'installazione e regoli i rapporti tra Comune e privato.

Dette installazioni, che non potranno superare, per ogni singolo pubblico esercizio, i mq 40, dovranno essere conformi alle disposizioni del relativo regolamento.

Definizione delle sottozone - Indici urbanistici ed edilizi

Salvo diverse e più specifiche disposizioni riferite alla singole sottozone, il Piano attuativo dovrà rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale preesistente, computato senza tenere conto delle superfetazioni di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, che si attuano attraverso piano particolareggiato, le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico-artistico. Nell'eventualità di ampliamenti, fatte salve le prescrizioni di PAC, per i distacchi dai confini si dovranno osservare i limiti minimi fissati dal Codice Civile.

Per le eventuali trasformazioni o ampliamenti, dove ammessi, l'altezza massima non potrà superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente nell'isolato, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico e di pregio ambientale.

Le tecnologie costruttive ed i materiali impiegati dovranno mirare alla conservazione, alla riproposizione ed al restauro degli elementi architettonici originari.

La zona A si articola nelle sottozone A1, e A7 individuate nelle tavole di zonizzazione, nel rispetto della classificazione delle aree e degli immobili secondo le categorie elencate nell'art. 34 delle norme di attuazione del P.U.R.G.

Nelle tavole azzonative sono inoltre individuate le sottozone "A0" e "A0P". La prima sottozona individua ambiti che palesano caratteristiche morfologiche e di sedime di pregio; si attua mediante intervento diretto condizionato al rispetto dei criteri di intervento e delle prescrizioni particolari successivamente definiti. La seconda sottozona corrisponde agli ambiti di zona "A" già interessati da piani attuativi regolarmente approvati alla data di adozione del presente PRGC e da questo riconfermati.

Caratteristiche della edificazione. Elementi costruttivi ed architettonici

Le seguenti prescrizioni sono di carattere generale e si applicano prioritariamente all'interno delle zone A0 e zone A0P. A tali prescrizioni si potrà derogare qualora il PRPC ne dia opportuna giustificazione.

I nuovi volumi devono armonizzarsi e rapportarsi a quelli esistenti per tipologia, caratteristiche architettoniche, materiali costruttivi di facciata e di copertura.

Non è ammessa la costruzione di villini in lotto isolato.

La costruzione di rampe di accesso è ammessa solo quando sia possibile ricavare, entro la proprietà, un tratto pianeggiante di corsia, prima dell'innesto sulla strada pubblica, lungo almeno m 4,00.

Interventi conservativi

Gli interventi conservativi (manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione) dovranno essere accompagnati da una documentazione storica critica che evidenzia gli elementi di autenticità dei manufatti esistenti rispetto ai quali andranno scelte le caratteristiche formali e le finiture.

In linea di massima negli interventi saranno da osservare i seguenti criteri:

- a) mantenimento dell'allineamento dei singoli edifici e/o recinzioni;
- b) mantenimento dell'altezza di facciata con relativo sporto di gronda;
- c) mantenimento degli elementi tipologici (portali, finestre, zoccolature, ecc.) nei loro rapporti formali;
- d) posizionamento degli elementi architettonici puntuali (portoni, androne, ecc.) sono soggetti a vincolo sulla loro forma e posizionamento, come pure pozzi, monumenti, ecc.;
- e) posizionamento, aperture e materiali dei muri di cinta di particolare interesse storico, artistico e ambientale.

Interventi trasformativi

Gli interventi trasformativi (ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione) dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Coperture.

- Le coperture ammesse sono del tipo a falda o a padiglione.
- Non sono ammesse coperture piane, neanche per gli annessi rustici.
- La pendenza della copertura rispetto al piano orizzontale non deve essere inferiore del 30% e superiore al 60%.
- E' fatto obbligo di dotare le coperture di opportuni sporti, ove essi siano presenti nella zona, sporgenti non oltre m 1,50, realizzati preferibilmente con struttura lignea a vista e sottotegola in cotto.

b) Materiali di copertura

- Le falde del tetto devono essere ricoperte con coppi tradizionali o con qualsiasi tipo di tegola in cotto o similari.

c) Intonaci e rivestimenti esterni

Sono ammessi i seguenti tipi di finitura esterna:

- pietra naturale a vista;
- intonaco liscio e tinteggiato nei colori del bianco e di tutti i colori delle terre;
- non sono ammesse finiture in piastrelle di grès o ceramica anche se interessano limitate porzioni di muratura.

d) Parapetti di terrazza

Devono essere realizzati in accordo con le caratteristiche dei materiali di finitura delle murature di progetto e con quelle degli edifici tradizionali preesistenti nella zona. Salve tali premesse, è ammesso l'impiego di:

- ringhiera in ferro;
- muro tinteggiato ed intonacato;
- pietra e mattoni.

Non sono ammesse coperture, strutture in metallo e vetro o in altro materiale che chiudano le superfici di terrazza, a ricavare volumi di servizio.

e) Serramenti esterni

- Non sono ammessi serramenti metallici o in plastica. Sono ammessi i serramenti in PVC con colori bianco e testa di moro. I serramenti in legno se verniciato saranno in legno naturale o dei colori bianco o testa di moro.
- Per i piani terra destinati ad uso commerciale produttivo è ammessa la previsione di serramenti metallici purché verniciati con colori adeguati all'ambiente.
- I portoni d'ingresso affacciati su spazi pubblici dovranno essere in legno naturale o dipinto con colori adeguati all'ambiente.

f) Oscuri

- Sono obbligatori oscuri a singola o doppia anta in legno naturale o dipinto con colori cromaticamente in sintonia con quelli di facciata. Sono ammessi anche oscuri in PVC che devono presentare le medesime caratteristiche tipologiche di quelli in legno e coloriture adeguate a quelle delle facciate.
- Ai piani terra ad uso commerciale è ammesso l'impiego di serrande di sicurezza aventi carattere di decorosità.
- Nel caso di interventi su limitate porzioni di edificio, è ammesso l'adeguamento alle caratteristiche esistenti anche in deroga alla presente norma.

g) Elementi architettonici caratteristici

Vani porta e finestra:

si fa obbligo di conservare o di ricostruire con il reimpiego dei materiali originari i vani porta e finestra esistenti caratterizzati da:

- cornici in pietra-legno;
- portali in pietra;
- arcate;
- portici-logge.

h) Recinzioni

Si fa obbligo di conservare tutte le recinzioni in pietra a vista; sono ammesse altresì nuove recinzioni con altezza non superiore a m1,50 realizzate in:

- muretto intonacato
- pietra naturale a vista
- siepe verde
- strutture metalliche

Per quanto concerne gli interventi trasformativi, saranno comunque prescrittive e vincolanti, se presenti, le indicazioni contenute nelle schede riferite ai singoli piani particolareggiati riportate nell'Allegato AN.01 alle presenti norme.

Art. 17 - Sottozona A1 residenziale - di particolare pregio ambientale

Definizione, obiettivi, elementi invariati

La sottozona A1 comprende gli immobili e le relative aree di pertinenza che palesano valenze storico-artistiche o di particolare pregio ambientale.

Obiettivo è quello di conservare e valorizzare l'emergenza architettonica degli immobili riconosciuti come elementi di pregio storico e monumentale che si ritiene di tutelare da ogni possibile intervento di trasformazione o contaminazione.

Elemento invariante è la perimetrazione della zona così come definita nella tavole di zonizzazione del PRGC.

Destinazioni d'uso ed interventi ammessi

Non è consentito modificare la destinazione d'uso corrente.

Sono ammessi gli interventi di restauro tesi alla conservazione ed al recupero dell'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che non alterino la morfologia esterna, gli elementi strutturali e i particolari decorativi.

Tali interventi comprendono:

- a) consolidamento, ripristino e rifacimento degli elementi costruttivi e decorativi;
- b) inserimento di impianti igienici e locali tecnologici;
- c) abbattimento di superfetazioni;
- d) rimozione di particolari decorativi estranei e non funzionali alla miglior lettura storica e formale degli edifici;
- e) sistemazione delle recinzioni e delle aree scoperte con interventi che comportino un miglioramento estetico delle stesse ed una migliore utilizzazione funzionale. Devono comunque essere recuperati e restaurati i portali esistenti sulle recinzioni.

Negli spazi scoperti deve essere salvaguardata la piantumazione esistente, sostituita ed incrementata dove necessario. I percorsi esterni dovranno essere inghiaciati o lastricati e non asfaltati.

In tale sottozona il PRGC si attua con intervento diretto previo prescritto parere dei competenti uffici della Soprintendenza ai beni architettonici, paesaggistici, del patrimonio storico artistico demotnoantropologico.

Art. 18 - Sottozona A7 residenziale - destinata a parco e/o giardino

Definizione, obiettivi, elementi invariati

La sottozona A7 comprende le aree sistemate a giardino o parco, pertinenze di complessi edificati di valore storico e di particolare pregio ambientale o utilizzate come aree verdi d'uso pubblico.

Obiettivo è quello di conservare e valorizzare le aree verdi sistemate a parco presenti nel tessuto urbano del capoluogo riconoscendo tali aree come importanti elementi che appartengono alla memoria collettiva e che caratterizzano in modo univoco l'ambito urbano di più antico impianto.

Elemento invariante è la perimetrazione della zona così come definita nella tavole di zonizzazione del PRGC

Disposizioni particolari

All'interno della zona non si potrà prevedere la costruzione di alcun nuovo manufatto edilizio o di attrezzature sportive e di serre. Potrà prevedere unicamente il ripristino e consolidamento delle strutture esistenti senza alterarne l'ubicazione e l'aspetto. Le essenze arboree esistenti dovranno essere conservate e non sarà ammesso il loro abbattimento senza il preventivo assenso della Soprintendenza archeologica e per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici del Friuli Venezia Giulia nel caso di aree vincolate ai sensi della L. 1089/39. In fase di progettazione all'interno delle sottozone A7, nella scelta delle essenze arboree e della disposizione delle stesse si dovrà tenere in considerazione la necessità di mantenere la correlazione originaria tra il verde e le adiacenti parti edificate di interesse storico-ambientale.

Art. 19 - Sottozona A0P residenziale - di interesse ambientale già sottoposte a piano attuativo

Definizione, obiettivi, elementi invarianti

La sottozona A0P corrisponde agli ambiti che costituiscono i nuclei di più antico impianto del capoluogo e delle frazioni con piani attuativi ancora in vigore, per i quali si ritiene di mantenere il vincolo procedurale. In sede di variante o riadozione dei piani attuativi i contenuti di detti piani dovranno essere adeguati agli obiettivi individuati dal presente articolo.

Obiettivo primario che il PRGC si propone è quello di dare totale e completa attuazione alle previsioni contenute nei piani di recupero individuati dal precedente strumento urbanistico indicando le eventuali modifiche da apportare al piano attuativo al fine di cercare di eliminare quegli elementi che ad oggi hanno di fatto bloccato la totale operatività del piano stesso. In particolare obiettivi correlati sono i seguenti:

- la corretta definizione di rapporti d'uso ammissibili tra zone residenziali e non (produttive/terziarie/commerciali)
- incentivare il recupero delle unità edilizie, del tessuto urbano originari e la rivalutazione del patrimonio edilizio, attraverso la "liberazione" e "pulitura" dalle superfetazioni e dagli elementi isolati difformi nelle corti, nei contesti centrali, mescolati a contesti edilizi di rilievo e valenza;
- definire il valore dei contesti e delle pertinenze da escludere, rispetto a qualsiasi destinazione d'uso diversa dalla residenza, comprese le corti ed i giardini/parchi;
- definire le modalità, le tipologie e le dimensioni delle strutture a servizio delle attività di servizio relative ai pubblici esercizi ed altro nell'ambito delle aree pubbliche dei centri urbani.

Costituisce limite invariante di piano la perimetrazione dell'area così come definita nella tavola di zonizzazione del PRGC, il perimetro ed il numero dei piani attuativi individuati e localizzati.

Procedure di attuazione

Intervento Edilizio Indiretto

Parametri edilizi ed urbanistici

Il PRGC fa salve le norme e le prescrizioni contenute nei PRPC in vigore. Nel caso di varianti o riadozione del piano attuativo, la norma di riferimento per la determinazione degli indici e dei parametri edilizi è quella di seguito riportata.

Prescrizioni particolari sono formulate per ogni singolo ambito di piano attuativo e raccolte nelle schede che costituiscono l'Allegato AN.01 alle presenti norme.

Le schede riguardanti i singoli ambiti soggetti a pianificazione attuativa hanno valore prescrittivo e le indicazioni in esse contenute devono essere recepite in sede di variante o riadozione dello strumento di pianificazione attuativa a cui fanno riferimento.

All'interno della sottozona A0P sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- conservazione tipologica e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione totale di singoli edifici è ammessa solo in caso di documentata precarietà statica degli stessi ovvero nel caso di fabbricati privi di valore storico-architettonico ed in contrasto con le caratteristiche architettoniche significative dei luoghi. In questi casi dovrà essere garantita la reintegrazione del nuovo fabbricato nel tessuto insediativo tipico del luogo. Negli interventi di ristrutturazione edilizia saranno consentite le altezze interne dei locali in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. n. 44 dd. 23/8/85 e successive integrazioni e modificazioni onde garantire il rispetto della morfologia delle facciate (partitura e quota delle aperture, decorazioni ecc.;) e dell'insieme dell'involucro murario (altezza complessiva delle facciate, quota di imposta e pendenza delle coperture). E' consentita l'edificazione di nuovi vani tecnici (es. cabine ENEL, centrali termiche, ecc.) anche disgiunti dai corpi di fabbrica esistenti, purché inseriti in modo armonico nel contesto architettonico ed ambientale d'intervento;
- nuova costruzione;
- ampliamento;
- attività edilizia libera

Entro il perimetro dei singoli piani attuativi dovranno essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **It:** 3,3 mc/mq o pari a quello previsto dal piano particolareggiato, presente sui diversi ambiti d'intervento, sia esso decaduto che ancora in vigore, qualora tale indice risulti superiore.
- **Sc:** pari all'esistente, computata senza tenere conto delle superfetazioni di epoca recente prive di valore storico artistico o fino ad un max 60% della St;
- **H:** non superiore all'altezza massima dei fabbricati di pregio storico-ambientale, presenti nell'area oggetto del singolo piano attuativo senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico e di pregio ambientale. Nel caso si intenda usufruire degli ampliamenti in deroga, qualora siano ammessi, non è consentita alcuna deroga per quanto attiene alla altezza così come definita dal presente comma;
- **df:** le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale. Nel caso di nuove costruzioni varranno le prescrizioni del Codice Civile. Nel caso di quinte o articolazioni volumetriche interrotte con pareti cieche è consentita la edificazione a contatto nel rispetto degli allineamenti esistenti;
- **dc:** quella preesistente ovvero secondo le prescrizioni del Codice Civile;
- **ds:** quella preesistente. È ammessa la deroga nel caso di completamento di cortine edilizie, in presenza di allineamenti esistenti;

- **standard:** per quanto attiene agli standard per servizi dovranno essere riconfermati quelli eventualmente già fissati nei piani attuativi vigenti.

All'interno della zona, nella definizione dei piani attuativi o negli interventi edilizi diretti, dovranno essere recepite e rispettate le indicazioni contenute nel paragrafo "Caratteristiche della edificazione. Elementi costruttivi ed architettonici" indicati al precedente art. 16 paragrafo 9 delle presenti norme.

Per i fabbricati ricompresi all'interno dei perimetri di piano attuativo di iniziativa pubblica la cui attuazione era governata da un piano di recupero di iniziativa privata, revocato dopo l'approvazione del presente piano, fino alla approvazione di un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito nel rispetto delle indicazioni fornite dall'Allegato AN.01 alle presenti norme sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed attività edilizia libera.

Art. 20 - Sottozona A0 residenziale - d'interesse ambientale ad attuazione diretta

Definizione, obiettivi, elementi invariati

La zona A0 comprende edifici di interesse ambientale e relative aree di pertinenza che hanno sostanzialmente conservato l'impianto volumetrico e tipologico originario e dove, per condizione di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio mediante interventi diretti volti alla conservazione, al risanamento ed alla miglior utilizzazione del patrimonio edilizio stesso. All'interno della zona sono ricompresi anche quegli ambiti oggetto in passato di pianificazione attuativa che in sede di revisione del presente piano non è stato ritenuto di riconfermare per le ragioni enunciate nelle schede di cui all'Allegato AN.01 alle presenti norme.

Obiettivo correlato per la sottozona è quello di favorire ed incentivare gli interventi di recupero dei singoli edifici nel rispetto di regole formali dettate dalle preesistenze in modo da conservare una immagine dell'ambito il più fedele possibile a quella originaria. Si devono evitare interventi di sostituzione edilizia con proposizione di nuovi fabbricati che per tipologia edilizia e forma risultino avulsi dal contesto.

Procedure di attuazione

Piano attuativo di promozione pubblica o privata

Intervento edilizio diretto.

Gli interventi con piano attuativo sono sempre ammessi qualora interessino organismi edilizi plurimi con rispettive aree di pertinenza e non riguardino un singolo immobile o unità abitativa.

PIANO ATTUATIVO

Interventi ammessi

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale di singoli edifici che è ammessa solo in caso di documentata precarietà statica degli stessi garantendo comunque la reintegrazione del tessuto insediativo tipico storico, ovvero di edifici privi di valore storico - architettonico;
- ampliamento nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;

- nuova costruzione nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto se non ancora saturate;
- demolizioni senza costruzione

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia sono comunque subordinati alla contestuale eliminazione della eventuale presenza di costruzioni accessorie in contrasto con gli elementi formali caratteristici della zona. In questo caso i volumi rimossi potranno essere riutilizzati per gli ampliamenti dell'edificio principale anche in aggiunta degli ampliamenti già concessi in deroga.

Parametri edilizi ed urbanistici

- **If:** 2,55 mc/mq;
- **Sc:** max 50% della Sf;
- **H:** non superiore a quello degli edifici circostanti presenti nei lotti perimetrali e comunque non superiore a m 10.00. Nel caso si intenda usufruire degli ampliamenti in deroga, qualora ammessi, non è consentita alcuna deroga per quanto attiene alla altezza così come definita dal presente comma;
- **df min.:** come da Codice Civile, o pari ad esistente;
- **ds min.:** quando il nuovo intervento si inserisce in una cortina continua di edifici è fatto obbligo di rispettare l'allineamento esistente. Negli altri casi le nuove costruzioni e gli ampliamenti (escluse le sopraelevazioni) dovranno mantenere una ds min. pari a m 5.00;
- **dc:** come da Codice Civile, o pari ad esistente;

IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO

sono ammessi interventi intesi a migliorare le condizioni igieniche e ambientali, a razionalizzare l'uso dei fabbricati e dei suoli, secondo modi consoni alle caratteristiche compositive tradizionali.

Interventi ammessi

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia dell'edificio preesistente;
- ampliamento (solo in deroga);
- demolizioni senza costruzione;
- attività edilizia libera;

Parametri edilizi ed urbanistici

- **If:** pari a quello esistente;
- **H:** non superiore all'altezza massima dei fabbricati di pregio storico-ambientale, presenti nelle aree perimetrali all'ambito d'intervento senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico e di pregio ambientale. Nel caso si intenda usufruire degli ampliamenti in deroga, qualora ammessi, non è consentita alcuna deroga per quanto attiene alla altezza così come definita dal presente comma;
- **df:** come da Codice Civile e non inferiore a quella intercorrente tra i volumi preesistenti;
- **dc-ds:** non inferiori a quelle preesistenti.

Per esigenze di carattere igienico e funzionale è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della variante 58 al PRGC e per una sola volta, fino ad un massimo 200 mc del volume utile preesistente. In ogni caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario non potrà superare il limite massimo di 5 mc./mq, con riferimento all'ambito di proprietà, come stabilito dall'art. 34 delle norme di attuazione del P.U.R.G..

Qualora gli interventi siano rivolti ad un ampliamento della superficie coperta senza incremento volumetrico, dove consentito, l'ampliamento non potrà essere superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio preesistente interessato all'ampliamento.

I nuovi edifici e gli ampliamenti dovranno mantenere, lungo il fronte strada, gli allineamenti dettati dalle costruzioni preesistenti. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti e qualora questi facciano parte di una cortina edilizia che si attesta sul fronte strada è ammesso l'allineamento agli edifici attigui.

E' sempre ammessa la conservazione ed il recupero a fini residenziali degli edifici rurali in genere, tipologicamente più adatti al recupero abitativo. Tali edifici possono anche essere recuperati per altre funzioni purché compatibili con la funzione residenziale prevalente della zona.

Art. 21 - Zona B0 residenziale - d'interesse ambientale con elevato grado di trasformazione

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

La zona B0 comprende ambiti limitrofi alle aree di più antico impianto che, nonostante le trasformazioni delle destinazioni d'uso, hanno sostanzialmente conservato l'impianto volumetrico e tipologico originario.

Obiettivo del piano per la zona è conservare e favorire il recupero di tipologie edilizie appartenenti ad una architettura spontanea caratteristica della bassa pianura friulana che si presentano come elementi isolati all'interno di ambiti che sono posti in adiacenza alle aree di interesse ambientale e che costituiscono i nuclei di più antico impianto di Latisana e delle sue frazioni.

Elemento invariante di piano è rappresentato dal perimetro esterno della zona che potrà essere variato in aumento o diminuzione entro un limite massimo del 10% della sua consistenza originaria. Le modifiche al limite di zona sono ammesse anche in sede di pianificazione attuativa

Destinazione d'uso

All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- servizi;
- alberghiera;
- attività direzionali;
- attività commerciali al dettaglio nel limite di mq 400 di superficie massima di vendita;
- servizi ed attrezzature collettive.

Procedure di attuazione

All'interno della zona il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto

Interventi ammessi

In generale sono ammessi interventi intesi a migliorare le condizioni igieniche e ambientali, a razionalizzare l'uso dei fabbricati e dei suoli, secondo modi consoni alle caratteristiche compositive tradizionali. In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale di singoli edifici,
- ampliamento nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;

- nuova costruzione nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;
- demolizioni senza costruzione,
- attività edilizia libera,

Indici urbanistici ed edilizi

Per interventi trasformativi (allinea 4° e 5° del precedente paragrafo) le nuove volumetrie dovranno svilupparsi, ove possibile, contiguamente a quelle esistenti sulla scorta dei seguenti parametri ed indici urbanistici:

- **If:** 1.70 mc./mq;
- **Sc max.:** 0.50 della Sf;
- **H:** non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 10.00. Nel caso si intenda usufruire degli ampliamenti in deroga, qualora ammessi, non è consentita alcuna deroga per quanto attiene alla altezza così come definita dal presente comma;
- **df min.:** in aderenza ovvero m 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- **ds min.:** m. 5.00, per nuovo intervento e l'ampliamento che si inserisce in una cortina continua di edifici è fatto obbligo di rispettare l'allineamento esistente.
- **dc:** m 5.00, quando gli edifici esistenti su cui intervenire distino meno di m 5.00 dal confine, non è ammesso operare ampliamenti che riducano la distanza esistente salvo l'accostamento a pareti cieche a confine.

Nel caso di lotti saturi o prossima a saturazione è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante n.58 al PRGC e per una sola volta, fino ad un massimo di 200 mc del volume utile residenziale preesistente. In ogni caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario non potrà superare il limite massimo di 5 mc./mq, con riferimento all'ambito di proprietà, come stabilito dall'art. 35 delle norme di attuazione del P.U.R.G..

Qualora gli interventi siano rivolti ad un ampliamento della superficie coperta senza incremento volumetrico, dove consentito, l'ampliamento non potrà essere superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio preesistente interessato all'ampliamento.

E' sempre ammessa la conservazione ed il recupero a fini residenziali degli edifici rurali in genere, tipologicamente più adatti al recupero abitativo. Tali edifici possono anche essere recuperati per altre funzioni purché compatibili con la funzione residenziale prevalente della zona.

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia sono comunque subordinati alla contestuale eliminazione della eventuale presenza di costruzioni accessorie in contrasto con gli elementi formali caratteristici della zona. In questo caso i volumi rimossi potranno essere riutilizzati per gli ampliamenti dell'edificio principale anche in aggiunta degli ampliamenti già concessi in deroga.

Caratteristiche della edificazione, elementi costruttivi ed architettonici

All'interno della zona devono essere rispettate le prescrizioni contenute all'art. 16 paragrafo 9 delle presenti norme.

All'interno della zona B0 in deroga a quanto prescritto al precedente art. 16 sono ammessi:

- Installazione sulle coperture di pannelli solari, termici e fotovoltaici purché non venga alterata la sagoma della copertura;
- Sono ammessi manti di copertura realizzati in rame e materiali similari di pregio;
- Sono ammesse recinzioni realizzate in muratura con mattoni faccia a vista;
- Per il capoluogo, e solo per quello è ammessa la tipologia edilizie di casa singola su lotto singolo.

Aree da destinare a parcheggio all'interno delle zone B0

Nella eventualità che gli interventi edilizi proposti prevedano ampliamenti delle volumetrie esistenti la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive, dovranno essere ricavate aree destinate a parcheggi nel rispetto dei parametri riportati nella TABELLA PARCHEGGI.

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. A tale scopo possono essere utilizzate aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato entro un raggio di 500 m.

Il vincolo sarà fissato a mezzo atto pubblico da trasciversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 22 - Zona B1 residenziale – urbanizzata intensiva di completamento

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

La zona comprende un tessuto eterogeneo composto da varie tipologie edilizie di media e alta densità fondiaria (palazzi a blocco ed in linea, palazzine, edifici a schiera, ville singole) localizzate sugli assi di penetrazione al centro storico, con presenza anche di funzioni commerciali e terziarie in genere che la connotano in parte come area di centro città. Comprende altresì interventi realizzati in attuazione degli ambiti di trasferimento.

Il PRGC ha come principale obiettivo la riqualificazione fisico - morfologica e funzionale del tessuto insediativo esistente, per accentuarne l'immagine urbana di centro città. Favorire la completa saturazione delle aree ancora libere e disponibili alla edificazione in modo da consolidare l'assetto urbano.

Elemento invariante di piano è rappresentato dal perimetro esterno della zona che potrà essere variato in aumento o diminuzione entro un limite massimo del 10% della sua consistenza originaria (*flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa*). Le modifiche ai limiti di zona sono ammesse anche in sede di pianificazione attuativa.

Nella zona sono ricompresi anche gli ex ambiti con piano particolareggiato, ancora in vigore, con le opere di urbanizzazione completate, un avanzato livello di attuazione del programma edilizio. Per tali ambiti, opportunamente perimetrati nelle allegate tavole di zonizzazione, permangono, ai sensi del 7° comma degli artt. 8 e 9 del regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 di cui al D.P.R. 086/2008 gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal PAC. Qualora si proceda alla revoca del PRPC valgono gli indici ed i parametri edilizi della zona B1.

Destinazione d'uso

- residenziale;
- servizi;
- alberghiera;
- direzionale;
- commerciale al dettaglio;
- servizi ed attrezzature collettive.

Procedure di attuazione

Intervento Edilizio Diretto

Piano Attuativo Comunale (PAC):

1. in presenza di perimetro di piano attuativo,

2. in assenza di perimetro di piano attuativo, solo se l'ambito al quale si riferisce presenta una superficie superiore a 5.000 mq ed è proposto dalla totalità dei proprietari delle aree ricomprese all'interno dell'ambito.

Interventi ammessi

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale di singoli edifici;
- ampliamento nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;
- nuova costruzione nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;
- demolizioni senza costruzione;
- attività edilizia libera;
- ristrutturazione urbanistica (solo attraverso piano attuativo).

Indici urbanistici ed edilizi

- **If max.:** uguale all'esistente o non superiore a 1.3 mc./mq. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme, l'If max non può in ogni caso essere superiore a 1,6 mc/mq;
- **Sc max.:** uguale all'esistente o non superiore a 40% della Sf;
- **H max.:** 10.00 m,
13.00 m (solo attraverso piano attuativo);
- **df min.:** per i nuovi edifici e per gli ampliamenti degli edifici esistenti è prescritta la distanza minima assoluta di m 10.00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- **ds min.:** per gli edifici esistenti non minore della distanza minima esistente in caso di ampliamenti contigui;
 - in caso di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione si terrà conto degli allineamenti esistenti. In caso di arretramento la distanza minima è di m 5.00;
 - per i fabbricati con i lotti di pertinenza che si attestano sulla SR 354 nel caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione con ricostruzione la distanza minima dalla strada è di 20,00 m Sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti in elevazione o nella parte di fabbricato retrostante la sede stradale.
- **dc min.:** m 5.00.
 - I locali accessori e le pertinenze con altezza massima m 3.00 (altezza fisica del muro prospiciente il confine) potranno essere costruiti nel rispetto dei distacchi minimi fissati dal Codice Civile; sarà consentita l'edificazione a confine purché venga lasciata inalterata la possibilità del confinante di costruire in aderenza.

Aree da destinare a parcheggio: secondo TABELLA PARCHEGGI

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. A tale scopo possono essere utilizzate aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato. Il vincolo sarà fissato a mezzo atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Altri elementi normativi

Per i lotti già edificati, qualora la volumetria esistente risulti superiore, uguale o prossima a saturazione a quella massima ammissibile in base all'If, riferito al lotto di pertinenza dell'edificio, per esigenze igienico tecnologiche e funzionali è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al piano operativo (variante n° 58) e per una sola volta, fino ad un massimo di 200 mc. per alloggio. L'ampliamento è consentito sempreché la somma degli aumenti dei volumi utili dei singoli alloggi non risulti superiore al 30% del volume utile

edificato preesistente. In nessun caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario potrà superare il limite massimo di 4 mc/mq con riferimento al lotto di proprietà, come stabilito dall'art. 35 delle norme d'attuazione del P.U.R.G. Con gli ampliamenti in deroga è consentito anche l'ampliamento della superficie coperta purché questa non superi il rapporto di copertura massimo pari al 50%.

Gli ampliamenti degli edifici, sia in senso orizzontale che verticale, dovranno essere accorpati agli edifici principali e armonicamente composti con essi sia nella forma che nei materiali.

La volumetria per ampliamenti "una tantum", di cui ai commi precedenti, potrà essere utilizzata anche per costruire degli annessi di servizio alla residenza, che dovranno di preferenza far parte integrante del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso sia nella forma che nei materiali. Non sono ammesse le autorimesse in lamiera zincata e ad elementi prefabbricati non intonacati. L'altezza del fabbricato non potrà essere superiore a m 3,00 fuori terra. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di costruire in aderenza all'edificio principale senza pregiudicare la funzionalità del lotto, è ammessa la realizzazione di tali edifici in posizione differente sul lotto anche in aderenza ai confini di proprietà e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile. Non è in ogni caso ammessa la costruzione di tali annessi di servizio isolati in aderenza ai confini di proprietà prospicienti su strade pubbliche o private, salvo il caso d'accorpamento con l'edificio principale e/o per rispettare allineamenti preesistenti.

Gli edifici non residenziali preesistenti nei lotti di proprietà, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche compatibili con la funzione residenziale possono essere interamente recuperati alle destinazioni d'uso ammesse nella zona, nel rispetto della volumetria preesistente, senza alterazioni volumetriche eventualmente aumentate del volume concedibile in deroga.

In deroga agli indici di zona, la volumetria degli annessi di servizio preesistenti, potrà essere recuperata ed accorpata all'edificio principale e/o ad altri annessi preesistenti sul lotto, onde procedere ad una razionalizzazione del complesso edilizio, previa demolizione e sottoscrizione d'un atto d'obbligo accompagnato da adeguate garanzie finanziarie (cauzione, polizza fideiussoria ecc.), da trascriversi nei pubblici registri, al fine di garantire la demolizione delle volumetrie da recuperare, nel caso in cui il riutilizzo del volume per ampliamenti debba essere fatto prima della demolizione stessa.

Per tutti gli edifici in cui si renda necessaria la demolizione, in relazione a casi di forte stato di degrado edilizio, negli interventi di ricostruzione dovrà venire rispettata la distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5,00, eccetto il caso di edifici appartenenti a cortine edilizie a schiera su fronte strada, nel qual caso l'edificio ricostruito potrà attestarsi sull'allineamento stradale dell'edificio preesistente ed in aderenza agli edifici esistenti. L'edificio ricostruito non potrà superare il volume dell'edificio preesistente eventualmente ampliato fino al concorso dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente articolo. In ogni caso non potrà comunque essere superato l'indice fondiario $I_f = 4 \text{ mc/mq}$ riferito al lotto di pertinenza.

Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza sono ammessi in deroga agli indici e parametri urbanistici anche se prevedono innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda ed apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroluminanti previsti dalla L.R. 44/1985, e successive modifiche.

Gli interventi di cui al comma precedente, devono essere contestuali all'installazione di impianti solari o fotovoltaici integrati secondo la definizione data all'articolo 2 comma 1, lettera b3), del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 (Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387), e successive modifiche, oltreché di impianti solari per la produzione di acqua calda, qualora gli interventi di riqualificazione dell'unità immobiliare interessata conseguano un valore limite del fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, al decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche.

La verifica dei requisiti previsti dal comma precedente deve essere eseguita a livello della singola unità immobiliare interessata dall'intervento, con la facoltà di dimensionare gli impianti anche per soddisfare il fabbisogno elettrico ed energetico di altre unità immobiliari eventualmente presenti nell'edificio.

Art. 23 - Zona B2 residenziale - urbanizzata edificazione rada e/o di completamento

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

La zona comprende ambiti a prevalente funzione residenziale, di recente edificazione, già urbanizzati, caratterizzati da un tessuto con tipologia edilizia rada, posto in frangia ai centri abitati del capoluogo e delle frazioni, in margine agli assi stradali e con un alto grado di saturazione edilizia. Nella zona sono ricompresi anche lotti ineditati già serviti dalle principali opere di urbanizzazione.

L'obiettivo principale che il piano si propone è quello di riconoscere le attuali caratteristiche morfologiche e di favorire il consolidamento della funzione residenziale all'interno della zona attraverso il completamento, con analogo assetto, delle aree ancora libere. Negli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione sono consentiti solo tipi edilizi uni, bi-familiari o plurifamiliari con numero massimo di quattro alloggi per edificio.

Obiettivi correlati sono

- dare risposte, ritenute compatibili con gli indirizzi generali forniti dal piano struttura, ai fabbisogni e alle esigenze sopravvenute nell'ambito delle modalità dell'abitare del singolo cittadino, nel rispetto del controllo della qualità d'uso;
- il completamento e il miglioramento delle opere di urbanizzazione previste a carico dell'Amministrazione Comunale in rapporto allo stato di attuazione degli interventi diretti, ed anche quelle a cura dei promotori delle attività indirette.
- l'individuazione degli usi delle pertinenze e di un sistema da progettare degli spazi liberi a verde (costituzione di un tessuto delle aree scoperte nell'ambito del tessuto di completamento).

Elemento invariante di piano è rappresentato dal perimetro esterno della zona che potrà essere variato in aumento o diminuzione entro un limite massimo del 10% della sua consistenza originaria. (*Flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa*).

Nella zona sono ricompresi anche alcuni ambiti con piano particolareggiato, ancora in vigore, con le opere di urbanizzazione completate o solo parzialmente completate ed un avanzato livello di attuazione del programma edilizio. Per tali ambiti, opportunamente perimetrati nelle allegate tavola di zonizzazione, permangono, ai sensi del 7° comma degli artt. 8 e 9 del regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 di cui al D.P.R. 086/2008 gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal PAC. Qualora si proceda alla revoca del PRPC valgono gli indici ed i parametri edilizi della zona B2.

Destinazione d'uso

Nella zona B2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- servizi;
- direzionale;
- alberghiera;
- servizi e attrezzature collettive;
- commerciale al dettaglio.

Gli insediamenti di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private di interesse pubblico sono ammessi unicamente qualora le attrezzature medesime risultino complementari e compatibili, per funzioni e tipologie edilizie, ai connotati ed alle peculiarità che contraddistinguono le funzioni insediate nelle zone B2;

Procedure di attuazione

- Intervento edilizio Diretto.
- Intervento edilizio soggetto a convenzione.

Interventi ammessi

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale di singoli edifici;
- ampliamento nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;
- nuova costruzione nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto se non ancora saturate;
- demolizioni senza costruzione;
- attività edilizia libera.

Indici urbanistici ed edilizi

- **If max:** 0.90 mc/mq Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dall'art. 63 delle presenti norme, l'If max non può in ogni caso essere superiore a 1,2 mc/mq
- **Q max:** 35%. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dall'art. 63 delle presenti norme il rapporto di copertura Q viene elevata fino ad un massimo del 45%
- **H max:** 9.00 m;
- **df min.:** per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- **ds min:** per gli edifici esistenti non minore della distanza minima esistente in caso di ampliamenti contigui;
 - in caso di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione si terrà conto degli allineamenti esistenti. In caso di arretramento la distanza minima è di m 5.00;
 - per i fabbricati con i lotti di pertinenza che si attestano sulla SR 354 nel caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione con ricostruzione la distanza minima dalla strada è di 20,00 m Sono ammessi ampliamenti sui fabbricati esistenti in elevazione o nella parte di fabbricato retrostante la sede stradale.
- **dc min.:** m 5.00
 - I locali accessori e le pertinenze con altezza massima m 3.00 potranno essere costruiti nel rispetto dei distacchi minimi fissati dal Codice Civile; sarà consentita l'edificazione a confine purché venga lasciata inalterata la possibilità del confinante di costruire in aderenza.

TIPO EDILIZIO In caso di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione all'interno della zona sono ammessi edifici uni-bifamiliari o plurifamiliari con numero massimo di quattro alloggi per edificio.

Aree da destinare a parcheggio: secondo TABELLA PARCHEGGI

I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. A tale scopo possono essere utilizzate aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con

vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato. Il vincolo sarà fissato a mezzo atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Altri elementi normativi

Per i lotti già edificati, qualora la volumetria esistente risulti superiore, uguale o prossima a saturazione a quella massima ammissibile in base all'If, riferito al lotto di pertinenza dell'edificio, per esigenze igienico tecnologiche e funzionali è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al piano operativo (variante n° 58) e per una sola volta, fino ad un massimo di 200 mc per alloggio. L'ampliamento è consentito sempreché la somma degli aumenti dei volumi utili dei singoli alloggi non risulti superiore al 30% del volume utile edificato preesistente. In nessun caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario potrà superare il limite massimo di 4 mc/mq con riferimento al lotto di proprietà, come stabilito dall'art. 35 delle norme d'attuazione del P.U.R.G. Con gli ampliamenti in deroga è consentito anche l'ampliamento della superficie coperta purché questa non superi il rapporto di copertura massimo pari al 50%.

Gli ampliamenti degli edifici, sia in senso orizzontale che verticale, dovranno essere accorpati agli edifici principali e armonicamente composti con essi sia nella forma che nei materiali.

La volumetria per ampliamenti "una tantum", di cui ai commi precedenti, potrà essere utilizzata anche per costruire degli annessi di servizio alla residenza, che dovranno di preferenza far parte integrante del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso sia nella forma che nei materiali. Non sono ammesse le autorimesse in lamiera zincata e ad elementi prefabbricati non intonacati. L'altezza del fabbricato non potrà essere superiore a m 3,00 fuori terra. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di costruire in aderenza all'edificio principale senza pregiudicare la funzionalità del lotto, è ammessa la realizzazione di tali edifici in posizione differente sul lotto anche in aderenza ai confini di proprietà e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile. Non è in ogni caso ammessa la costruzione di tali annessi di servizio isolati in aderenza ai confini di proprietà prospicienti su strade pubbliche o private, salvo il caso d'accorpamento con l'edificio principale e/o per rispettare allineamenti preesistenti.

Gli edifici non residenziali preesistenti nei lotti di proprietà, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche compatibili con la funzione residenziale possono essere interamente recuperati alle destinazioni d'uso ammesse nella zona, nel rispetto della volumetria preesistente, senza alterazioni volumetriche, eventualmente aumentate del volume concedibile in deroga.

In deroga agli indici di zona, la volumetria degli annessi di servizio preesistenti, potrà essere recuperata ed accorpata all'edificio principale e/o ad altri annessi preesistenti sul lotto, onde procedere ad una razionalizzazione del complesso edilizio, previa demolizione e sottoscrizione d'un atto d'obbligo accompagnato da adeguate garanzie finanziarie (cauzione, polizza fideiussoria ecc.), da trascriversi nei pubblici registri, al fine di garantire la demolizione delle volumetrie da recuperare nel caso in cui il riutilizzo del volume per ampliamenti debba essere fatto prima della demolizione stessa.

L'edificio ricostruito non potrà superare il volume dell'edificio preesistente, eventualmente ampliato, fino al concorso dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente articolo. In ogni caso non potrà comunque essere superato l'indice fondiario $If = 4 \text{ mc/mq}$ riferito al lotto di pertinenza.

Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza sono ammessi in deroga agli indici e parametri urbanistici anche se prevedono innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda ed apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroiluminanti previsti dalla legge regionale 44/1985, e successive modifiche.

Gli interventi di cui al comma precedente, devono essere contestuali all'installazione di impianti solari o fotovoltaici integrati secondo la definizione data all'articolo 2 comma 1, lettera b3), del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 (Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387), e successive

modifiche, oltreché di impianti solari per la produzione di acqua calda, qualora gli interventi di riqualificazione dell' unità immobiliare interessata conseguano un valore limite del fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, al decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche.

La verifica dei requisiti previsti dal comma precedente deve essere eseguita a livello della singola unità immobiliare interessata dall'intervento, con la facoltà di dimensionare gli impianti anche per soddisfare il fabbisogno elettrico ed energetico di altre unità immobiliari eventualmente presenti nell'edificio.

Gli atti abilitativi edilizi, ivi compresi la DIA e SCIA, riguardanti l'ambito trapezoidale confinante con la previsione viaria di collegamento, attraverso sottopasso, tra la parte posta a valle e quella a monte della linea ferroviaria Trieste-Venezia, dovranno garantire la realizzabilità e funzionalità della previsione viabilistica, senza determinare maggiori oneri per la sua realizzazione.

Il rilascio degli atti abilitativi per l'utilizzazione edificatoria della fascia posta a sud di via Rubino è subordinato all'avvenuta cessione all'Amministrazione comunale della stessa, completa di parcheggi e sottoservizi, secondo quanto previsto nella convenzione stipulata riguardante tale viabilità.

Art. 24 - Zona B3 residenziale - a verde privato del contesto urbano

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

Le zone a verde privato sono caratterizzate, nello stato di fatto da quelle aree utilizzate a giardini, parchi, cortili di pertinenza di lotti ed edifici esistenti e di progetto o aree di margine dell'abitato o di interstizio tra zone edificate ed infrastrutture o altre zone omogenee che il PRGC intende preservare in funzione di filtro.

Obiettivo del Piano è la conservazione di tali aree sottraendole di fatto alla edificazione ed incentivando il mantenimento degli attuali usi.

Destinazioni d'uso

- parco e giardino
- cortile
- orto
- prato

Nella zona è consentito l'uso agricolo del suolo e la realizzazione di volumi edificati aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) edifici per il ricovero degli attrezzi agricoli;
- b) serre;
- c) impianti e manufatti per lo sport e lo svago con strutture leggere legate alla fruizione di detti impianti ed alla manutenzione del verde.

I caratteri costruttivi degli edifici di cui alla precedente lettera a) dovranno adeguarsi alle prescrizioni più vincolanti previste per la zona urbanistica limitrofa.

Attuazione

Intervento edilizio diretto;

Parametri urbanistici ed edilizi

per gli edifici di cui alla lettera a):

- **If** – edificabilità fondiaria (una tantum) max mc 50,00;
- **ds** - distanza minima dalle strade vicinali e comunali: m 5,00; distanza minima dalle altre strade: m 10,00;
- **dc** - distanza dai confini: m 5,00. È ammessa la possibilità di costruire a confine se il terreno limitrofo ha la stessa destinazione di zona lasciando, comunque, impregiudicata la possibilità del confinante di costruire in aderenza.
- **H** - altezza massima: m 3,00
- **df** - distacco minimo tra gli edifici: m 10,00

E' prescritto l'uso di materiali e tipologie costruttive tradizionali, o comunque analoghi a quelli del fabbricato principale del quale il parco, o l'orto costituisce la pertinenza. Sono vietate le coperture piane.

Per gli edifici di cui alla lettera b):

- **Q** = rapporto di copertura: mq/mq 0,30
- **ds** - distanza minima dalle strade: m 5,00;
- **dc** - distanza dai confini: m 5,00.
- **H** - altezza massima: m 3,00
- **df** - distacco minimo dagli altri edifici: m 10,00

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della variante generale n° 58 al PRGC è ammesso il loro recupero e riutilizzo anche alla funzione residenziale. Per tali edifici sono ammesse tutte le tipologie d'intervento compreso l'ampliamento della volumetria, concesso una tantum fino ad un massimo di 200 mc, che comunque non potrà superare il 30% della volume preesistente. Per gli interventi di ampliamento si applicano le stesse norme riferite alle altezze massime, distanze da confini, fabbricati e strade, standard dimensionali ed altri elementi normativi, definiti per la zona territoriale omogenea B2.

Art. 25 - Zona CP residenziale - espansione in atto

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

La zona comprende le aree di espansione destinate a nuovi complessi residenziali e disciplinate da piano attuativo approvato, le cui opere di urbanizzazione non siano state ancora ultimate e con programma edilizio in avanzata fase di esecuzione.

L'obiettivo di piano è quello di dare completa attuazione ai piani particolareggiati già approvati e convenzionati pertanto recepisce i contenuti e le soluzioni progettuali di tali piani attuativi approvati.

Elemento invariante di piano è rappresentato dal numero dei comparti individuati e dal perimetro esterno della zona che in sede di variante potrà essere modificato nel rispetto della flessibilità data per la zona omogenea C1.

Disposizioni normative particolari.

Nell'arco di validità del Piano attuativo è consentito variare i piani attuativi nel rispetto dei loro parametri urbanistici ed edilizi originari.

Qualora le convenzioni non siano state attuate nel periodo della loro validità, i piani dovranno adeguarsi alle norme previste per la zona omogenea C1, salva la facoltà, da parte dei lottizzanti, di adeguarsi anche prima della scadenza dei termini fissati dalla convenzione.

Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme, l'If non può essere incrementata di un valore superiore allo 0,30 mc/mq.

Art. 26 - Zona C1 residenziale - espansione di nuovo impianto

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

Le aree ricomprese all'interno di questa zona sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come aree agricole o incolte, prive del tutto o per la maggior parte di edificazione e di opere di urbanizzazione;
- dall'essere o meno dotate di piano attuativo approvato con le opere di urbanizzazione e programma edilizio ancora da attuare.

La zona comprende le aree di espansione destinate a nuovi complessi residenziali

Obiettivo del PRGC è quello di raggiungere, attraverso l'utilizzazione di queste aree, un corretto rapporto di accrescimento della residenza in relazione all'aumento della popolazione e, più in generale, il soddisfacimento del fabbisogno aggiuntivo di abitazioni con una dotazione completa di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Obiettivi correlati sono

- la localizzazione dei comparti di edificazione all'interno delle direzioni di sviluppo per ognuno dei centri urbani e contesti insediativi minori in rapporto al fabbisogno richiesto e determinato così come indicato dal piano struttura;
- la definizione oggettiva di una potenziale trasformabilità edificatoria e rilocalizzativa rispetto allo stato di vigenza del PRGC, con il mantenimento di un disegno urbano, tenuto conto della necessità di garantire gli standards adeguati di cui al DPGR n. 0126/1995;
- la previsione di nuove zone di espansione residenziale, al fine di assicurare una equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra i cittadini, ma anche in considerazione della necessità di garantire una effettiva dotazione degli standard urbanistici, dovrà essere verificata la possibilità di attuare forme di compensazione urbanistica soprattutto tra gli ambiti delle nuove zone di espansione residenziale e quelli destinati a servizi ed attrezzature pubbliche;
- l'utilizzazione di queste aree, per ottenere un corretto rapporto di accrescimento della residenza in relazione all'aumento della popolazione e, più in generale, il soddisfacimento del fabbisogno aggiuntivo di abitazioni con una dotazione completa di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Limiti invariati di piano sono rappresentati dalle direttrici di espansione individuate dal piano struttura e dal fabbisogno abitativo in esso determinato. Sono sempre ammesse varianti al PRGC che determinino nuovi comparti edificatori da ricomprendere all'interno della zona C, purchè tali comparti siano individuati seguendo le direttrici di espansione definite dal piano struttura (*flessibilità libera*) e siano individuati al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo così come è stato determinato dal piano struttura. In sede di formazione del Piano Attuativo è consentito apportare modifiche al perimetro di zona fino ad un massimo del 10% della superficie originaria del comparto. (*Flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa*).

Destinazione d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- servizi;
- alberghiera
- direzionale;
- commerciale al dettaglio;
- servizi ed attrezzature collettive

La somma complessiva delle volumetrie utili destinate alle seguenti attività: commerciali al dettaglio; attività di servizio; attività direzionali e alberghiera non potrà essere superiore al 30% della volumetria prevista dal comparto.

Procedure di attuazione

Indiretta mediante la preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Interventi ammessi

Nuova edificazione e tutti gli altri interventi ammessi all'interno della zona B2.

Indici urbanistici

- **It max:** 0.7 mc/mq Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme l'**It max**, non può in ogni caso essere superiore a 1 mc/mq,
- **Q:** 35%. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme il rapporto di copertura Q viene elevato al 45%
- **dc min.:** m 5.00;
- **df min.:** m 10.00. Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m 5.00 per lato per strade di larghezza fino a m 7.00, esclusi marciapiedi;
 - m 7.50 per lato per strade di larghezza superiore.
- **ds:** da strade esterne ai piani attuativi min. m 5.00;
- **H max:** m 10.00;

Spazi per parcheggi (P): secondo TABELLA PARCHEGGI

Altre aree per standard e prescrizioni particolari

Nella formazione di nuovo Piano Attuativo, in aggiunta alle superfici destinate a parcheggio indicate nella TABELLA PARCHEGGI, dovrà essere prevista la seguente dotazione:

- Nucleo elementare di verde: min. mq 5,00 /ab con dimensione minima del servizio pari mq 300.

La dotazione di attrezzature pubbliche va riferita alla insediabilità teorica massima, calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 120 mc/ab .

Le viabilità di distribuzione interna ai comparti, così come individuata nelle tavole di zonizzazione del PRGC, se non diversamente specificato dalle presenti norme, è da intendersi indicativa e potrà essere modificata in sede di adozione del PAC fermo restando che dovrà essere comunque garantito il collegamento tra i diversi punti previsti sul perimetro esterno del comparto stesso.

Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste all'interno dei singoli comparti, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico

del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).

Apposito studio idraulico dovrà dimostrare il rispetto del principio di invarianza idraulica secondo il quale la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima degli interventi edificatori e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

In fase di attuazione del comparto C1.14 i proponenti dovranno farsi carico degli interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità presente sulla p.c. 939 e porzione della p.c. 929 esterna al perimetro del comparto.

Per i comparti C1.15 e C1.16, siti in località Paludo, si prescrive che la viabilità di accesso ai comparti dovrà obbligatoriamente essere ricavata da un unico accesso su via Tisanella. All'interno dei comparti devono essere rispettate le fasce di rispetto stradale indicate nella tavola di zonizzazione.

Art. 27 - Zona C2 residenziale - espansione di nuovo impianto soggetta a perequazione urbanistica

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

Le aree ricomprese all'interno di questa zona sono caratterizzate nello stato di fatto:

- dal configurarsi come aree agricole o incolte, prive del tutto o per la maggior parte di edificazione e di opere di urbanizzazione;
- di presentare una superficie territoriale vasta in rapporto alle restanti zone omogenee di espansione individuate dal PRGC.

Gli obiettivi che il piano si pone per questo tipo di aree sono di diversa natura. Il primo riguarda la costruzione di una parte di città secondo un preciso modello insediativo facendo quindi salvi tutti gli obiettivi elencati per la zona omogenea C1. Il secondo è applicare un modello perequativo di attuazione del piano regolatore. A questo secondo obiettivo si possono collegare ulteriori obiettivi, propri della perequazione, che di seguito vengono elencati:

- un trattamento equo della proprietà fondiaria interessata dai processi di sviluppo e trasformazione della città: senza distinzione tra soggetti beneficiari della rendita generata dagli strumenti urbanistici e soggetti a cui l'amministrazione riconosce sostanzialmente un'indennità di valore prossimo a quello agricolo, il piano diviene più equo nella distribuzione dei benefici di cui è portatore;
- limitare il principio della perequazione, in questa prima fase sperimentale, solo a una classe specifica di beni, peraltro di notevole rilievo sotto il profilo economico nell'ambito urbano, rappresentato dai comparti edificatori che presentano una superficie territoriale superiore a 15.000 mq;
- conferire una maggiore indipendenza del progetto urbanistico rispetto alle pressioni della proprietà. Le nuove regole del gioco consentono infatti una rendita d'attesa sostanzialmente eguale per tutte le proprietà interessate da processi di trasformazione urbanistica: si attenua dunque la pressione degli operatori altrimenti interessati a dirottare verso fini privati scelte che dovrebbero essere fondate sul solo interesse pubblico;
- assicurare alla amministrazione i suoli necessari allo sviluppo di attrezzature pubbliche e infrastrutture senza il ricorso all'esproprio e con il concorso della proprietà;
- evitare l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio per pubblica utilità, rende marginale il ricorso all'istituto espropriativo e permette l'acquisizione degli immobili necessari allo sviluppo della città pubblica modificando radicalmente la sequenza attuativa dei piani urbanistici;

Nella presente zona omogenea potranno inoltre essere trasferiti i diritti edificatori conseguenti all'applicazione del principio della compensazione urbanistica di cui all'art.52.

Limiti invariati di piano sono rappresentati dalle direttrici di espansione individuate dal piano struttura e dal fabbisogno abitativo in esso determinato. Sono sempre ammesse varianti al PRGC che determinino nuovi comparti edificatori all'interno della zona C purchè tali comparti siano individuati all'interno delle direttrici di espansione definite dal piano struttura (*flessibilità libera*) e siano individuati al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo così come è stato determinato dal piano struttura. Il ricorso all'istituto della perequazione urbanistica è consentito solo in ambiti con superficie territoriale superiore a mq 15.000.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse indicate al precedente art. 26:

Procedure di attuazione

Indiretta mediante la preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Interventi ammessi

Nuova edificazione e tutti gli altri interventi ammessi all'interno della zona B2.

Indici urbanistici

- **It max:** 0.6 mc/mq. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme, l'If max non può in ogni caso essere superiore a 1 mc/mq. Può essere previsto un indice territoriale aggiuntivo, nel caso in cui i proponenti del Piano Attuativo provvedano alla cessione delle aree così come indicato al successivo paragrafo 8 – Principi della perequazione urbanistica del presente articolo;
- **Q:** 40%. Nel caso si applichi il principio della compensazione urbanistica, di cui all'art. 52 delle presenti norme o del trasferimento di diritti edificatori da altre zone omogenee, così come stabilito dell'art. 63. il rapporto di copertura **Q** viene elevata al 45%;
- **dc min.:** m 5.00;
- **df min.:** m 10.00. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare - dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m 5.00 per lato per strade di larghezza fino a m 7.00, esclusi marciapiedi;
 - m 7.50 per lato per strade di larghezza superiore.
- **ds:** da strade esterne ai piani attuativi min. m 5.00;
- **H max:** m 10.00;

Spazi per parcheggi : Nelle stesse misure indicate al precedente art. 26.

Aree per standard e prescrizioni particolari

Nella formazione di nuovo Piano Attuativo si applicano le seguenti disposizioni :

- per parcheggi di relazione: min. mq 3,00 /ab a cui va aggiunto un parcheggio/alloggio da ricavarsi all'esterno della recinzione del lotto di proprietà,
- per nucleo elementare di verde: min. mq 5,00 /ab con dimensione minima del servizio pari mq 400.
- La dotazione di attrezzature pubbliche va riferita alla insediabilità teorica massima, calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 120 mc/ab.

Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste all'interno dei singoli comparti, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).

Apposito studio idraulico dovrà dimostrare il rispetto del principio di invarianza idraulica secondo il quale la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima degli interventi edificatori e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

Perequazione urbanistica

Per la realizzazione dei Piani particolareggiati di iniziativa privata superiori ai 15.000 mq ricompresi all'interno della presente zona territoriale omogenea possono essere utilizzate misure di perequazione urbanistica.

La perequazione urbanistica qui utilizzata prevede la possibilità che l'Amministrazione Comunale ed i proprietari delle aree da destinare a servizi, concordino la cessione delle medesime al Comune, a fronte dell'attribuzione di una maggiore possibilità edificatoria attuata e definita dalla convenzione allegata al piano attuativo, nel rispetto delle regole dettate dalla presente norma.

L'applicazione della perequazione urbanistica presuppone che l'area del piano attuativo venga così suddivisa:

- un'area privata, destinata alla concentrazione della capacità edificatoria riconosciuta dal PAC, comprensiva delle aree necessarie a garantire un'adeguata dotazione di servizi primari (opere di urbanizzazione primaria);
- un'area destinata alle dotazioni territoriali, da cedere all'Amministrazione Comunale a titolo gratuito. Essa può comprendere sia suoli da destinare a servizi pubblici, che suoli destinati ad interventi di edilizia sociale pubblica.

Le norme di attuazione del PAC definiranno nel dettaglio i criteri e le modalità della perequazione, che comunque sarà attuata in forma unitaria. Ciò potrà assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Il Piano attuativo garantirà che i proprietari di tutte le aree interne al PAC, in misura proporzionale alle proprietà possedute, partecipino sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal progetto di PAC sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle "dotazioni territoriali".

Le dotazioni territoriali non potranno essere inferiori al 20% della superficie complessiva del PAC.

La convenzione che verrà stipulata a seguito dell'approvazione del PAC si farà carico di regolamentare:

- le modalità di calcolo dei diritti/crediti edificatori, da concentrarsi sulla parte privata del PAC e che non potranno essere superiori al 20% dell'indice di edificabilità territoriale proprio della zona;
- la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti/crediti edificatori;
- la percentuale dell'area da destinare ad area privata e quella da destinare alle dotazioni territoriali tenendo conto anche delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da ricavarsi all'interno dell'ambito privato;
- la quota di potenzialità edificatoria di spettanza di ciascun proprietario che andrà calcolata in proporzione all'effettiva superficie catastale – cioè risultante dalle tavole censuarie del Catasto terreni, eventualmente integrate dai frazionamenti frattanto approvati dall'UTE - del terreno di proprietà risultante alla data del deposito della proposta di piano attuativo formulata dai privati o alla data di adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica;
- il tempo massimo di utilizzazione dei diritti/crediti edificatori.

All'interno delle aree cedute all'Amministrazione Comunale a titolo compensativo valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti ai commi precedenti.

Disposizioni particolari nella attuazione dei diversi comparti

All'interno del comparto C2.5, sito nella frazione di Pertegada, è individuata un'area da destinare a servizi. Tale area dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale a titolo perequativo.

L'attuazione del comparto C2.3 deve avvenire attraverso misure di perequazione urbanistica e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- l'area da destinare alle dotazioni territoriali da cedersi all'Amministrazione Comunale a titolo gratuito da destinare ad ospitare interventi di edilizia sociale pubblica non sia inferiore al 20% della superficie territoriale del comparto;
- i crediti edificatori derivati dalla cessione delle aree alla pubblica amministrazione vengono fissati in un incremento del 10% dell'indice territoriale della zona.

Art. 28 - Zona D2 aree produttive di nuovo impianto

Caratteristiche, procedure di attuazione, elementi invariati

La zona omogenea **D2** corrisponde agli ambiti degli agglomerati industriali o artigianali di nuovo impianto nei quali la realizzazione coordinata di nuovi insediamenti presuppone l'ottimizzazione dei lotti fondiari e la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Nella zona D2 il PRGC si attua esclusivamente attraverso **procedura indiretta** con riferimento agli ambiti perimetrati dall'azonamento.

I piani attuativi potranno apportare modifiche a tali ambiti fino ad un massimo, in aumento o in riduzione, del 10% della superficie indicata per includere, o escludere, aree contigue funzionali alla progettazione del piano. (*Flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa*)

Destinazione d'uso

Nella zona D2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- **attività industriali ed artigianali** con relativi uffici, sale espositive, depositi e magazzini;
- attività di **trasporto di persone e di merci**;
- attività di **commercio all'ingrosso**, deposito, stoccaggio;
- commerciale per esercizi di vendita di generi non alimentari a **basso impatto**¹.

Sono ammesse funzioni logistiche nella zona a sud – ovest del quadrifoglio stradale in località Crosere, delimitata a nord dalla S.S. 14 e a sud dalla ferrovia VE - TS

Indici urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle indicazioni dei PRPC sono i seguenti:

- | | | |
|------------|---------------------------|---------|
| – Q | rapporto max di copertura | 50% |
| – H | altezza max degli edifici | 10,00 m |

¹ Art. 16 LR 29/2005- 5° comma

Gli esercizi di vendita dei generi non alimentari a basso impatto (), considerati la contenuta frequenza di acquisto e il limitato impatto viabilistico, possono essere allocati anche nelle zone urbanistiche omogenee a destinazione industriale o artigianale.*

() **generi non alimentari a basso impatto**: i materiali dell'edilizia, ivi compresi quelli elettrici, dell'agricoltura e della zootecnia, la ferramenta, i legnami, i mobili e gli articoli di arredamento, gli elettrodomestici, i veicoli, incluse le imbarcazioni, e i prodotti a questi simili che richiedono ampie superfici di esposizione e di vendita in rapporto al numero di visitatori e acquirenti;*

- **ds** distanza dalla SR 354 e SS14 40,00 m
- **ds** distanza dalle strade locali esistenti o in progetto 10,00 m
- **dc** distanza dai confini 7,50 m
- **Dotazione di parcheggi:** come da **TABELLA PARCHEGGI**
- Aree da destinare a **spazi pubblici**, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) pari ad almeno 15,00 mq/addetto previsto e comunque mai inferiore al 10% della superficie dell'intero ambito. Per il calcolo degli addetti previsti all'interno dell'ambito si deve assumere il parametro di 40 add./ettaro.

All'interno dei parametri suddetti è consentita la realizzazione di un alloggio per ogni unità aziendale, avente cubatura non superiore a 500 mc, per necessità di sorveglianza o gestione degli impianti e dovrà essere compreso nei parametri urbanistici, nella volumetria e tipologia edilizia dell'insediamento produttivo.

Il piano attuativo, avuto riguardo delle preesistenze edilizie e soprattutto dei coni visuali privilegiati verso l'area, dovrà definire modelli e/o caratteristiche tipologiche delle strutture edilizie realizzabili, atti a qualificare e rendere coerente con il contesto l'intero insediamento produttivo.

Altri elementi normativi

Nei confronti delle strade Statali, Regionali, Provinciali e Comunali esterne al comparto le recinzioni dovranno essere arretrate di m 5.00 dal confine stradale ed avere un'altezza massima di m 2.50, con muro di m 0.50 e ringhiere metalliche di m 2,00 con all'interno la posa di siepi di mascheratura. Per i confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di m 2,50.

Gli accessi ai lotti da edificare affacciati sulle strade comunali, provinciali e statali dovranno essere coordinati in accordo con l'Amministrazione Comunale in relazione all'insediamento antistante al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti; l'amministrazione potrà imporre l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza.

Nelle more dell'operatività dei piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione degli edifici esistenti. Sono altresì consentiti interventi di ampliamento o nuove costruzioni pertinenziali non superiori al 10% della superficie coperta esistente unicamente finalizzati ad esigenze di manutenzione funzionale delle attività esistenti.

Per le aree ricomprese all'interno della zona D2 con piano attuativo ancora in vigore si applicheranno le norme ed i parametri di cui al rispettivo PRPC fino alla revoca dello stesso e, per quanto in tali norme non contemplato, si applicheranno le indicazioni della zona D3².

Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste all'interno dei singoli comparti, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).

Apposito studio idraulico dovrà dimostrare il rispetto del principio di invarianza idraulica secondo il quale il quale la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima degli interventi edificatori e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

Gli interventi conseguenti alle nuove previsioni urbanistiche riguardanti l'area dell'ex rampa della strada provinciale n°75, non dovranno determinare fondi interclusi

² Si richiama l'attenzione sul fatto che, decorso il termine di validità decennale di un Piano attuativo, non è più possibile modificare o prorogare un atto che non è più valido.

Qualora si intendesse modificare le previsioni, i parametri o le norme o di tali ambiti sarà pertanto necessario procedere o attraverso l'adozione di un nuovo piano attuativo o attraverso una specifica variante al PRGC.

Art. 29 - Zona D3 insediamenti produttivi sparsi

La zona D3 comprende le aree interessate da insediamenti per attività produttive localizzate in aree urbanizzate o in modo sparso.

Nella zona D3 il PRGC si attua con **procedura diretta**, attraverso il rilascio di permessi di costruire nel rispetto degli indici e dei parametri indicati successivamente.

Nella zona D3 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività **industriali ed artigianali** con relativi uffici, sale espositive, depositi e magazzini,
- attività di **trasporto di persone e di merci**
- attività di **commercio all'ingrosso**, deposito, stoccaggio.
- commerciale per esercizi di vendita di generi non alimentari a **basso impatto**.

Gli interventi consentiti riguardano la nuova costruzione la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento, ove possibile, degli edifici esistenti nei limiti parametrici indicati dal presente articolo ed in quanto compatibili con il contesto insediativo ed ambientale nel quale sono ubicati.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle zone D3 sono i seguenti:

- **-Q** rapporto max di copertura 50%
- nei lotti prospicienti la SR 354 e la SS 14, qualora non siano stati risolti i problemi di connessione viaria preordinati ad evitare l'attraversamento a raso delle strade medesime il parametro Q non potrà superare il 30%
- **H** altezza massima degli edifici 8,00 m
- **ds** distanza dalla SR 354 e SS14 20,00 m e nel rispetto della distanza minima esistente
- **ds** distanza dalle strade provinciali 20,00 m
- **ds** distanza dalle strade locali esistenti o in progetto 10,00 m
- **dc** distanza dai confini: 5,00 m
- **Dotazione di parcheggi:** come da **TABELLA PARCHEGGI**

All'interno dei parametri suddetti è consentita la realizzazione dell'alloggio per il titolare dell'azienda; tale alloggio non potrà eccedere il volume massimo di mc 500 per ogni unità aziendale e dovrà essere compreso nei parametri urbanistici, nella volumetria e tipologia edilizia dell'insediamento produttivo.

Altri elementi normativi

Nei confronti delle strade Statali, Regionali, Provinciali e Comunali esterne alla zona le recinzioni dovranno essere arretrate di m 5.00 dal filo stradale ed avere un'altezza massima di m 2.50, con muro di m 0.50 e ringhiere metalliche di m 2,00 con all'interno la posa di siepi di mascheratura. Per i confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di m 2,50.

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti che alla data di adozione della Variante 58 al PRGC hanno distacchi inferiori a quelli prescritti dalle presenti norme, per opportunità di allineamento e continuità, saranno ammessi distacchi dai confini laterali e posteriori inferiori a quelli indicati dai parametri precedenti, purché gli ampliamenti osservino la distanza minima assoluta di 10 m fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e osservino i limiti fissati dal Codice Civile.

Art. 30 - Zona H grandi strutture di vendita

La zona H corrisponde all'ambito di insediamento commerciale per grandi strutture di vendita con superficie coperta complessiva superiore a mq 15.000, che il Piano Regionale per la grande distribuzione assegna al Comune di Latisana.

Nella zona H il PRGC si attua esclusivamente attraverso procedura indiretta. Il piano attuativo dovrà corrispondere al comparto indicato dall'azzonamento.

Il piano attuativo potrà apportare modifiche all'ambito definito dal PRGC fino ad un massimo, in aumento o in riduzione, del 10% della superficie indicata per includere, o escludere, aree contigue funzionali alla progettazione del piano. (*Flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa*).

In caso di aumento dell'area il parametro Q resterà ancorato alla dimensione originale del comparto.

In caso di riduzione le aree escluse dal comparto assumeranno la classificazione di zona E6 senza necessità di specifica variante del PRGC.

Nella zona H sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale al minuto, fino ad un massimo di mq 20.500 di superfici di vendita complessive, con uno sviluppo minimo di almeno il 51% ed un massimo del 90% della superficie coperta complessiva realizzabile; di detta superficie coperta minima, almeno il 70% dovrà essere organizzata in una unica struttura edilizia;
- commerciale all'ingrosso;
- alberghiera;
- direzionale;
- servizi;
- residenziale, limitatamente alla necessità del personale e/o titolari delle altre attività ammesse aventi compiti di custodia;

All'interno delle singole categorie di destinazione d'uso si intendono comprese anche quelle di servizio e/o complementari alle stesse. Gli eventuali alloggi non potranno avere un volume superiore a 500 mc e non potranno essere di numero superiore ad uno per ogni attività rispetto le quali sono al servizio.

Il PRPC dovrà osservare i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- **Q** rapporto max di copertura 40%
- **H** altezza massima degli edifici m 10,00;
l'altezza massima degli edifici potrà elevarsi a m15,00 esclusivamente per edifici ad uso ricettivo e/o per installare impianti tecnologici o per opere di natura puramente estetica collegate agli edifici commerciali ;
- **ds** distanza dal raccordo autostradale m 60,00;
tale distanza potrà essere ridotta ai sensi dell'art.9 della L.729/1961 fino a m30,00 previo nullaosta dell'ente gestore dell'autostrada.
- **dc** distanza dai confini dell'ambito m 15,00;
- **Dotazione di parcheggi:** come da **TABELLA PARCHEGGI.**
- il piano attuativo dovrà inoltre indicare lo standard per parcheggi in relazione alle specifiche tipologie di attività per intrattenimento e svago;
- aree sistemate a verde di uso pubblico: non inferiore al 15% della superficie territoriale.

Le aree di rispetto stradale potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi secondo quanto indicato dalla circolare del Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Disposizioni particolari:

- Il PRPC dovrà comprendere la realizzazione di tutte le opere di viabilità di connessione con il sistema viabilistico esterno all'ambito assicurando e garantendo la funzionalità dello stesso, secondo quanto ipotizzato dallo studio di impatto sulla viabilità redatto a supporto del piano di settore per la grande distribuzione e della variante n. 49 al PRGC, recependone i punti cardine del sistema di accesso ed uscita dal centro commerciale.
- Nella progettazione dei parcheggi, che dovranno essere progettati complessivamente per tutte le superfici previste e con l'utilizzo di materiali di pavimentazione atti a consentire il

drenaggio dell'acqua, dovranno essere previste e realizzate apposite aree verdi attrezzate, alberature e percorsi pedonali e ciclabili che migliorino la qualità dell'insediamento assicurando continuità con le funzioni limitrofe.

Il PRPC, che andrà sottoposto al parere vincolante della Regione, oltre ai contenuti ed elementi di cui agli artt. 3 e 4 della legge regionale 21 ottobre 2008 n.12, dovrà contenere:

- la definizione delle tipologie edilizie costruttive ammissibili affinché risultino armonicamente correlate e non contrapposte, nonché la specificazione dei materiali utilizzabili per i paramenti esterni, limitando il loro numero e specificandone le combinazioni;
- uno specifico studio specialistico per il raccordo armonico della nuova struttura con il territorio circostante, con il quale, utilizzando appropriatamente gli spazi a verde, dovranno essere dettate le norme e prescrizioni (categorie di essenze arboree, sestì d'impianto, modalità esecutive etc.), per la caratterizzazione e/o la delimitazione dei singoli ambiti per la successiva progettazione che dovrà assicurare, nella varie stagioni, sia un corretto inserimento paesaggistico e di mitigazione ambientale, che una buona vivibilità interna all'ambito al servizio degli utenti del futuro complesso commerciale;
- uno studio-programma sul sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed assimilati, con indicazione dell'intero assetto di raccolta e di conferimento al servizio pubblico;
- uno studio, in allegato ai contenuti progettuali del sistema di smaltimento delle acque, con il compito di verificare che il sistema previsto sia in grado di evitare problemi alla rete di smaltimento pubblica, sia per quanto riguarda le acque reflue che per quelle meteoriche.

Il Piano attuativo dovrà, in particolare, farsi carico di approfondire lo studio sul complesso del sistema viabilistico in fase di realizzazione, predisposto a supporto del proposto insediamento commerciale, prendendo in considerazione i transiti effettivi registrati nelle giornate significative dei fine settimana estivi al casello di Ronchis e sulla SS 14, fermo restando che:

- gli eventuali correttivi da prevedersi sulla configurazione geometrica delle rotatorie di accesso alla Zona per attività commerciali per grandi strutture di vendita e/o l'eventuale installazione-gestione di impianti semaforici preordinati a regolare i flussi di traffico in uscita dal proposto insediamento commerciale per assicurare la compatibilità delle rotatorie stesse, dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente territorialmente competente a gestire il nuovo casello autostradale di Ronchis;
- lo schema di convenzione allegato al Piano attuativo dovrà prevedere le garanzie finanziarie per l'adempimento degli interventi suddetti;
- la realizzazione dello svincolo a rotatoria di accesso all'insediamento commerciale dal sistema viabilistico esterno all'ambito è subordinata al parere favorevole dell'Ente competente alla realizzazione del nuovo casello autostradale e della relativa viabilità di collegamento (Società Autovie Venete), dell'Amministrazione provinciale di Udine e del Comune di Ronchis.
- L'attivazione delle strutture previste all'interno della zona è subordinata alla realizzazione ed all'agibilità sia dei dispositivi di accesso diretto alla zona commerciale che della viabilità di raccordo con il nuovo svincolo e casello autostradale.

Prescrizioni di carattere idrogeologico:

- In questo ambito è vietato realizzare vani seminterrati e/o scantinati.
- Gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno rispettare quanto riportato al paragrafo 9 (pagina 16 e pagina 17) della relazione geologica a firma del dott. Giovanni Moro ed allegata al parere geologico n.29/06 del 11.04.2006.
- In considerazione della presenza nel sottosuolo di terreni potenzialmente liquefacibili, dovranno essere previste soluzioni fondazionali idonee ad evitare che il fenomeno si verifichi in caso di evento sismico.

Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in

toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste all'interno dei singoli comparti, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).

Apposito studio idraulico dovrà dimostrare il rispetto del principio di invarianza idraulica secondo il quale a portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima degli interventi edificatori e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

Art. 31 - Zona H2 insediamenti commerciali in aree specializzate da infrastrutturare o di nuovo impianto

La zona omogenea **H2** corrisponde agli ambiti commerciali di nuovo impianto nei quali la realizzazione coordinata di nuovi insediamenti e la ristrutturazione degli immobili esistenti presuppone l'ottimizzazione dei lotti fondiari e la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Nella zona H2 il PRGC si attua esclusivamente attraverso **procedura indiretta**. I piani attuativi dovranno corrispondere ai comparti indicati dall'azzonamento.

I piani attuativi potranno apportare modifiche all'ambito definito dal PRGC fino ad un massimo, in aumento o in riduzione, del 10% della superficie indicata per includere, o escludere, aree contigue funzionali alla progettazione del piano. (*Flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa*).

- In caso di aumento dell'area il parametro Q resterà ancorato alla dimensione originale del comparto.
- In caso di riduzione le aree escluse dal comparto assumeranno la classificazione di zona E6 senza necessità di specifica variante del PRGC.

Nella zona H2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali all'ingrosso, al dettaglio;
- attività direzionali;
- attività alberghiere e ricettivo complementari
- attività di servizio
- alloggi per persone che per necessità devono risiedere entro la zona, avendo titolo di proprietà dell'azienda o compiti di sorveglianza notturna. Gli alloggi costruiti non potranno avere un volume superiore a 500 mc per ogni unità commerciale e dovranno costituire, salvo diverso parere dell'ASS e compatibilmente con l'assetto strutturale e tipologico della costruzione preesistente, un unico blocco edilizio con i volumi adibiti all'attività.

L'insediamento di esercizi di vendita di grande struttura (ossia esercizi al dettaglio con superficie di vendita complessiva superiore a mq 1500, costituiti come esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlet) è possibile unicamente se ammesso nel Piano Comunale di settore del commercio. L'attivazione di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 1.500 è subordinata alla necessità di fornire soluzioni tecniche atte a garantire la salvaguardia della fluidità del traffico, anche tramite accessi differenziati per l'entrata e l'uscita o sistemi che escludano attraversamenti di corsia.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle indicazioni dei PRPC sono i seguenti:

- | | |
|--|---------|
| – Q rapporto max di copertura | 50% |
| – H - altezza max edifici commerciali | 9,00 m |
| – H - per gli edifici ad uso esclusivamente direzionale o ricettivo per opere edilizie di natura puramente estetica o per installare impianti tecnologici | 12,00 m |
| – ds distanza dalla SR 354 e SS14 | 40,00 m |

- **ds** distanza dalle strade locali esistenti o in progetto 10,00 m
- **dc** distanza dai confini 7,50 m
(e comunque non inferiore all'altezza degli edifici frontistanti il confine)
- **df** gli affacci delle parti residenziali e direzionali degli edifici dovranno osservare una distanza minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- Dotazione di parcheggi: come da **TABELLA PARCHEGGI**.
- Verde pubblico 15% della superficie territoriale;

Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste all'interno dei singoli comparti, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).

Apposito studio idraulico dovrà dimostrare il rispetto del principio di invarianza idraulica secondo il quale la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima degli interventi edificatori e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

Art. 32 - Zona H3 insediamenti commerciali sparsi

La zona H3 comprende le aree interessate da insediamenti per attività commerciali localizzate in aree urbanizzate o in modo sparso.

Nella zona H3 il PRGC si attua con **procedura diretta**, attraverso il rilascio di permessi di costruire nel rispetto degli indici e dei parametri indicati successivamente.

Nella zona H3 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi;
- alberghiere;
- direzionali;
- commerciali al dettaglio;
- commerciali all'ingrosso.

E' consentita la realizzazione di alloggi residenziali unicamente in quanto connessi ad esigenze di custodia e gestione delle attività presenti. Tali alloggi non potranno avere un volume superiore a 500 mc per ogni unità commerciale e dovranno essere compresi funzionalmente e tipologicamente nella volumetria della costruzione commerciale. Non sarà consentita la tipologia a villino isolato.

Gli interventi consentiti riguardano: la nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento, ove possibile, degli edifici esistenti nei limiti parametrici indicati dal presente articolo ed in quanto compatibili con il contesto insediativo ed ambientale nel quale sono ubicati.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle zone H3 sono i seguenti:

- **Q** massimo complessivo del 30% del lotto di pertinenza.
- **ds** distanza dalla SR 354 e SS 14 20,00 m e nel rispetto della distanza minima esistente
- **ds** distanza dalle strade locali esistenti o in progetto 7,50 m
- **dc** distanza dai confini 5,00 m
(e comunque non inferiore all'altezza degli edifici frontistanti il confine)
- **H** altezza max edifici commerciali, 10,00 m
- **H** per opere edilizie di natura puramente estetica o per installare impianti tecnologici 12,00 m

Per l'ambito individuato nella intersezione tra la SR 354 ed il canale Latisanotta l'ampliamento dei fabbricati esistenti dovrà mantenere gli stessi allineamenti e le stesse distanze dal canale.

Art. 34 - Zona E4 di interesse agricolo ambientale e paesaggistico

La zona E4 comprende le parti del territorio comunale di particolare interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico soggette a vincoli di tutela derivanti da indicazioni sovraordinate. Esse sono costituite dalle aree comprese nella perimetrazione dell'A.R.I.A. (DPR 17 maggio 2002, n.0143/Pres – BUR dd 24 giugno 2002, SS.n.12) e nella perimetrazione del SIC IT332003 Laguna di Grado e Marano / ZPS IT3321003 Laguna di Grado e Marano/ IBA062 Laguna di Grado e Marano.

Nelle zone E4 il PRGC si attua **con procedura diretta**:

- per interventi indirizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione della suscettività agricola del territorio e per opere connesse alla messa a coltura dei fondi
- per lo scavo, o ritombamento, di fossi e scoline di modesta entità e nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale;
- per opere di manutenzione e miglioramento della viabilità rurale anche finalizzate a migliorare la fruibilità turistica nel rispetto delle finalità di tutela delle peculiarità naturalistiche dell'ARIA;
- per interventi sugli edifici esistenti o per nuove edificazioni pertinenziali degli stessi contemplate dalle norme della specifica sottozona.

La zona E4 comprende le seguenti specifiche sottozone:

- Art. 34.1 sottozona E4.1 ARIA ambiti naturali
- Art. 34.2 sottozona E4.2 ARIA ambiti arginali lineari
- Art. 34.3 sottozona E4.3 ARIA ambiti soggetti alla pressione urbana
- Art. 34.4 sottozona E4.4 ARIA ambiti agricoli
- Art. 34.5 sottozona E4.5 ARIA ambiti insediati
- Art. 34.6 sottozona E4.6 ARIA alveo fiume Tagliamento/approdi
- Art. 34.7 sottozona E4. SIC ambiti naturali lagunari

Nelle zone E4, come criterio generale, e fatte salve le specifiche eccezioni ammesse per ciascuna sottozona:

a) sono generalmente consentite:

- l'utilizzazione agricola e forestale dei terreni, esercitata nei modi tradizionali e senza alterare i caratteri dei suoli;
- tutte le opere di manutenzione agraria compatibili con la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità;
- opere per la fruizione dell'ambiente quali percorsi pedonali e ciclabili, piccole strutture per l'osservazione faunistica realizzate con tecniche ecocompatibili;
- piccole infrastrutture di attracco, in quanto consentite ed autorizzate dagli Enti preposti, da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi sulle vie d'acqua, lagunari e fluviali, connessi alla manutenzione della segnaletica o all'effettuazione di dragaggi disposti dalla Regione;
- lo sfalcio delle superfici erbacee;
- il taglio finalizzato ad assicurare la conservazione e miglioramento delle aree boscate, ove presenti, salvaguardando gli esemplari di maggior pregio e di grande dimensione;
- il potenziamento dei boschetti ripariali e dei canneti palustri con l'introduzione di specie autoctone definite attraverso specifiche analisi naturalistiche;
- la caccia e la pesca secondo le leggi vigenti.

b) sono espressamente vietate:

- la riduzione delle superfici alberate naturali o a prato stabile o delle zone umide;
- l'interramento dei tratti superstiti di alvei abbandonati o dismessi;
- l'apertura di nuovi canali a scopo di bonifica;
- la chiusura di canali o scoline;
- l'apertura di cave e discariche;
- la realizzazione di serre, o tunnel, per l'agricoltura ancorché stagionali e privi di basamento in cemento.

Gli interventi sui beni demaniali dello Stato, dovranno rispettare le disposizioni in materia di demanio pubblico dello Stato ed in particolare i beni demaniali dovranno essere concessi con atto formale da richiedere all'Agenzia del Demanio e non potranno essere asserviti

Art. 34.1 - Sottozona E4.1 ARIA ambiti naturali

La sottozona E4.1 ARIA comprende le aree unitarie di maggiore consistenza territoriale costituite da paleoalvei, ambiti golenali, ripariali, e aree intercluse, caratterizzate dalla presenza di vegetazione ripariale e/o boschiva intercalata ad ambiti coltivati, di elevato interesse ecologico e naturalistico o suscettibili di essere reindirizzate verso assetti colturali di lungo periodo.

In questi ambiti si dovrà operare per il mantenimento e il potenziamento delle aree boscate e incentivare la gestione delle aree agricole verso coltivazioni stabili e di lungo periodo e di alta valenza ecologica. Nelle aree attualmente interessate da colture agrarie prive di valori naturalistici, si dovrà procedere, previa analisi e progettazione naturalistica, alla riconversione delle fasce ripariali, in canneti palustri e cespuglietti impiegando nelle stazioni più fresche le specie dei salici, mentre le aree più lontane dall'alveo potranno essere riconvertite in prati stabili o cespuglietti o avviate a bosco.

In corrispondenza degli argini, delle rampe e delle strade interpoderali di accesso, potranno essere realizzati percorsi ciclopedonali di interesse turistico. Eventuali interventi di attrezzatura, sistemazione e manutenzione dei percorsi, l'allestimento di minimali punti sosta o di osservazione faunistica e/o paesaggistica, la segnaletica informativa e direzionale, dovranno esser realizzati con tecniche di intervento ecocompatibili.

Art. 34.2 - Sottozona E4.2 ARIA ambiti arginali lineari

La sottozona E4.2 ARIA comprende le aree, ad andamento prevalentemente lineare, costituite dagli ambiti ripariali e dagli argini esistenti e caratterizzate dalla presenza di vegetazione ripariale e spondale di elevato interesse ecologico e naturalistico.

Questi ambiti che, per il loro assetto morfologico, non sono interessati da attività agricole, costituiscono una dorsale connettiva delle valenze ambientali, ecologiche e paesaggistiche dell'ARIA; si dovrà operare per il mantenimento e il potenziamento del patrimonio vegetale esistente, sia cespuglioso che ad alto fusto, e della vegetazione igrofila ripariale.

Il percorso sommitale dell'argine con le relative rampe di accesso, utilizzati per il monitoraggio e la manutenzione dell'argine stesso, potranno essere destinati anche a percorsi ciclopedonali di interesse turistico. In tal caso eventuali interventi di attrezzatura, sistemazione e manutenzione dei percorsi, l'allestimento di minimali punti sosta o di osservazione faunistica e/o paesaggistica, la segnaletica informativa e direzionale, dovranno esser realizzati con tecniche di intervento ecocompatibili.

Art. 34.3 - Sottozona E4.3 ARIA ambiti soggetti alla pressione urbana

La sottozona E4.3 ARIA comprende le aree, boschive e coltivate, con caratteristiche assimilabili a quelle delle precedenti sottozone nn.1 e 2, interposte tra gli abitati di Latisana e Latisanotta e

pertanto maggiormente sottoposte alla pressione urbanistica dell'insediamento.

In tale ambito si dovrà incentivare una progressiva naturalizzazione delle aree a coltivo verso assetti colturali di medio/lungo periodo, quali il prato stabile o il bosco nella prospettiva di ottenere una migliore qualificazione dell'ambito sotto l'aspetto naturalistico.

Gli obiettivi di riconversione di cui al punto precedente potranno essere perseguiti anche attraverso l'acquisizione di aree o percorsi da parte dell'amministrazione pubblica con finalità di realizzazione di ambiti naturali da destinare alla fruizione sportivo-ricreativa complementare all'insediamento urbano.

Art. 34.4 - Sottozona E4.4 ARIA ambiti agricoli

La sottozona E4.4 ARIA comprende le parti del territorio utilizzate generalmente per attività colturali agricole che rivestono importanza per assicurare la continuità e la consistenza ecologica dell'area protetta. Tali aree sono frequentemente caratterizzate dall'esistenza di fenomeni botanici, zoologici ed idrogeologici di elevato interesse naturalistico da tutelare per assicurare le connessioni ecologiche e la continuità naturalistica dell'ARIA.

In tali ambiti la prosecuzione delle attività agricole dovrà essere condotta con attenzione alla salvaguardia degli aspetti naturali del contesto. Saranno pertanto da salvaguardare le presenze arboree e cespugliose, i tracciati interpoderali e le incisioni dell'idrografia superficiale. Le pratiche colturali dovranno essere orientate a metodi di gestione ecocompatibili evitando attività tendenzialmente riduttive della biodiversità.

Art. 34.5 - Sottozona E4.5 ARIA ambiti insediati

La sottozona E4.5 ARIA comprende parti del territorio interne nel perimetro dell'ARIA ed interessate da insediamenti abitativi rurali o da insediamenti agricoli storicamente esistenti.

In tali ambiti sono consentiti gli interventi di manutenzione degli edifici esistenti con esclusione di nuove edificazioni anche di carattere accessorio.

Le eventuali recinzioni di aree pertinenti a residenze e/o aziende agricole dovranno essere realizzate salvaguardando la continuità ecologica dell'ambito. Saranno pertanto da escludersi opere in muratura o calcestruzzo.

Art. 34.6 - Sottozona E4.6 ARIA alveo fiume Tagliamento

La sottozona E4.6 ARIA comprende l'alveo del fiume Tagliamento che nel tratto latisanese è caratterizzato da un letto a canale singolo, sinuoso, tendente a meandriforme, nonostante alcuni interventi di rettifica effettuati in epoca recente per agevolare lo scorrimento verso valle al fine di migliorare la sicurezza delle aree insediate.

L'ambito del fiume, particolarmente nel tratto compreso nell'ARIA, sarà oggetto di particolari attenzioni di tutela al fine di salvaguardarne gli aspetti di naturalità ed anche quelli di continuità ed unitarietà paesaggistica.

Gli obiettivi di tutela da perseguire in tale ambito non consentono di prevedere azioni modificative dell'ambiente fatta eccezione per gli interventi individuati dall'Autorità idraulica a fini di sicurezza o per interventi di ripristino determinati da esigenze di emergenza causate da calamità naturali o da cedimenti spondali spontanei; in tali casi si dovrà intervenire, per quanto possibile ed efficace, con tecniche di ingegneria naturalistica.

Unicamente in corrispondenza dei siti contrassegnati con asterisco © e denominati approdi, previa autorizzazione delle autorità preposte al governo idraulico, sarà consentita la formazione di banchine di approdo collegate alla fruizione turistico-diportistica del fiume. In tali casi le strutture dovranno essere realizzate con l'adozione di metodologie costruttive ecocompatibili e paesaggisticamente poco invasive.

La localizzazione degli approdi riportate in cartografia sono indicative e non prescrittive, di conseguenza possono essere modificate in sede di autorizzazione, in luoghi limitrofi a quelli riportati in cartografia, fermo restando il numero complessivo degli approdi indicati dal piano.

La realizzazione degli approdi di cui al precedente comma potrà interessare, per le strutture a terra, anche tratti limitrofi delle sottozone E4 fino al collegamento alla viabilità. L'accessibilità a tali approdi potrà avvenire unicamente consolidando la sentieristica presente e non potrà comportare la realizzazione di nuove strade di accesso o aree di parcheggio interne all'ARIA. I punti di approdo potranno consistere unicamente nella realizzazione degli spazi necessari all'attracco dei natanti e degli eventuali contenitori tecnici per le attrezzature di servizio e sicurezza.

Art. 34.7 - Sottozona E4. SIC ambiti naturali lagunari

La sottozona E4.SIC comprende la parte di territorio lagunare denominata **valle Pantani**, costituita da un complesso sistema geoidrografico – costituito isolotti, barene, velme, mote, canali, valli da pesca e relative arginature. L'ambito rientra nel perimetro del SIC IT 3320037 "Laguna di Marano e Grado" e ZPS IT3321003 "Laguna di Marano e Grado".

In questo ambito, fino all'approvazione di un piano attuativo comunale, non è ammessa l'edificazione.

L'edificio e i manufatti presenti in questo ambito, funzionali alla gestione dell'Azienda faunistico venatoria, potranno essere oggetto, con procedura diretta, di interventi di manutenzione atti a preservarne l'efficienza senza aumenti di volume o stravolgimenti della tipologia edilizia.

Nella sottozona E4 SIC non sono ammessi la riduzione di habitat di interesse comunitario, le modifiche allo stato dei corsi d'acqua e alla morfologia dei suoli e la nuova edificazione.

Art. 35 - Zona G/O parco ornitologico

La zona G/O comprende le aree storicamente interessate dalla presenza delle strutture del Centro Ricerche - Parco dei Pappagalli in località Case Masatto.

Il complesso del Parco dei Pappagalli è destinato allo svolgimento di attività faunistiche divulgative e scientifiche del parco ornitologico con le attrezzature di gestione, custodia ed accoglienza connesse.

La gestione del Parco compatibilmente con gli edifici, gli spazi attrezzati ed i percorsi già realizzati e strutturati dovrà operare per conservare le parti naturali ancora presenti favorendo l'incremento delle componenti vegetazionali al fine di costituire un ambito di decelerazione trasformativa tra l'ambiente fluviale e le aree esterne all'ARIA.

In tale zona il PRGC si attua con intervento diretto.

La destinazione d'uso degli edifici in questa zona può essere esclusivamente connessa alle necessità di gestione del parco ornitologico (laboratori, depositi, magazzini, nursery, clinica veterinaria, e locali tecnici pertinenti, spazi per attività commerciali e divulgative del parco quali pet-shop, aule per convegni e proiezioni, aree per accoglienza e ristoro). Saranno inoltre consentite destinazioni residenziali per il titolare/direttore, personale tecnico o di custodia nella stretta misura indispensabile alle esigenze di funzionamento.

Assumendo l'intero ambito, non frazionabile, come lotto di riferimento per l'applicazione dei parametri di Piano si applicheranno i seguenti indici:

Q - rapporto di copertura per edifici connessi alla gestione del parco:	5,00%
Q - rapporto di copertura riferito a voliere espositive:	5,00%
H - Altezza max dell'edificazione:	m 6,00
ds - Distanza dalle strade comunali	m 20,00
dc - Distanza dai confini di proprietà:	m 10,00
df - distanza tra pareti finestrate degli edifici e pareti di edifici antistanti	m 10,00
Distacco minimo degli edifici dal piede verso campagna dell'argine maestro:	m 10,00

Gli accessi veicolari all'area potranno avvenire esclusivamente dalle strade esistenti e cioè mediante l'utilizzazione dell'accesso carraio del Genio Civile a nord e l'esistente viabilità posta a sud dell'area salve restando eventuali limitazioni alla circolazione poste dalla LR 9/2007. Nella manutenzione di tale viabilità si dovrà porre particolare cura nell'evitare la modificazione dell'assetto orografico e morfologico dei luoghi ponendo cura alla tutela e al benessere del patrimonio arboreo.

Gli spazi da destinare a parcheggi stanziali interni all'ambito saranno limitati alla misura strettamente necessaria per le esigenze del personale addetto alla gestione. Le aree carrabili saranno sistemate con pavimentazione permeabile, preferibilmente a macadam.

Le aree per il parcheggio dei visitatori e degli eventuali ospiti della struttura dovranno essere realizzate esternamente al perimetro dell'ARIA. Per tale esigenza si potranno utilizzare anche aree classificate in zona E5 e B3, poste immediatamente a valle dell'ingresso del Parco. La realizzazione di tali aree potrà comportare anche un accordo di programma tra il gestore del Parco e l'Amministrazione al fine di rilocalizzare la strada comunale in modo da consentire la realizzazione dei parcheggi a ridosso delle strutture di accesso al Parco senza attraversamenti da parte dei visitatori. Tali sistemazioni dovranno avvenire nel rispetto dei valori ambientali che sono oggetto di tutela e dovranno porre in atto tutti gli accorgimenti per operare con modalità ecocompatibili e favorire una rapida cicatrizzazione paesaggistica delle modifiche infrastrutturali.

Art. 36 - Zona E5 aree agricole estensive

La zona E5 comprende le parti del territorio comunale che, per caratteristiche morfologiche ambientali ed infrastrutturali costituiscono ambiti territoriali destinati prevalentemente alla produzione agricola estensiva con una marginale presenza di edifici agricoli e/o residenziali.

Nella zona E5 il PRGC si attua:

a) con procedura diretta

- per l'ampliamento, la ristrutturazione, la nuova costruzione di edifici per la residenza agricola dell'imprenditore agricolo professionale;
- per l'ampliamento, la ristrutturazione, la nuova costruzione di **strutture aziendali** (stalle, magazzini, annessi rustici, ricovero attrezzi e macchinari etc.), o accessori delle residenze di cui al precedente punto;
- per l'ampliamento e/o la ristrutturazione edilizia di **edifici per la residenza agricola** in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale di cui all'art. 36, commi 1 e 2, della LR 11 novembre 2009, n° 19;
- per interventi di recupero edilizio a fini residenziali (ristrutturazione ed interventi di rilevanza edilizia) di **edifici esistenti** alla data di adozione della variante n. 58, non più utilizzati quale residenza agricola in connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purchè realizzati senza aumenti di volumetria;

- per la ristrutturazione finalizzata al recupero residenziale degli edifici o parti di essi **esistenti** alla data di adozione della variante n.58, indicati con le schede E6 nn, non più utilizzati quali strutture aziendali, purchè realizzata senza aumenti di volumetria;
- per ristrutturazioni o ampliamenti delle strutture esistenti in funzione della ricettività agrituristica, aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n.25 e succ. modif. ed integraz., nei limiti parametrici di cui alla presente zona;
- per interventi indirizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione della suscettività agricola del territorio e per le opere connesse alla messa a coltura dei fondi e di manutenzione e miglioramento della viabilità rurale;
- per lo scavo, o ritombamento, di fossi e scoline purché di modesta entità e nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale.
- per la realizzazione di serre inferiori a 200mq

b) con procedura indiretta, attraverso piani attuativi di iniziativa privata, i cui perimetri verranno approvati, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale su proposta degli interessati,

- per interventi di realizzazione di nuovi insediamenti agro-zootecnici a carattere industriale secondo i parametri di cui al presente articolo;
- per gli interventi di trasformazione territoriale o per la realizzazione di reti irrigue, con relativi impianti tecnici, impianti di protezione antigraffiti, a servizio e valorizzazione della produzione agraria;
- per la realizzazione di serre – superiori a 200mq – destinate alla produzione agro-floro-vivaistica con copertura stabile o stagionale e relativi volumi tecnici o di deposito, diverse da quanto previsto alla precedente lettera a) ;
- per allevamenti industriali in zona agricola;
- per impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili alimentati da biomasse
- per impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili a conversione fotovoltaica secondo le specifiche indicazioni dettate dal successivo articolo 45.

Nella zona E5 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola, e residenza agricola
- artigianale agricola
- commerciale agricola
- allevamento industriale in zona agricola con i limiti, le prescrizioni e le distanze dagli insediamenti, di cui al successivo articolo 44;
- impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili come specificati dalle presenti norme.
- residenziale in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e dell'imprenditore agricolo professionale di cui al terzo, quarto e quinto inciso della precedente lettera a).

Nella zona E5 si applicano i seguenti indici urbanistici:

It - indice di fabbricabilità (per le sole residenze dell'imprenditore agricolo professionale)	mc/mq	0,01
Q - rapporto di copertura	mq/mq	1,00 %
ds - distanza dalle strade: come indicato al successivo art. 53		
dc - distanze dai confini	m	20,00
df - distanza tra pareti finestrate degli edifici e pareti di edifici antistanti	m	10,00
H - altezza max	m	7,50

Le aree ricadenti in questa zona possono concorrere anche alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli nelle zone E6, nella misura di 0,01 mc/mq con le procedure indicate dalle norme della zona E6

Le eventuali recinzioni dei fondi, per la riqualificazione fondiaria a scopo di protezione, potranno essere realizzate unicamente in legno, rete metallica con paletti in ferro o legno e attraverso la creazione di siepi e piantumazioni arboree di natura autoctona (frangiventi vivi).

Unicamente per gli immobili individuati con le apposite schede (schede n.E6/nn allegate alle presenti norme) sarà consentita la ristrutturazione ai fini abitativi in deroga al requisito della connessione funzionale e familiare del fondo – in assenza di imprenditore agricolo professionale - purchè la ristrutturazione sia intesa al recupero tipologico dell'edilizia rurale esistente, in considerazione del pregio tipologico dell'edificio da conservare, ovvero dell'assetto urbanistico del contesto, ovvero della collocazione dell'immobile in frangia al sistema urbano. La presente deroga è intesa a consentire la conservazione delle volumetrie rurali esistenti e pertanto gli interventi di ristrutturazione dovranno risultare orientati, per quanto possibile, al recupero della tipologia rurale e non potranno comportare incrementi di volumetria. Gli interventi non potranno realizzare più di due alloggi per ciascuno degli immobili individuati dalla singola scheda e dovranno dare atto altresì della disponibilità pertinenziale di almeno 25 mq di autorimesse e 100 mq di area scoperta per ciascun alloggio. Gli interventi di cui al presente periodo non potranno comportare l'apertura di nuovi passi carrai sulle viabilità extraurbane principali o di grande comunicazione e sulle extraurbane secondarie o di interesse regionale.

Non vengono computati, agli effetti degli indici, volumi e superfici coperte relativi a concimaie, silos e serbatoi e quelli relativi a serre aventi copertura stagionale limitata ad una sola parte dell'anno, purchè le condizioni climatiche interne non siano riprodotte artificialmente.

Lungo i corsi d'acqua superficiali non significativi si raccomanda la costituzione di fasce tampone e siepi volte ridurre gli impatti derivanti dal dilavamento dei prodotti concimanti e i presidi fitosanitari e a ripristinare gli elementi di pregio di quello che fu il paesaggio agricolo storico (ad esempio: capezzagne, filari, etc...)

I progetti di sistemazione agraria dovranno dare atto delle metodologie adottate o programmate per ridurre i rischi ambientali e prospettare un'agricoltura ecocompatibile. I progetti comportanti movimenti di terra dovranno essere corredati degli opportuni approfondimenti in relazione alle problematiche geo-idrologiche degli interventi ed alle caratteristiche pedologiche che ne sostanziano l'opportunità e dare atto delle metodologie adottate per salvaguardare gli aspetti ambientali e favorire la ricostruzione paesaggistica degli ambiti interessati.

Per esigenze di carattere igienico e funzionale per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PRGC e per una sola volta, fino ad un massimo 200 mc per ciascun alloggio esistente. Tali ampliamenti possono essere realizzati anche in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale purchè realizzati in posizione vicinore, nei pressi dello stesso. Le nuove volumetrie dovranno osservare una distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà.

Art. 36 bis - Zona E5.a aree agricole estensive di protezione paesaggistico-ambientale.

La zona E5.a comprende le parti del territorio comunale aventi le stesse caratteristiche delle zone E5, ma che si differenziano dalle stesse per la forte vicinanza con le aree SIC/ZPS della Laguna di Marano e Grado, rispetto le quali assumono valore di filtro e salvaguardia.

In tale zona valgono le stesse norme della zona E5 con esclusione degli interventi:

- di nuova costruzione di edifici per la residenza;
- di nuova costruzione di strutture aziendali (stalle, magazzini, annessi rustici, ricovero attrezzi e macchinari etc.), o accessori delle residenze;
- di nuova costruzione di insediamenti agro-zootecnici a carattere industriale;

- di nuova costruzione di serre destinate alla produzione agro-floro-vivaistica con copertura stabile o stagionale e relativi volumi tecnici o di deposito;
- di nuova costruzione di impianti produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili a conversione fotovoltaica o alimentati da biomasse;

Lungo i corsi d'acqua superficiali non significativi si raccomanda la costituzione di fasce tampone e siepi volte ridurre gli impatti derivanti dal dilavamento dei prodotti concimanti e i presidi fitosanitari e a ripristinare gli elementi di pregio di quello che fu il paesaggio agricolo storico (ad esempio: capezzagne, filari, etc...)

I piani e gli interventi che determino potenziali peggioramenti delle qualità delle matrici ambientali (quali ad esempio, gli insediamenti zootecnici a carattere industriale) sono assoggettati a valutazione di incidenza.

Art. 37 - Zona E6 aree agricole

La zona E6 comprende le parti del territorio comunale, esterne o marginali rispetto al sistema urbano, interessate da insediamenti rurali, connessi all'agricoltura, o di origine agricola e dalla presenza di edifici residenziali nel contesto di aree a prevalente uso agricolo.

Nella zona E6 il PRGC si attua:

a) con procedura diretta:

- per l'ampliamento, la ristrutturazione, la nuova costruzione di edifici per la residenza agricola dell'imprenditore agricolo professionale,
- per l'ampliamento, la ristrutturazione, la nuova costruzione di **strutture aziendali** (stalle, magazzini, annessi rustici, ricovero attrezzi e macchinari etc.), o accessori delle residenze di cui al precedente punto;
- per l'ampliamento e/o la ristrutturazione edilizia di **edifici per la residenza agricola** in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale di cui all'art. 36, commi 1 e 2, della LR 11 novembre 2009, n° 19;
- per interventi di recupero edilizio a fini residenziali (ristrutturazione ed interventi di rilevanza edilizia) di **edifici esistenti** alla data di adozione della variante n. 58, non più utilizzati quale residenza agricola in connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purchè realizzati senza aumenti di volumetria;
- per la ristrutturazione finalizzata al recupero residenziale degli edifici o parti di essi **esistenti** alla data di adozione della variante n.58, indicati con le schede E6 nn, non più utilizzati quali strutture aziendali, purchè realizzata senza aumenti di volumetria;
- per **ristrutturazioni o ampliamenti delle strutture esistenti in funzione della ricettività agrituristica**, aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n.25 e succ.modif.ed integraz., nei limiti parametrici di cui alla presente zona;
- per interventi indirizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione della suscettività agricola del territorio e per le opere connesse alla messa a coltura dei fondi e di manutenzione e miglioramento della viabilità rurale;
- per lo scavo, o ritombamento, di fossi e scoline purchè di modesta entità e nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale;
- per la realizzazione di serre inferiori a 200mq

b) con procedura indiretta, attraverso piani attuativi di iniziativa privata, i cui perimetri verranno approvati, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale su proposta degli interessati:

- per interventi di realizzazione di nuovi insediamenti agro-zootecnici a carattere industriale secondo i parametri di cui al presente articolo;
- per edifici adibiti alla conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti delle aziende agricole;
- per la realizzazione di serre - superiori a 200 mq - destinate alla produzione agro-floro-vivaistica con copertura stabile o stagionale e relativi volumi tecnici o di deposito;
- per allevamenti zootecnici a carattere industriale così come definiti al successivo articolo 44 delle presenti Norme.

Nella zona E6, fatte salve le destinazioni in essere alla data di adozione della variante n. 58, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola;
- artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- commerciale agricola
- commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
- allevamento industriale in zona agricola con i limiti, le prescrizioni e le distanze dagli insediamenti, di cui al successivo articolo 44;
- residenziale in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e dell'imprenditore agricolo professionale di cui al terzo, quarto e quinto inciso della precedente lettera a).

Nella zona E6 si applicano i seguenti indici urbanistici:

- **It** - indice di fabbricabilità territoriale (per residenze dei conduttori agricoli professionali – riferito ai fondi funzionalmente contigui appartenenti all'azienda agricola) mc/mq 0,03
- **Q** - rapporto di copertura fondiario (riferito al lotto di pertinenza ^{(*)3} e comprendente tutte le strutture aziendali presenti e in progetto) 20%
- **ds** - distanza dalle strade: come indicato dalle fasce di rispetto
- **dc** - distanze dai confini m 5,00
- **df** - distanza tra pareti finestrate degli edifici e pareti di edifici antistanti m 10,00
- **H** - altezza max m 7,50

Le aree ricadenti in questa zona possono concorrere anche alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli nelle zone E5, nella misura di 0,01 mc/mq con le procedure indicate dalle norme della zona E5.

Per gli interventi di nuova edificazione, relativi all'abitazione dell'imprenditore agricolo professionale, da realizzarsi nella zona omogenea E6 la superficie territoriale può essere computata anche mediante l'aggregazione di più terreni costituenti l'azienda agricola e compresi nell'ambito delle zone omogenee E6 ed E5 (con l'apporto parametrico specifico di ciascuna zona) ricadenti nel territorio comunale o in comuni contigui. In tal caso il concessionario è tenuto a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi presso l'Ufficio del Registro, a cura e a spese dello stesso, nel quale resteranno vincolati all'inedificabilità i terreni agricoli dell'azienda asserviti per l'edificazione.

³ Il lotto di pertinenza di cui al punto Q va inteso come i/il mappale, o la porzione dello stesso, effettivamente destinate all'operatività delle strutture aziendali. In tale lotto non possono pertanto rientrare le aree aziendali coltivate, o quelle non fisicamente collegate

Qualora, alla data di adozione della variante n. 58, i parametri di cui al precedente comma riferito agli indici urbanistici, risultino saturati o prossimi alla saturazione, per gli edifici abitativi esistenti è comunque consentito l'ampliamento per una sola volta, per motivi igienico-funzionali, fino ad un massimo di **200 mc** per ciascun alloggio esistente, per adeguare la ricettività abitativa, per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa. Tali ampliamenti possono essere realizzati anche in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale purché realizzati in posizione viciniora, nei pressi dello stesso. Le nuove volumetrie dovranno osservare una distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà. Nei limiti di cui al presente comma sarà consentita l'edificazione a confine dei fabbricati accessori e/o di servizio con altezza media non superiore a m 3,50 e con altezza massima al confine di m 3,00.

Gli immobili esistenti e non più utilizzati ai fini agricoli potranno essere ristrutturati ai fini abitativi, o di **attività agrituristiche** di cui alla LR 22 luglio 1996, n. 25 e smi., purché la ristrutturazione sia intesa al recupero tipologico dell'edilizia rurale esistente.

Unicamente per gli immobili individuati con le apposite schede (**schede n.E6/nn** allegate alle presenti norme) sarà consentita la ristrutturazione ai fini abitativi in deroga al requisito della connessione funzionale e familiare del fondo – in assenza di imprenditore agricolo professionale - purché la ristrutturazione sia intesa al recupero tipologico dell'edilizia rurale esistente, in considerazione del pregio tipologico dell'edificio da conservare, ovvero dell'assetto urbanistico del contesto, ovvero della collocazione dell'immobile in frangia al sistema urbano. La presente deroga è intesa a consentire la conservazione delle volumetrie rurali esistenti e pertanto gli interventi di ristrutturazione dovranno risultare orientati, per quanto possibile, al recupero della tipologia rurale e non potranno comportare incrementi di volumetria. Gli interventi non potranno realizzare più di due alloggi per ciascuno degli immobili individuati dalla singola scheda e dovranno dare atto altresì della disponibilità pertinenziale di almeno 25 mq di autorimesse e 100 mq di area scoperta per ciascun alloggio.

Non vengono computati, agli effetti degli indici, volumi e superfici coperte relativi a concimaie, silos e serbatoi e quelli relativi a serre aventi copertura stagionale limitata ad una sola parte dell'anno, purché le condizioni climatiche interne non siano riprodotte artificialmente.

I progetti di sistemazione agraria dovranno dare atto delle metodologie adottate o programmate per ridurre i rischi ambientali e prospettare un'agricoltura ecocompatibile. I progetti comportanti movimenti di terra dovranno essere corredati degli opportuni approfondimenti in relazione alle problematiche geo-idrologiche degli interventi ed alle caratteristiche pedologiche che ne sostanziano l'opportunità e dare atto delle metodologie adottate per salvaguardare gli aspetti ambientali e favorire la ricostruzione paesaggistica degli ambiti interessati.

Le eventuali recinzioni dei fondi potranno essere realizzate unicamente in legno, rete metallica con paletti in ferro o legno (con esclusione di emergenze in calcestruzzo e murature) e/o attraverso la creazione di siepi e piantumazioni arboree di natura autoctona per la riqualificazione fondiaria a scopo di protezione (frangiventi vivi).

Nella zona E6 non è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici al di fuori delle coperture e delle facciate degli edifici e delle serre.

Lungo i corsi d'acqua superficiali non significativi si raccomanda la costituzione di fasce tampone e siepi volte ridurre gli impatti derivanti dal dilavamento dei prodotti concimanti e i presidi fitosanitari e a ripristinare gli elementi di pregio di quello che fu il paesaggio agricolo storico (ad esempio: capezzagne, filari, etc...)

Art. 38 - Edifici incompatibili nelle zone E4 E5 ed E6 / Trasferimento dei diritti edificatori

Per gli edifici presenti nelle zone agricole E4 E5 ed E6 e contrassegnati con simbolo numerato (riferito alla rispettiva scheda allegata alle presenti Norme) (schede n. TR.n) l'Amministrazione Comunale (ai sensi dell'art.60 della LR 19/2009) potrà concordare il trasferimento del diritto edificatorio corrispondente alla cubatura demolita all'interno delle z.t.o di tipo B1 - B2 – CP - C1 e C2 individuate dal PRGC.

Le modalità di trasferimento della cubatura sono definite al successivo art. 63 e regolamentato attraverso una convenzione, corredata dal progetto di demolizione e rimessa in pristino naturale dell'area agricola che dovrà essere realizzato e collaudato prima dell'inizio dei lavori di ricostruzione della cubatura trasferita.

Art. 39 - Zona ESV ambiti per attività connesse allo sviluppo agricolo

La zona ESV contraddistingue gli ambiti agricoli destinati a specifiche iniziative di sviluppo connesse alla promozione e al sostegno del settore agricolo e alla valorizzazione del patrimonio agroalimentare.

Nella zona ESV il PRGC si attua esclusivamente attraverso **procedura indiretta**

I piani attuativi potranno apportare modifiche a tali ambiti fino ad un massimo, in aumento o in riduzione, del 10% della superficie indicata per includere, o escludere, aree contigue funzionali alla progettazione del piano. (*Flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa*).

- In caso di aumento dell'area i parametri edificatori resteranno ancorati alla dimensione originale di ciascun ambito.
- In caso di riduzione le aree escluse assumeranno la classificazione di zona E6 senza necessità di specifica variante del PRGC.

Nella zona ESV, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola, e residenziale agricola
- artigianale agricola
- commerciale agricola
- direzionale
- ricettiva

Saranno altresì consentite destinazioni di **ricerca tecnico scientifica, artigianali e commerciali al dettaglio**, unicamente in quanto collegate a specifiche iniziative di promozione, sostegno e sviluppo del settore agricolo. La superficie di vendita da destinare alle attività commerciali non potrà essere superiore a mq 1.500,00 per ciascun comparto.

Nei comparti della zona ESV i piani attuativi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Q - rapporto di copertura territoriale		25 %
ds - distanza dalle strade: come indicato dalle fasce di rispetto		
dc - distanze dai confini	m	10,00
df - distanza tra pareti finestrate degli edifici e pareti di edifici antistanti	m	10,00
H - altezza max	m	6,50 (eccetto volumi tecnici)
Dotazione di parcheggi		come da TABELLA PARCHEGGI

Non vengono computati, agli effetti degli indici sopraindicati, volumi e superfici coperte relativi a concimaie, silos e serbatoi e quelli relativi a serre per la produzione e/o la sperimentazione agricola o florovivaistica.

I piani attuativi dovranno porre particolare attenzione alle prescrizioni inerenti la qualificazione paesaggistica degli ambiti sia sotto l'aspetto delle tipologie edilizie che sotto quello delle caratteristiche ambientali.

Prescrizioni specifiche per l'ambito A:

L'ambito A sarà specificamente progettato quale **centro polifunzionale di promozione e sostegno del settore agricolo** indirizzato a salvaguardare e valorizzare il patrimonio culturale legato alle tradizioni del mondo rurale. Il centro dovrà promuovere le sinergie possibili fra i diversi

operatori, incoraggiando l'associazionismo e promuovendo integrazioni della filiera produttiva agricola. Tale obiettivo potrà concretizzarsi attraverso strutture per l'esposizione, pubblicizzazione e vendita di prodotti tipici, articoli ed attrezzature affini. Potrà essere prevista un'area da dedicare al mercato dei prodotti agricoli locali con le attività direzionali, amministrative, associative, ricettive e di ristorazione eventualmente connesse. Nell'ambito potranno trovare sede attività florovivaistiche orientate sia al commercio che alla didattica ed aree attrezzate per manifestazioni all'aperto.

In termini di accessibilità e collegamenti infrastrutturali il piano attuativo dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- L'accesso all'ambito potrà avvenire unicamente dalla SP 102; non saranno ammessi accessi diretti dalla SR 354.
- Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una pista ciclabile lungo la SP 102, dal limite Est dell'ambito fino all'intersezione con la SR 354.
- La ricalibratura della SP102 e la realizzazione della pista ciclabile sarà a completo carico dei proponenti il piano attuativo; il costo di tale opera non potrà essere calcolato a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- Un congruo numero di parcheggi dovranno essere realizzati con accessibilità diretta dalla SP 102 con modalità tali da risultare accessibili indipendentemente dalle eventuali limitazioni di accesso alle aree interne del comparto.

Art. 40 - Zona ESM ambiti scientifico-museali (la Favorita)

La zona ESM contraddistingue l'ambito di un insediamento rurale storico, non più sede di attività agricole, che merita di essere salvaguardato a testimonianza e documentazione della storia locale.

Nella zona ESM il PRGC si attua con **procedura diretta**.

Il complesso della Favorita potrà essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione delle volumetrie esistenti finalizzati al ripristino degli elementi tipologici per attivare nell'immobile e nelle sue pertinenze attività di interesse scientifico e/o museali.

Nel quadro delle finalità di recupero dell'immobile gli interventi di ristrutturazione potranno anche comportare la rilocalizzazione di volumetrie esistenti, per esigenze tecniche e/o di ottimizzazione funzionale dell'intervento. Tali interventi, anche se operati all'interno della fascia di rispetto stradale, non potranno determinare una riduzione della distanza dell'edificato dal filo stradale.

Nell'ambito della ristrutturazione del complesso edilizio potrà essere consentita la realizzazione di un alloggio per esigenze di custodia e gestione, e spazi per attività ricettivo-complementari quali: bar, ristoranti ecc. connessi con l'attività principale scientifico museale, in misura non superiore al 15% della superficie utile dell'intero complesso

Art. 41 - Zona E/Z infrastrutture del governo idraulico

La zona E/Z comprende le aree di competenza delle attrezzature dedicate al governo delle infrastrutture idrauliche per la navigazione intralagunare o per la gestione dei canali di bonifica.

Nelle zone E/Z il PRGC si attua **con procedura diretta** per la realizzazione dei manufatti e degli edifici di stretta pertinenza dell'infrastruttura.

Nella zona E/Z sono consentite le destinazioni d'uso strettamente connesse alla gestione, manutenzione, sorveglianza delle attrezzature presenti, ivi compresi eventuali uffici, magazzini, depositi, ricoveri, ecc.

Le aree di pertinenza saranno mantenute, per quanto possibile, ad assetto naturale, salvaguardandone gli aspetti di peculiarità ambientale.

Le eventuali recinzioni, compatibilmente con le esigenze di protezione degli impianti, dovranno essere realizzate con l'intendimento di minimizzare l'impatto ecologico e paesaggistico delle attrezzature.

Art. 42 - Zona EQ zone agricole per attività ippiche

La zona EQ corrisponde ad un comprensorio attrezzato per allenamento e sport ippici.

Obiettivo del piano è il mantenimento e lo sviluppo di un'attività costituente una potenziale attrattiva turistica rara.

Elementi invarianti del piano sono le previsioni di pista e del carattere sportivo e ricreativo della zona.

Destinazioni d'uso.

1. E' ammessa la destinazione d'uso seguente: direzionale - ricreativa, ricettivo-complementare
2. Sono comunque ammesse: abitazioni, solo per custodia, al massimo quattro unità abitative per l'intera zona, e opere per ristoro degli utenti, attrezzature mobili di servizio all'allenamento e allo sport, tribuna per spettatori.

Indici.

1. Valgono gli indici seguenti:
 - a) **H** altezza: m 6;
 - b) **dc** distanza da confine: m 5;
 - c) **ds** distanza da strada: m 40 da strada regionale, e m 10 da strade altre;
 - d) **Sc** superficie coperta, massima: mq 8.000;
 - e) superficie per parcheggio: **secondo TABELLA PARCHEGGI**

Attuazione.

1. L'attuazione è mediante intervento diretto.
2. Il titolo abilitativo per opere tipiche di permesso di costruire è subordinato alla verifica di conformità ad una dimostrazione di sistemazione dell'intera zona ippica.

Disposizioni particolari.

1. La dimostrazione di sistemazione dell'intera zona ippica deve prevedere, tra l'altro:
 - a) il mantenimento dello spazio scoperto a fondo naturale, se non per strade, percorsi ciclabili e pedonali, concimaia e opere strettamente strumentali ad edifici;
 - b) verso le zone limitrofe diverse da zona per attività equestri una fascia di verde arboreo e arbustivo;
 - c) schermatura di parcheggi all'aperto rispetto agli spazi pubblici diretti mediante opere di verde o movimenti di terra. I movimenti di terra non possono comunque superare l'altezza di m 1,5 rispetto al piano di riferimento;
 - d) utilizzo per opere di verde arboreo ed arbustivo di specie autoctone;
 - e) indicazioni per la qualità e l'armonizzazione del verde e delle recinzioni;
 - f) requisiti di opere e attività, in funzione di qualità, omogeneità e inserimento dell'insediamento nel contesto territoriale;
 - g) adozione di tipologie, forme, dimensioni, materiali e colori ispirati all'edilizia tipica storica della pianura friulana occidentale o con essi armonizzati. In particolare almeno parte dei muri di edifici di abitazione specie verso gli spazi pubblici diretti sono realizzati di mattone rosso a vista lavorato secondo tecniche tipiche storiche locali;

- h) tutela delle acque superficiali dall'inquinamento mediante realizzazione di sistemi di sicurezza nelle aree di concimaia, di presenza continuativa di cavalli e di presenza di depositi di carburante e oli minerali;
 - i) recinzioni di legno o siepe viva, senza cordolo fuori terra, con rete eventuale, e con varchi per il passaggio della piccola fauna selvatica. I cancelli possono essere di legno, di ferro o misti di legno e ferro;
2. La dimostrazione di sistemazione dell'intera zona ippica è corredata della stima della redditività economico-finanziaria ed economico-sociale dell'intervento, di una relazione idraulica sullo smaltimento delle acque meteoriche, dimostrante la compatibilità delle previsioni con lo stato del territorio e con piani e programmi pubblici di settore, e del parere idraulico del consorzio di bonifica locale.
3. Le opere rispettano le caratteristiche seguenti:
- a) pista di allenamento e sport: di sabbia;
 - b) concimaia: coperta, schermata con alberi ed arbusti autoctoni a densità colma o terrapieni, distante da confine di proprietà e da abitazioni e servizi per persone almeno m 60. I terrapieni non possono comunque superare l'altezza di m 1,5 rispetto al piano di riferimento;
 - c) percorsi interni: di materiale tipo macadam o di ghiaino o sabbia;
 - d) parcheggi: dotati di almeno 1 albero autoctono per ogni 4 posti auto;
 - e) recintazione: di legno o siepe viva, senza cordolo fuori terra, con rete eventuale, e con varchi per il passaggio della piccola e media fauna selvatica. I cancelli possono essere di legno, di ferro o misti di legno e ferro;
 - f) scuderie: distanti da confine di proprietà e da abitazioni e servizi per persone almeno m 30.
4. Sono vietati accessi e diramazioni dalla S.R. 354 se non previsti dalla zonizzazione di PRGC.
5. Il progetto di edifici è corredata con il progetto di sistemazione delle aree esterne.
6. Le aree non occupate da opere sono sistemate a verde arboreo autoctono, alla densità media di almeno 1 pianta per ogni 30 mq
7. Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di progetto unitario o per allacciare la zona ai servizi pubblici.
8. Sono vietati mezzi pubblicitari anche se provvisori nella fascia di 40 metri dalla strada regionale.

Art. 43 - Zona EV aree verdi di arredo del contesto stradale

La zona EV è costituita dalle aree a verde intercluse o contestuali alla viabilità o a altre infrastrutture (rotonde, asole, spartitraffico, aiuole, relitti, ecc.)

Le aree comprese in questa zona sono per lo più inadatte alla coltivazione ed alla edificazione per la loro forma, per la collocazione e per le difficoltà di accesso. Esse costituiscono tuttavia una componente importante del paesaggio e dell'immagine urbana.

Nel rispetto della sicurezza e delle norme sulla circolazione stradale, in tali aree è consentita la gestione del verde, la collocazione di opere d'arredo o monumentali, la realizzazione di parcheggi, di interventi per il miglioramento della viabilità, la collocazione di infrastrutture a rete o puntuali, installazioni segnaletiche e pubblicitarie.

Se all'interno della zona sono presenti dei fabbricati, per questi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 44 - Allevamenti zootecnici industriali

Saranno considerati allevamenti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, tutti gli allevamenti di bestiame strutturati per ospitare un numero di capi superiore a quello rappresentato dalla sottostante tabella.

tab. /Allevamenti zootecnici industriali

40 capi	bovini
40 capi	equini
50 fattrici	cunicoli
200 capi	avicoli
20 capi	ovini
10 capi	suini

Per tipologie di allevamento categorie zootecniche diverse da quelle sopraindicate si procederà per analogia.

Saranno altresì considerati allevamenti a carattere industriale gli impianti specializzati finalizzati alla custodia, all'ospitalità, all'educazione alla selezione dei cani e degli altri animali domestici, da caccia, da compagnia, e le iniziative assimilabili dotati di strutture che consentano la permanenza di più di 20 capi.

Gli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale di nuova realizzazione dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- 300 m da zone residenziali del PRGC
- 100 m da edifici abitativi di altra proprietà.

Le distanze di cui sopra sono riferite esclusivamente agli edifici per la stabulazione degli animali ed alle concimaie connesse. Per le altre strutture aziendali (fienili, depositi, autorimesse, ecc.) si potranno osservare le distanze prescritte dalle norme di zona.

Gli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale di nuova realizzazione, che non costituiscano ampliamento di insediamenti esistenti o rilocalizzazione di insediamenti zootecnici ubicati all'interno dell'insediamento urbano, dovranno disporre di un **lotto minimo accorpato** non inferiore a 50.000 mq

Negli allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo e dimensione il cambio di tipologia zootecnica o di tipologia nella gestione dell'allevamento, anche senza opere edilizie, è soggetto al permesso comunale per la verifica della compatibilità ambientale e sanitaria.

Art. 45 - Impianti fotovoltaici nella zona E5

La realizzazione di impianti di produzione elettrica a conversione fotovoltaica - superiori a 20 kW - è consentita unicamente all'interno delle zone E5, fatta eccezione per le aree interessate dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004. In tutte le altre zone tali impianti potranno essere ubicati sulle coperture degli edifici e sulle facciate degli stessi e delle serre fisse secondo le modalità definite, eventualmente, dalle Norme di zona.

Fatti salvi i vincoli dimensionali, aziendali, e le distanze prescritte dall'art.10 del DLgs. 03.03.2011, n. 28 ciascun singolo impianto non potrà occupare una superficie unitaria superiore a 2 ha e dovrà distare almeno 300 m da impianti similari già autorizzati ancorchè non realizzati.

Per la realizzazione di impianti fotovoltaici il PRGC si attua con **procedura indiretta** attraverso piani attuativi di iniziativa privata, i cui perimetri verranno approvati, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale su proposta degli interessati.

L'operatività del piano attuativo è soggetta alla stipula di una convenzione, che definisca le modalità di mascheramento paesaggistico e le modalità di ripristino dei luoghi alla dismissione dell'impianto. A garanzia di tali azioni il proponente dovrà predisporre, anche in forma di fidejussione, un deposito cauzionale di importo pari al costo stimato per l'esecuzione delle opere di ripristino. La cauzione dovrà essere corredata da clausole di indicizzazione coerenti con la durata dell'impianto.

In alternativa al deposito cauzionale il richiedente potrà proporre un atto unilaterale col quale impegna sè stesso ed i suoi aventi causa al ripristino dell'area alla fine del ciclo produttivo. Tale atto sarà regolarmente registrato e trascritto, a cura e spese del richiedente, prima dell'installazione dell'impianto. L'atto dovrà contenere la clausola di cessione gratuita dei terreni interessati al Comune di Latisana in caso di mancato ripristino dell'area, ferma restando la facoltà del Comune stesso di rivalersi sul patrimonio del proponente e dei suoi aventi causa per i costi di ripristino ambientale.

Hanno titolo alla costruzione dell'impianto gli imprenditori agricoli che, ai sensi dell'art. 2135 del codice Civile, come previsto dall'art.1 comma 423 della Legge 266/2005, esercitano attività connessa.

Le aree destinate ad ospitare impianti fotovoltaici con potenza superiore a 20 Kw dovranno avere una distanza minima di 50 m dalle zone residenziali o da fabbricati residenziali in zona agricola.

Il progetto dell'impianto deve comportare la previa realizzazione di opere di mascheramento e compensazione paesaggistica ed ambientale.

Le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in forma tale da non interrompere, o limitare la continuità ecologica del suolo e l'idrologia superficiale.

Nell'ambito di tali impianti, oltre ai pannelli fotovoltaici, è ammessa la collocazione di manufatti amovibili (containers, privi di fondazioni al suolo) per la gestione elettrica e la manutenzione degli impianti stessi, aventi le minime dimensioni essenziali per tali scopi. Tali manufatti dovranno essere colorati con tonalità omogenee al paesaggio in modo da mimetizzarne la presenza. Sono da escludersi, in ogni caso, costruzioni, installazioni o allestimenti precari (tipo: baracche, capanni o roulotte) collegabili ad altre finalità.

I pannelli fotovoltaici dovranno essere installati mediante fondazioni indirette su palificate o basamenti di facile rimozione semplicemente appoggiati al terreno

L'altezza massima di installazione dal suolo dei pannelli fotovoltaici (riferita al punto più alto raggiunto nel periodo di massima inclinazione) non potrà superare i 4 m d'altezza.

Le opere di mascheramento e compensazione paesaggistica dovranno prevedere l'uso di essenze arboree e arbustive autoctone prevalentemente sempreverdi tali da formare aggregazioni spontanee, garantendone l'attecchimento e, nel tempo, l'idoneo mantenimento. L'altezza delle barriere dovrà essere corrispondente all'altezza massima dell'impianto.

Non potrà essere alterata la morfologia dei suoli, la viabilità interna di servizio all'impianto dovrà essere realizzata con materiali inerti in modo da non contrastare con lo stato dei luoghi. La vegetazione insistente sul suolo dell'impianto dovrà essere decespugliata meccanicamente e, comunque, senza l'utilizzo di diserbanti chimici.

Alla fine del ciclo produttivo, prima del rilascio del deposito cauzionale, gli impianti dovranno essere smantellati in ogni parte con rimozione ed asporto dei pannelli, dei supporti, della cabina di trasformazione elettrica, delle infrastrutture interrato, della recinzione e di ogni altro manufatto presente nell'area d'intervento. Potrà essere mantenuto unicamente il verde di mitigazione. Un impianto si intende dismesso quando rimane inattivo per un periodo superiore ad un anno.

Art. 46 - Zona D2H2 N produttiva nautica.

La zona D2H2 N è preordinata a insediamenti artigianali, commerciali finalizzati alla nautica da diporto.

Obiettivi di piano sono di favorire un ulteriore sviluppo e qualificazione del centro nautico di Aprilia Marittima, permettendo l'insediamento in sede idonea delle attività artigianali e di servizio alla nautica e favorire un ampliamento dei servizi.

Condizione di attuazione è la più rigorosa salvaguardia ambientale, con prioritaria attenzione per la zona di protezione speciale (Zps) e del sito di importanza comunitaria (Sic) interessanti la laguna di Grado e Marano.

Elementi invarianti del piano sono la localizzazione e la destinazione della zona ad attività per la nautica da diporto, e la salvaguardia ambientale.

Destinazioni d'uso.

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- a) artigianale;
- b) commerciale all'ingrosso;
- c) commerciale al minuto
- d) direzionale;
- e) industriale;
- f) di trasporto di merci.

All'interno della zona sono ammesse solo attività attinenti alla nautica da diporto, ed una sola abitazione avente cubatura non superiore a 500 mc, solo per custodia, per l'intera zona D2H2 N.

Indici.

1. Valgono gli indici seguenti:

- a) altezza **H**: m 12
- b) distanza da confine **dc**:
 - 1) m 5, salvo quanto previsto ai punti 2) e 3);
 - 2) di tettoia per parcheggio alta non più di m 5: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
 - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui di zona D2H2 N: m 0;
- c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante **df**: m 10.
- d) distanza da strada **ds**: m 40 da strada regionale, e m 10 dalle strade altre,
- e) distanza da zone B, C e G:
 - 1) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 100;
 - 3) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 100;
 - 4) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;
- f) rapporto di copertura **Q**: 50%;
- g) superficie per parcheggio: secondo TABELLA PARCHEGGI

Attuazione.

1. L'attuazione è mediante piano attuativo.

2. Il piano attuativo può modificare la dimensione delle zone fino ad un massimo del 10% complessivamente (flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa).
3. Il piano attuativo può modificare anche le norme di attuazione, senza incrementare l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura.
4. Il piano attuativo può rettificare e integrare le previsioni del piano regolatore generale per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e acqua.
5. Resta ferma la necessità di rispetto degli obiettivi, strategie e invarianti del piano generale.

Disposizioni particolari.

1. Il piano attuativo deve prevedere, tra l'altro:
 - a) organizzazione interna economica, circa consumo di spazio e ottimizzazione dell'uso di opere di urbanizzazione;
 - b) strutturazione della trama fondiaria di base di aree libere in funzione di possibili aggregazioni o disaggregazioni degli spazi edificabili;
 - c) destinazione a servizi ed attrezzature collettive delle aree indicate in zonizzazione per verde, e di altre per parcheggi e altro secondo le necessità;
 - d) una struttura di spazi a verde, in funzione di ricreazione, arredo stradale, ombreggiamento di parcheggi, mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere, costituzione di corridoi ecologici e costituzione eventuale di percorsi ciclabili;
 - e) utilizzo per opere di verde arboreo ed arbustivo di specie autoctone;
 - f) Indicazioni per la qualità e l'armonizzazione del verde e delle recinzioni;
 - g) requisiti di opere e attività, in funzione di qualità, omogeneità e inserimento dell'insediamento nel contesto territoriale;
 - h) articolazione di altezze per contenimento dell'impatto visivo verso insediamenti residenziali;
 - i) regolamentazione di depositi all'aperto, in funzione di decoro paesaggistico;
 - l) criteri di ammissibilità igienico-sanitaria di attività;
 - m) tutela delle acque superficiali mediante realizzazione di sistemi di sicurezza nelle aree di deposito e lavorazione di materie pericolose e nelle aree di lavorazioni su motori e verniciature;
 - n) realizzazione delle opere secondo principi di risparmio energetico, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e riutilizzo di acque piovane;
 - o) utilizzazione se possibile per riscaldamento di risorse geotermiche;
 - p) verifica e adeguamento o integrazione delle reti tecnologiche cui l'insediamento è da allacciarsi;
 - q) interrimento di elettrodotto;
 - r) recinzioni di ferro a griglia e siepe viva, senza cordolo fuori terra, con varchi per il passaggio della piccola fauna selvatica;
 - s) la fascia di verde prevista sul confine con Marano potrà essere stralciata o ridotta se e quando sarà assicurata una fascia di analoghe dimensioni nel territorio di Marano
2. Il piano attuativo è corredato di:
 - a) relazione idraulica sullo smaltimento delle acque meteoriche, secondo dimostrante la compatibilità delle previsioni con lo stato del territorio e con piani e programmi pubblici di settore;
 - b) parere idraulico del consorzio di bonifica locale.

3. La convenzione del piano attuativo prevede, oltre quanto indicato dalla legge, che siano posti a carico del proponente contributi per:
 - a) la realizzazione e/o l'adeguamento di diramazioni dalla S.R. 354;
 - b) il sistema di smaltimento delle acque reflue del comprensorio di Aprilia Marittima - Bevazzana.
4. Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di piano attuativo o per allacciamento della zona ai servizi pubblici.
5. Sono vietati mezzi pubblicitari anche se provvisori nella fascia di 40 metri dalla strada regionale.
6. Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).

Art. 47 - Zona G1 C turistica di completamento.

La zona G1 C corrisponde ad un insediamento turistico specializzato particolarmente nel settore della nautica.

Obiettivi di piano sono la riqualificazione e il completamento del tessuto insediativo, comprese le dotazioni tecniche nautiche, i servizi ed attrezzature collettive e la viabilità.

Elementi invariati del piano sono una dotazione di servizi ed attrezzature collettive adeguata complessivamente alla capacità insediativa, e il completamento e sviluppo della viabilità.

Destinazioni d'uso.

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) alberghiera;
 - b) di servizi;
 - c) commerciale al dettaglio;
 - d) direzionale, eccetto dancing o discoteca nuovi;
 - e) di servizi e attrezzature collettive per il turismo. Tra i servizi e attrezzature collettive per il turismo sono comprese le opere portuali;
 - f) residenziale non turistici per proprietari, gestori e addetti di strutture turistiche;
 - g) residenziale turistica;
 - h) in area distinta in zonizzazione come area tecnica: solo opere per manutenzione, rimessaggio, ormeggio a secco e alaggio e varo di barche, distribuzione di carburante e altri servizi per la nautica;
 - i) in area distinta in zonizzazione come area di parcheggio: solo parcheggio.

Indici.

1. Valgono gli indici seguenti:
 - a) H = altezza: m 10;
 - b) densità di unità immobiliari residenziali (massima): 1 per ogni 300 mq di superficie fondiaria, o pari alla esistente se superiore;
 - c) distanza da argine lagunare, per edifici nuovi: m 20;

- d) **dc** = distanza da confine: m 5;
- e) distanza dal depuratore di Bevazzana: m 50. L'applicazione della distanza di m 50 è vincolata alla realizzazione completa del progetto di conversione dell'impianto di fitodepurazione dal sistema di scorrimento superficiale a quello sottosuperficiale per il quale l'azienda per i servizi sanitari ha espresso parere favorevole. La distanza è calcolata dal perimetro esterno delle vasche di fitodepuratore. Deve comunque essere garantita una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di trattamento primario e secondario (grigliatura e vasca di ossidazione) di almeno m 100. In assenza della realizzazione completa del progetto di conversione come sopra indicato la distanza da applicarsi è di m 100 dal perimetro della zona per servizi ed attrezzature collettive del depuratore
- f) **df** = distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10
- g) distanza da strada **ds**:
- 1) da strada regionale: m 40;
 - 2) da strade altre: m 10;
- h) volume: mc/ mq 0,6 salvo che nei lotti saturi il volume corrisponde al volume esistente, e salvo che negli ambiti di piano attuativo distinti con la sigla **AM** il volume può essere:
- 1) nell'ambito **AM 1**: mc 68.000, di cui:
 - alberghiero e di servizi e attrezzature collettive per turismo: massimo 30%;
 - di servizi, commerciale al dettaglio e direzionale: massimo 50%;
 - residenziale non turistica per proprietari, gestori e addetti di strutture turistiche: massimo 10%;
 - residenziale turistico: massimo 30%;
 - 2) nell'ambito **AM 2**: mc 45.000, di cui:
 - alberghiero e di servizi e attrezzature collettive per turismo: massimo 25%;
 - residenziale non turistica per proprietari, gestori e addetti di strutture turistiche: massimo 20%;
 - residenziale turistico: massimo 80%;
 - 3) nell'ambito **AM 3**: mc 33.000 di cui:
 - alberghiero e di servizi e attrezzature collettive per turismo: massimo 50%;
 - di servizi, commerciale al dettaglio e direzionale: massimo 50%;
 - residenziale non turistica per proprietari, gestori e addetti di strutture turistiche: massimo 10%;
 - residenziale turistico: massimo 30%;
 - 4) nell'ambito **AM 4**: mc 5.168, di cui:
 - di servizi, commerciale al dettaglio e direzionale: massimo 30%;
 - residenziale non turistica per proprietari, gestori e addetti di strutture turistiche: massimo 70%;
 - residenziale turistico: massimo 30%;
 - 5) nell'ambito **AM 5**: mc 74.102, di cui:
 - alberghiero e di servizi e attrezzature collettive per turismo: massimo 50%;
 - di servizi, commerciale al dettaglio e direzionale: massimo 20%;

- residenziale non turistica per proprietari, gestori e addetti di strutture turistiche: massimo 15%;
- residenziale turistico: massimo 30%;

Rispetto all'indice di mc/mq 0,6 è ammesso l'ulteriore volume seguente:

- a) nell'area distinta come blocco 1: mc/mq 0,53;
- b) nell'area distinta come blocco 2: mc/mq 1,28;
- c) nell'area distinta come blocco 3: mc/mq 2,30;
- d) nell'area distinta come blocco 4: mc/mq 2,30;
- e) nell'area distinta come blocco 5: mc/mq 0,19;
- f) nell'area distinta come blocco 6: mc/mq 2,24.

Nell'area distinta come area di parcheggio sono vietate opere costituenti volume.»;

- i) rapporto di copertura **Q**: 40%;
- l) superficie per parcheggio: secondo TABELLA PARCHEGGI

Attuazione.

1. L'attuazione è mediante intervento diretto. In aree comprese entro perimetro di piano attuativo l'attuazione è mediante piano attuativo.
2. Il piano attuativo può modificare la dimensione delle zone fino al 10% complessivamente (flessibilità di rettifica e flessibilità azionativa).
3. Il piano attuativo può modificare anche le norme di attuazione, senza incrementare l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura.
4. Il piano attuativo può rettificare e integrare le previsioni del piano regolatore generale per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e acqua.
5. Resta ferma la necessità di rispetto degli obiettivi, strategie e invarianti del piano generale.
6. Resta salva l'applicazione di piani attuativi previgenti, fino alla revoca.
7. Il permesso di costruire nell'area distinta in zonizzazione come area tecnica è subordinato all'impegno di attrezzare e cedere gratuitamente al Comune l'area distinta in zonizzazione come zona S1-V contigua a nord.

Disposizioni particolari.

1. Il piano attuativo deve prevedere, tra l'altro:
 - a) realizzazione della viabilità e dei percorsi ciclabili previsti nella zonizzazione compresi nel perimetro di piano attuativo;
 - b) una struttura di spazi a verde, in funzione di ricreazione, arredo stradale, ombreggiamento di parcheggi, mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere, costituzione di corridoi ecologici e costituzione di percorsi ciclabili. In ogni caso è assicurata la copertura arborea e arbustiva di almeno il 10% della superficie territoriale;
 - c) schermatura di parcheggi all'aperto mediante opere di verde o movimenti di terra. I movimenti di terra non possono comunque superare l'altezza di m 1,5 rispetto al piano di riferimento;
 - d) utilizzo per opere di verde arboreo ed arbustivo di specie autoctone;
 - e) indicazioni per la qualità e l'armonizzazione del verde e delle recinzioni;

- f) adozione di tipologie, forme, dimensioni, materiali e colori ispirati all'edilizia tipica storica della pianura friulana. In particolare almeno parte dei muri di edifici specie verso gli spazi pubblici diretti sono realizzati di mattone rosso a vista, lavorato secondo tecniche tipiche storiche locali;
 - g) costituzione di varietà di altezze, di profondità e di caratteristiche di facciate di edifici, nel rispetto degli indici e di un criterio di armonia tra tutte le opere;
 - h) controllo dell'edificazione mediante profili, sezioni e linee di involuppo;
 - i) realizzazione delle opere secondo principi di risparmio energetico;
 - l) utilizzazione per riscaldamento se possibile di risorse geotermiche;
 - m) verifica e adeguamento o integrazione delle reti tecnologiche cui l'insediamento è da allacciarsi;
 - n) negli ambiti **AM3 – AM4 e AM5**: adozione di misure per la protezione da rischi igienico-sanitari provenienti da depuratore;
 - o) adozione di misure per la protezione da rumore e gas di scarico provenienti dalla S.R. 354;
 - p) recinzioni di legno o siepe viva, senza cordolo fuori terra, con rete eventuale, e con varchi per il passaggio della piccola fauna selvatica. I cancelli possono essere di legno, di ferro o misti di legno e ferro;
 - q) nell'ambito **AM 1**: destinazione a servizi ed attrezzature collettive della superficie minima seguente: per parcheggi mq 5.200, e per verde mq 6.400;
 - r) nell'ambito **AM 2**: destinazione a servizi ed attrezzature collettive della superficie minima seguente: per parcheggi mq 2.900, e per verde mq 6.200. Il piano attuativo deve inoltre prevedere la destinazione ad attrezzature sportive private della stessa quantità di superficie già prevista dal piano attuativo previgente. Queste opere rientrano per destinazione d'uso tra i servizi ed attrezzature collettive per il turismo;
 - s) nell'ambito **AM 3**: destinazione a servizi ed attrezzature collettive della superficie minima seguente: per parcheggi mq 3,5 per ogni abitante stabile o turista, e per verde mq 12 per ogni abitante stabile o turista. Il piano attuativo deve inoltre prevedere la costituzione di una barriera arborea e arbustiva a densità colma dello spessore di almeno 50 metri verso il depuratore;
 - t) nell'ambito **AM 4**: destinazione a servizi ed attrezzature collettive della superficie minima seguente: per parcheggi mq 156, e per verde mq 1.611;
 - u) nell'ambito **AM 5**: destinazione a servizi ed attrezzature collettive della superficie minima seguente: per parcheggi mq 2.244, e per verde mq 23.098.
2. Il piano attuativo è corredato di parere idraulico del consorzio di bonifica locale.
3. La convenzione del piano attuativo comunale prevede, oltre quanto indicato dalla legge, che siano posti a carico del proponente contributi per:
- a) la realizzazione e/o l'adeguamento di diramazioni dalla S.R. 354;
 - b) il sistema di smaltimento delle acque reflue del comprensorio di Aprilia Marittima - Bevazzana;
 - c) la realizzazione di percorso ciclabile di interesse turistico sovracomunale, negli ambiti in cui non è previsto percorso ciclabile.
4. Le opere di nuova costruzione e ristrutturazione generale sono dotate di impianto di riscaldamento.
5. Il progetto di edifici è corredato con il progetto di sistemazione delle aree esterne
6. Sono vietati accessi e diramazioni dalla S.R. 354 non previste nella zonizzazione di PRGC.

7. In area di piano attuativo vigente valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste. Resta salvo che il piano attuativo vigente:
- a) se valido: può essere modificato mediante variante;
 - b) se decaduto di validità:
 - 1) non può essere modificato mediante variante;
 - 2) può essere sostituito con piano attuativo nuovo se il piano attuativo nuovo è formato di iniziativa unanime dei proprietari;
 - c) se decaduto di validità dopo essere stato formato di iniziativa privata e le opere di urbanizzazione non sono state iniziate: è inapplicabile;
 - d) può essere revocato motivatamente, totalmente o parzialmente. Dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di piano regolatore generale, senza necessità di soppressione o modifica del perimetro di piano attuativo nel piano regolatore generale. Dopo la revoca, il piano regolatore generale è attuato mediante intervento diretto purché siano presenti le opere di urbanizzazione.
8. Il piano attuativo nuovo, variante e interventi diretti di iniziativa privata non possono comunque ridurre la quantità complessiva di spazi per servizi ed attrezzature collettive rispetto a piano attuativo previgente di iniziativa privata, se non per adeguamento a previsioni varie specifiche del piano regolatore generale, eventualmente con modifiche rispettanti i limiti di flessibilità.
9. Eventuali previsioni di piano regolatore generale diverse da piano attuativo vigente possono essere applicate direttamente dal Comune in ogni tempo per servizi ed attrezzature collettive, viabilità, impianti tecnici e tecnologici, sicurezza geologico-idraulica, storia, arte, ambiente, igiene e sanità.
10. Le previsioni di cui ai commi da 7 a 9 valgono anche per i piani attuativi approvati dopo le norme di cui ai commi da 7 a 9.
11. Le zone per servizi ed attrezzature collettive eventualmente previste graficamente dal piano regolatore generale entro il perimetro di piano attuativo di zona fabbricabile sono computabili per lo standard per servizi ed attrezzature collettive tipico di zona fabbricabile.
12. Il piano attuativo può essere convenzionato e attuato per comparti, purché sia dimostrata la possibilità di allacciamento ai servizi pubblici e di organicità dell'insediamento.
13. La convenzione per piano attuativo può prevedere mantenimento di proprietà e gestione di opere di urbanizzazione da parte di privati.
14. Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di piano attuativo, o per allacciamento dell'area ai servizi pubblici.
15. Sono vietati mezzi pubblicitari anche se provvisori nella fascia di 40 metri dalla strada regionale.
16. Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).
17. Per esigenze di carattere igienico e funzionale per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PRGC e per una sola volta, fino ad un massimo 200 mc per ciascun alloggio esistente. Tali ampliamenti possono essere realizzati anche in corpo di fabbrica separato dall'edificio principale purché realizzati in posizione viciniora, nei pressi dello stesso. Le nuove volumetrie dovranno osservare una distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà.

Art. 48 - Zona G1 E turistica di espansione.

La zona G1 E corrisponde ad un comprensorio in cui creare un insediamento turistico di qualità e autosufficiente quanto a dotazioni per la vacanza e il tempo libero.

Obiettivo di piano è la costituzione di nuove attrattive turistiche, e l'assicurazione di una ricettività diversificata a bassa densità e alta qualità.

Elementi invariati del piano sono le caratteristiche dimensionali e/o prestazionali minime delle opere con fine di vacanza e tempo libero, e il principio di ricadute positive sul territorio e sulla popolazione locale.

Destinazioni d'uso.

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- a) alberghiera;
- b) di servizi;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) direzionale;
- e) di servizi e attrezzature collettive;
- f) residenziale turistica;
- g) ricettivo-complementare,

Indici.

1. Valgono gli indici seguenti:

- a) altezza **H**: m 10;
- b) distanza da argine del fiume Tagliamento: m 150;
- c) distanza da confine **dc**: m 5;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- e) distanza da strada **ds**: m 40 dalla strada regionale e m 10 dalle strade altre;
- f) indice di fabbricabilità territoriale: mc/ha 4.000, di cui:
 - 1) per destinazione d'uso alberghiera: dal 15% al 30%;
 - 2) per destinazione d'uso di servizi, commerciale al dettaglio, direzionale: massimo 20%;
 - 3) per destinazione d'uso di servizi e attrezzature collettive: massimo 20%;
 - 4) per destinazione d'uso residenziale turistica: massimo 70%;
 - 5) per destinazione d'uso ricettivo complementare: massimo 15%;
- g) numero di posti barca nella darsena per nautica da diporto, massimo: 200, per barche della lunghezza massima di m 10;
- h) rapporto di copertura **Q**: 30%;
- i) superfici per parcheggio: secondo TABELLA PARCHEGGI
- l) superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: mq 400.
- m) in assenza di piano di settore del commercio superficie di vendita totale nel piano attuativo, massima: mq 1.500.

Attuazione.

1. L'attuazione è mediante piano attuativo.

2. Il piano attuativo può modificare la dimensione della zona fino al 10% complessivamente (flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa).
3. Il piano attuativo può modificare anche le norme di attuazione, senza incrementare l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura.
4. Il piano attuativo può rettificare e integrare le previsioni del piano regolatore generale per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e acqua.
5. Resta ferma la necessità di rispetto degli obiettivi, strategie e invarianti del piano generale.

Disposizioni particolari.

1. Il piano attuativo deve prevedere, tra l'altro:
 - a) tipologie e dimensionamento dei servizi ed attrezzature per la balneazione artificiale, lo sport e la ricreazione tali da rendere l'insediamento autosufficiente quanto a dotazioni per la vacanza e il tempo libero;
 - b) destinazione a servizi ed attrezzature collettive di una superficie minima per ogni abitante di:
 - 1) per parcheggi di relazione, alberghiera, residenziale e ricettivo-completare: mq 3,5 per ogni abitante;
 - 2) per vita associativa: mq 2,5 per ogni abitante;
 - 3) per verde, sport e spettacoli: mq 12 per ogni abitante o maggiore se prevista nella zonizzazione;
 - c) costituzione di un campo di golf di almeno 18 buche championship, il campo non è computabile ai fini degli standard per servizi ed attrezzature collettive;
 - d) costituzione di una darsena per nautica da diporto;
 - e) una struttura di spazi a verde, in funzione di ricreazione, arredo stradale, naturalizzazione territoriale, ombreggiamento di parcheggi, costituzione di corridoi ecologici, schermatura dei ponti del canale di Bevazzana, costituzione di percorsi ciclabili e/o pedonali e costituzione di un percorso attrezzato per esercizio fisico. In ogni caso è assicurata la copertura arborea e arbustiva di almeno il 10% della superficie territoriale;
 - f) costituzione di coni visuali verso l'orizzonte montano e l'area del fiume Tagliamento;
 - g) schermatura di parcheggi all'aperto mediante opere di verde o movimenti di terra. I movimenti di terra non possono comunque superare l'altezza di metri 2,5 rispetto al piano di riferimento;
 - h) utilizzo per opere di verde arboreo ed arbustivo di specie autoctone;
 - i) indicazioni per la qualità e l'armonizzazione del verde e delle recinzioni;
 - l) controllo dell'edificazione mediante profili, sezioni e linee di inviluppo;
 - m) costituzione di uno o più spazi per eventi e manifestazioni;
 - n) verifica e adeguamento o integrazione delle reti tecnologiche cui l'insediamento è da allacciarsi;
 - o) realizzazione delle opere secondo principi di risparmio energetico, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e riutilizzo di acque piovane. Per utilizzo di fonti energetiche rinnovabili è da verificarsi l'opportunità di un sistema di produzione di energia fotovoltaica proporzionato agli abitanti insediabili e, se possibile, un sistema di riscaldamento mediante risorse geotermiche;
 - p) interrimento di elettrodotti;
 - q) adozione di misure per la protezione da rumore e gas di scarico provenienti dalla S.R. 354;

- r) obbligo di progettazione delle recinzioni con varchi per il passaggio della piccola fauna selvatica
2. Il piano attuativo è corredato della stima della redditività economico-sociale dell'intervento, di una relazione idraulica sullo smaltimento delle acque meteoriche, dimostrante la compatibilità delle previsioni con lo stato del territorio e con piani e programmi pubblici di settore, e del parere idraulico del consorzio di bonifica locale.
3. La convenzione del piano attuativo deve prevedere, oltre quanto indicato dalla legge, che:
- a) le opere sportive siano omologabili dalle Federazioni italiane specifiche;
 - b) le strutture ricettive alberghiere siano di almeno quattro stelle;
 - c) il villaggio turistico sia di quattro stelle;
 - d) sia assicurata la manutenzione e la pulizia delle opere sportive ricreative e altre comuni;
 - e) sia assicurata una gestione delle opere sportive-ricreative unitaria, eventualmente anche mediante soggetti diversi;
 - f) sia favorita la formazione di una scuola di golf;
 - g) sia costituita la possibilità per la popolazione del Comune di Latisana di usufruire della scuola di golf e delle opere sportive-ricreative a condizioni agevolate regolamentate;
 - h) sia assicurata una gestione della residenza turistica condominiale unitaria;
 - i) nella assegnazione di spazi commerciali sia data priorità a imprese locali, anche agricole;
 - l) la qualità dell'offerta ricettiva sia adeguata alle esigenze di un'utenza internazionale;
 - m) la raccolta dei rifiuti sia autonoma del proponente o convenzionata mediante atto separato con il Comune;
 - n) siano posti a carico del proponente:
 - 1) l'allargamento della strada interna (via Volton) dalla diramazione dalla S.R. 354 in località Picchi allo svincolo del ponte sul fiume Tagliamento
 - 2) contributo per la realizzazione di percorso ciclabile di interesse turistico sovracomunale;
 - 3) contributo per il sistema di smaltimento delle acque reflue del comprensorio di Aprilia Marittima - Bevazzana.
4. Le opere di nuova costruzione sono dotate di impianto di riscaldamento.
5. Il progetto di edifici è corredato con il progetto di sistemazione delle aree esterne.
6. Per villaggio turistico valgono le indicazioni seguenti:
- a) siano assicurate la proprietà e la gestione unitarie.
7. Le opere per darsena presso il canale di Bevazzana rispettano i criteri seguenti:
- a) riserva di uno spazio a mezzi di trasporto pubblico, attrezzato anche per disabili;
 - b) realizzazione di pontili con piano di calpestio preminentemente di legno;
 - c) realizzazione di pali eventuali di legno, lisciati e verniciati;
 - d) realizzazione di banchine o opere perimetrali alte fino alla quota di sicurezza rispetto al livello massimo del canale, e rivestite di pietra, di calcestruzzo colorato e lavorato o di legno;
 - e) dotazione di parcheggi, almeno un posto auto per ogni posto barca. I parcheggi sono realizzati prima o contestualmente ai posti barca;
 - f) costituzione di uno spazio per carrelli;
 - g) costituzione di uno spazio per canoe, kaiak;

h) assicurazione di gestione unitaria.

Lo spostamento della strada Alzaia del canale di Bevazzana e del percorso ciclabile per circonvallazione della darsena e la destinazione del tratto di strada esistente a darsena, compreso lo spostamento della fascia di rispetto, sono attuabili senza modifica della zonizzazione del piano generale, in quanto ammessi dalle norme di attuazione.

Sono vietate officine e rimessaggi, velerie, magazzini e altri edifici dedicati alla nautica.

8. Le aree ove è prevista la presenza di bambini rilevante o senza accompagnamento sono realizzate tali da favorirne l'accesso, la sosta e la sicurezza.
9. Presso i ponti sul canale di Bevazzana sono realizzati terrapieni e/o disposta vegetazione in modo da escludere o limitare la vista dei piloni da strade. Presso il canale di Bevazzana è costituita una fascia a verde della larghezza minima di m 20, salvo realizzazione di opere per viabilità o darsena.
10. Sono vietati accessi e diramazioni dalla S.R. 354 se non previsti dalla zonizzazione di PRGC.
11. L'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo 42/2004, parte terza, è comunque sistemata a verde arboreo autoctono con la densità di almeno 1 pianta per ogni 30 mq
12. Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di piano attuativo, o per allacciamento dell'area ai servizi pubblici.
13. Sono vietati mezzi pubblicitari anche se provvisori nella fascia di 40 metri dalla strada regionale.
14. Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).

Gli oneri relativi ai periodici interventi manutentivi di ripristino della navigabilità del tratto del canale Bevazzana contiguo alla nuova struttura portuale, che dovessero rendersi necessari a causa dei fenomeni di deposito indotti dalla discontinuità della sezione del canale, dovranno essere posti a totale carico dei titolari della concessione demaniale della nuova darsena.

Art. 49 - Acqua portuale.

1. E' lo spazio acqueo attrezzato o attrezzabile per la nautica da diporto.
2. Sono ammesse opere per circolazione, ormeggio, erogazione di servizi e alaggio e varo di barche.
3. I fondali sono realizzati o resi di almeno 3,5 m rispetto al livello medio del mare.
4. I pontili nuovi sono realizzati con piano di calpestio preminentemente di legno, di colore scuro. Le tavole sono assemblate con le linee di unione marcate. Le parti di legno sono verniciate trasparenti opache.
5. I pali di posti barca nuovi sono realizzati di legno liscio e verniciato.
6. Le banchine sono rivestite di pietra, di calcestrutto colorato e lavorato o di legno.

Relativamente alle acque pubbliche o ai beni demaniali regionali, a prescindere dall'eventuale campitura prevista negli elaborati grafici di zonizzazione, si applicano le rispettive disposizioni vigenti in materia di demanio marittimo e le norme specifiche per il demanio idrico regionale di cui alla Legge Regionale 15 ottobre 2009, n.17 e s.m.i.

Art. 50 - Zona per servizi e per attrezzature collettive

Caratteristiche, obiettivi, elementi invariati

Sono le parti del territorio destinate ad opere da realizzare da Enti Pubblici o da Enti privati per ragioni di interesse pubblico. La cartografia di Piano riporta la tipologia e il settore di appartenenza di ogni singola attrezzatura.

Il Piano riconosce le attrezzature esistenti razionalizzandole e completandone il disegno, la dotazione e le connessioni.

Elementi invariati sono rappresentati dalla dotazione delle aree di servizio così come individuate nelle tavole di zonizzazione di piano

Destinazione d'uso

Al fine di una ordinata attribuzione delle attrezzature e servizi ai vari livelli di necessità funzionale del sistema urbano, l'azonamento del PRGC, distingue le aree rientranti in questa zona omogenea in tre sottozone:

- **S1** – servizi ed attrezzature collettive di proprietà pubblica o di uso pubblico di livello urbano necessarie ai fini del soddisfacimento dei rapporti standard di livello urbano indicati con DPGR 0126/1995;
- **S2** – servizi ed attrezzature collettive di scala comprensoriale (scuole superiori – ospedale – stazione autolinee, ecc.) dimensionate secondo le indicazioni della pianificazione regionale o di specifiche programmazioni di settore di scala sovracomunale
- **S3** – servizi ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico, di carattere tecnologico (stazioni di trasformazione o distribuzione elettrica o idrica, depuratori, inceneritori, ecopiazze, ecc.) che non rientrano nei rapporti standard di cui al DPGR 0126/1995; la cui presenza sul territorio comunale è tuttavia strettamente legata al funzionamento del sistema urbano.

A livello cartografico le sottozone sono individuate con la sigla identificativa S1 – S2 – S3 seguita dall'identificazione della attrezzatura o servizio.

a) Attrezzature per la viabilità e trasporti T

Le attrezzature per la viabilità ed i trasporti individuate dal piano sono:

- parcheggi di relazione
- stazione ferroviaria
- centro intermodale

b) Culto, cultura e vita associativa C

- edifici per il culto
- edifici per i diritti demografici e la vita associativa
- centro civico e sociale
- cinema
- biblioteca
- centro culturale
- uffici giudiziari
- vigili del fuoco
- caserme militari
- centro servizi innovativi
- protezione civile

c) Istruzione I

- asilo nido
- scuola materna
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

d) Assistenza e sanità AS

- servizio sanitario residenziale
- ospedale
- cimitero

e) Verde sport e spettacoli all'aperto V

- nucleo elementare di verde
- area gioco 3 -14 anni
- verde di quartiere
- verde di interesse comprensoriale
- sport
- spettacoli sportivi

f) Servizi tecnologici ST

- servizi tecnologici

Attuazione

- Diretta
- Indiretta per l'area definita di Verde Comprensoriale e per l'area sportiva destinata alla rilocalizzazione delle attrezzature sportive comunali.

Il Piano Attuativo dovrà farsi carico di disciplinare la sistemazione dell'intera area e di relazionare in modo organico le attrezzature sportive esistenti, le aree per parcheggi, le attrezzature sportive di progetto, l'area destinata a parco con l'accessibilità dell'area ed eventuali attrezzature di servizio

Norme di procedura

Le destinazioni d'uso riportate nel presente articolo sono, di norma, attuate dalla pubblica amministrazione competente, che ne acquisisce la proprietà. Ove però, il proprietario dell'immobile necessario per dare attuazione ad una delle suddette destinazioni intenda porre in essere interventi in esecuzione del PRGC, gli stessi possono essere assentiti e realizzati alle seguenti condizioni:

- che le costruzioni e/o gli impianti progettati nonché lo specifico uso previsto risultino adeguati rispetto alla destinazione attribuita all'immobile dal PRGC ;
- che l'uso pubblico sia garantito e disciplinato da specifica convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso a costruire con il Comune e da trascrivere nei RR.II., convenzione che deve prevedere le obbligazioni del proprietario e le condizioni di accesso e di fruizione da parte del pubblico.

Interventi ammessi

All'interno della zona sono ammesse le seguenti categorie d'intervento

- demolizione
- risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- nuova costruzione

Disposizioni particolari**Viabilità e trasporti**

1) Parcheggi: di relazione e di interscambio

1.1) Aree di centro storico del Capoluogo e di centro città.

I parcheggi devono essere realizzati secondo tipologie, organizzazione e materiali di finitura che si armonizzino con le caratteristiche architettoniche e ambientali del sito.

1.2) Aree periferiche esterne alle precedenti.

I parcheggi non devono creare conflittualità con la funzionalità della viabilità, con riguardo a quella di maggiore traffico, e devono essere realizzati:

- in asfalto
- in blocchi di cls pieni o forati, prevedendo obbligatoriamente un'adeguata alberatura, salvo i casi di dimostrata impossibilità funzionale, tipologica, dimensionale e ambientale, in misura di una pianta ogni quattro posti macchina.

Centro intermodale

All'interno dell'area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- autostazione
- biglietteria
- commerciale con superficie di vendita complessiva inferiore a mq 400
- servizi ed attrezzature strettamente connessi con l'intermodalità (uffici, spogliatoi, depositi, servizi igienici, ecc.)
- opere infrastrutturali
- verde e arredo
- attività direzionali in genere, quali uffici pubblici e privati, banche, ecc. Tali attività devono essere compatibili con la funzione primaria dell'intermodalità di cui al primo lotto del centro intermodale previsto nel Piano particolareggiato del traffico urbano.

L'attuazione dell'ambito avviene in modo diretto per le opere di iniziativa pubblica strettamente riconducibili al primo lotto del Piano particolareggiato del traffico urbano.

Culto, cultura e vita associativa

Le attrezzature per questa tipologia di servizi individuate all'interno delle zone omogenee di tipo A o B0, dove sono presenti edifici di rilevante pregio storico - architettonico, sono ammessi solamente interventi di adeguamento normativo, di restauro e di conservazione tipologica, o quelli previsti dai piani attuativi.

I rimanenti edifici possono essere anche oggetto di ampliamento per esigenze igieniche funzionali - tecnologiche di adeguamento normativo, nel rispetto:

- del codice civile
- di una soluzione architettonica - compositiva che le armonizzi con le preesistenze, valorizzandole
- di esigenze di funzionalità viaria
- di previsioni di adeguate aree a parcheggio, nel rispetto delle quantità minime fissate dal DPGR 0126/1995;
- di sistemazione e decoro delle aree libere di pertinenza.

Sono consentiti nuovi volumi accessori, anche isolati, purché coerentemente inseriti nel contesto e nel rispetto dei seguenti parametri :

Sc. max : mq 100

df. min : m 10,0

dc min: m 1,50 o a confine se in aderenza a fabbricato esistente

ds. min: m 5,0.

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali

Istruzione

1) Asilo nido e scuola materna.

L'edificazione e la ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

Sc: per le nuove costruzioni: max 30%

per gli edifici esistenti: max 50%

dc : secondo codice civile

2) Scuola elementare.

Sull'edificio di rilevante pregio storico-architettonico sono ammessi solamente interventi di adeguamento normativo di restauro e di conservazione tipologica.

Sistemazione delle aree scoperte riferite alle precedenti categorie di servizi

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde alberato e attrezzato per il gioco: nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie libera del lotto di pertinenza ad esclusione, per dimostrata impossibilità, dei casi in cui il servizio si collochi nell'ambito delle zone urbanizzate od edificate, ovvero dei casi di utilizzo di edifici esistenti;

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

3) Scuola media inferiore

L'edificazione e ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

Sc: per le nuove costruzioni: max 40%

per gli edifici esistenti: max 50%

dc : secondo codice civile

d.f.: min : m 10,0

4) Scuola media superiore

L'edificazione e ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

Sc: per le nuove costruzioni: max 40%

per gli edifici esistenti: max 50%

dc: secondo codice civile

d.f.: min : m 10,0

La realizzazione della pista ciclabile, sui beni immobili della Provincia, dovrà prevedere la realizzazione di una recinzione sul confine tra la pista ciclabile e area di pertinenza degli edifici scolastici di competenza della Provincia – ISSIS Mattei e IPSIA Plozner

Sistemazione delle aree scoperte riferite alle precedenti categorie di servizi

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde alberato e attrezzato per il gioco e lo sport: - nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie libera del lotto di pertinenza ad esclusione, per dimostrata impossibilità, dei casi in cui il servizio si collochi nell'ambito delle zone urbanizzate od edificate, ovvero dei casi di utilizzo di edifici esistenti

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

Assistenza e sanità

Servizio sanitario residenziale

L'edificazione e la ricostruzione sono consentiti secondo i seguenti parametri:

Sc : max 50%

d.c.: secondo codice civile

d.f.: min : m 10,0

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde alberato :

- nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie coperta dell'edificio ad esclusione, per dimostrata impossibilità, dei casi in cui il servizio si collochi nell'ambito delle zone urbanizzate od edificate, ovvero dei casi di utilizzo di edifici esistenti.

Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di attrezzature locali e del 100% nel caso di attrezzature sovracomunali.

Ospedale

Per favorire il completo riutilizzo del patrimonio immobiliare pubblico, nell'ambito dell'area ospedaliera, sono consentite, oltre alle destinazioni d'uso strettamente connesse con le funzioni sanitarie e socio-assistenziali, anche quelle legate alla cultura, alla vita associativa, all'istruzione, alla formazione, nonché la residenza speciale.

L'edificazione e la ricostruzione sono consentite secondo i seguenti parametri:

Sc : max 50%

d.c.: secondo codice civile

d.f.: min : m 10,0

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde attrezzato e alberato, per almeno 30% del lotto di pertinenza.

Le superfici impermeabili non strettamente necessarie al parcheggio ed alla movimentazione degli automezzi saranno progressivamente eliminate a favore dell'estensione delle superfici a prato e alberate.

I parcheggi esistenti saranno riorganizzati, anche in relazione alle esigenze manifestate dalle nuove funzioni, Nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità delle stesse, il PRGC prevede adeguati spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, in misura non inferiore al 50% della superficie utile trattandosi di attrezzature a scala sovra comunale. I parcheggi stanziali e di relazione dovranno essere alberati per almeno il 50% della superficie complessiva richiesta.

All'interno della zona sono ammessi anche parcheggi in struttura multipiano.

Cimitero

L'edificazione deve rispettare le norme e i regolamenti di polizia mortuaria; gli ampliamenti dei cimiteri esistenti devono integrarsi con le parti già edificate sotto l'aspetto tipologico, morfologico e paesaggistico.

Le aree di pertinenza funzionale dovranno essere sistemate a parcheggio e a verde alberato, a schermatura soprattutto verso le zone residenziali o per la ricomposizione paesaggistica in aree di valore ambientale.

Verde, sport e spettacolo all'aperto

Nucleo elementare di verde

Tali attrezzature costituiscono le aree verdi a diretto servizio delle abitazioni con presenza di attrezzature da destinare al gioco e allo sport.

Area gioco 3-14 anni

Tali attrezzature dovranno avere finiture e tipologia adeguate alla funzione e alla localizzazione, ponendosi in continuità morfologica ambientale con il contesto.

In tali aree è consentita esclusivamente l'edificazione di volumi, funzionali alla destinazione di zona, di altezza non superiore ad un piano e con superficie coperta non superiore al 30% della superficie di pertinenza, da individuare in sede di approvazione del progetto.

La loro sistemazione deve prevedere:

- la realizzazione di viali alberati
- la creazione di piazzole attrezzate per la sosta, il gioco ed il tempo libero
- la piantumazione di essenze alberate e arbustive autoctone

Verde di quartiere

In tali aree è consentita esclusivamente l'edificazione di volumi per utilizzi funzionali alla destinazione di zona, di altezza non superiore ad un piano e con superficie coperta non superiore al 30% della superficie di pertinenza, da individuare in sede di approvazione del progetto.

La loro sistemazione deve prevedere:

- attrezzature per le soste, il gioco e il tempo libero, adeguatamente segnalate e integrate dal punto di vista paesaggistico
- parcheggi adeguati
- la piantumazione di essenze alberate e arbustive autoctone.

Verde di interesse comprensoriale

L'area si attua attraverso la formazione di un piano attuativo esteso all'intero ambito. All'interno del perimetro di piano attuativo dovranno essere ricomprese anche le aree a carattere sportivo.

Per quanto attiene alle aree di parco in sede di definizione del piano attuativo si potrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici di supporto alle attività di fruizione compatibili con le attrezzature stesse, con finalità di centro civico e sociale, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Le aree dovranno essere adeguatamente servite da viabilità e parcheggi.

La progettazione del verde e del sistema di relazione dovrà essere riferito alla localizzazione dell'area e al suo grado di naturalità, relazionandola con la adiacente zona sportiva di nuovo impianto ed al polo scolastico.

In tali aree sono ammesse tutte le attrezzature per le attività e le manifestazioni sportive.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Attrezzature sportive all'aperto

Sono ammessi esclusivamente volumi di servizio strettamente necessari alle attività svolte all'aperto quali ad esempio: gradonate per tribune, spogliatoi, servizi, palestrine di supporto, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sistemazioni aree scoperte

Parcheggi: un posto macchina per ogni due utenti potenziali.

Attrezzature sportive al coperto

E' consentita la realizzazione di edifici sportivi quali palestre, piscine, campi di bocce, palazzetto dello sport etc., secondo i seguenti parametri:

Sc. : max 50%

dc. : secondo codice civile

Sistemazioni aree scoperte

- a verde: almeno il 30% del lotto di pertinenza
- parcheggi: un posto macchina ogni due utenti potenziali

Sport

In tali aree sono ammesse tutte le attrezzature per le attività e le manifestazioni sportive.

E' consentita la realizzazione di attrezzature sportive quali palestre, piscine, campi di bocce, palazzetto dello sport etc., e piccole costruzioni a servizio delle attrezzature sportive, secondo i seguenti parametri:

Sc. : max 50%

dc. : secondo codice civile

Sistemazioni aree scoperte e non attrezzate

- a verde: almeno il 30% del lotto di pertinenza
- parcheggi: un posto macchina ogni due utenti potenziali

Servizi tecnologici

È consentita la realizzazione in tali zone di locali per uffici, magazzini per il ricovero macchine ma limitatamente all'espansione di futuri uffici e locali di servizio per le attività strettamente collegate all'espletamento di servizi di interesse pubblico, nel rispetto dei seguenti limiti:

- **Hmax**: m 6.50;
- **df**: distanza tra pareti finestrate ed e pareti di edifici antistanti: m 10;
- **dc**: distacco dai confini di proprietà: m 3.

È ammesso che le distanze minime dai confini così come quella tra fabbricati siano ridotte a quelle previste dal Codice Civile.

- Le opere di iniziativa pubblica quali canile, ecopiazze, ecc. potranno essere realizzate entro le fasce di rispetto degli impianti di depurazione nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente. Nella relativa concessione saranno prescritte le opportune modalità esecutive necessarie ad assicurare la compatibilità delle suddette opere alle diverse destinazioni di zona e alle caratteristiche ambientali.

Art. 51 - Deroghe

Entro le zone destinate a servizi pubblici i parametri edilizi stabiliti in via generale dal Piano possono essere derogati per realizzazione di opere pubbliche, previa approvazione da parte del Consiglio comunale. Il progetto deve essere corredato dagli elementi urbanistici ed edilizi necessari ad individuare le motivazioni e la consistenza della deroga. Il Consiglio comunale deve definire chiaramente la norma da applicarsi per ogni specifico caso.

Gli edifici possono essere ampliati, in deroga agli indici urbanistici ed edilizi (distanze, superficie coperta, cubatura, ecc.) previsti dal Regolamento Edilizio e dalle norme tecniche di attuazione del PRGC.

Per le strutture ricettive esistenti all'interno della zona **S1 – V** di Aprilia Marittima (edificio di ristorante – pizzeria) è ammesso l'ampliamento della superficie utile fino ad un massimo del 30% della superficie utile esistente nel rispetto delle altezze massime date dalla preesistenza e dalla distanza dai confini.

Art. 52 - Principio della compensazione urbanistica

I proprietari delle aree destinate a servizi e attrezzature collettive possono concordare, a titolo compensativo la cessione delle medesime al Comune a fronte del riconoscimento di diritti edificatori all'interno di aree che dovranno essere individuate caso per caso e che si configurano come nuovi comparti di espansione edilizia di tipo C2.

Alle aree soggette a vincolo espropriativo viene attribuito un indice di edificabilità territoriale **It = 0,2 mc/mq** che da luogo ad diritto di edificazione pari alla volumetria ottenuta dal prodotto dell'indice territoriale per la superficie dell'area, soggetta a vincolo espropriativo, che viene effettivamente ceduta al Comune.

Il diritto edificatorio dovrà essere trasferito all'interno di nuovi comparti edificatori che dovranno essere individuati nel rispetto delle direttrici d'espansione residenziale indicati dal "piano struttura" ovvero all'interno dei comparti edificatori individuati all'interno della zona C2.

I nuovi comparti edificatori non potranno presentare una superficie territoriale inferiore a 10.000 mq e la loro attuazione avviene nel rispetto delle norme di attuazione riferite alle zone territoriali omogenee C2.

E' consentito individuare nuovi comparti edificatori secondo il presente principio della compensazione urbanistica fino al raggiungimento della soglia dimensionale massima che è fissata in **184.000 mq**

La cessione delle aree ed il riconoscimento del diritto edificatorio avrà luogo mediante stipula di una convenzione fra il Comune ed i proprietari delle aree interessate degli interventi che stabilisca:

- Le modalità di calcolo dei diritti edificatori e di cessione delle aree soggette a vincolo espropriativo;
- La localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori
- L'eventuale definizione di una variante urbanistica al PRGC con la quale viene individuato il nuovo comparto edificatorio C2 all'interno del quale trasferire i diritti edificatori;
- Il tempo massimo di utilizzazione dei diritti edificatori;
- La corresponsione di un importo pari all'indennità d'esproprio nel caso di impossibilità di utilizzazione del credito edificatorio nel periodo convenuto.

Art. 53 - Zona di servizio alla viabilità, ai parcheggi e alla ferrovia

Caratteristiche generali e obiettivi

Il piano indica il tracciato delle reti infrastrutturali esistenti e di progetto articolate in:

- a) zone destinate alla rete ferroviaria;
- b) zone destinate alla viabilità e parcheggi.

Le zone destinate alla rete ferroviaria

Zona destinata al mantenimento delle linee ferroviarie esistenti. In questa zona l'intervento è di competenza delle Pubbliche Amministrazioni; gli interventi su edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie devono rispettare le prescrizioni del D.P.R. n.753/1980.

Ai lati di tali zone sono prescritte fasce di rispetto di 30 m, computate dalla rotaia più esterna, nelle quali è fatto divieto di procedere a qualsiasi edificazione, fatte salve eventuali deroghe concesse dall'Amministrazione RFI

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi

Sono utilizzate per la conservazione, ampliamento o protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo sistema viario; esse comprendono:

- 1) le strade;
- 2) i parcheggi;
- 3) le fasce di rispetto stradale.

All'interno di queste zone l'individuazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere.

Classificazione - Dimensioni - Fasce di rispetto

Con riferimento al D.M 05.11.01 le strade indicate dal piano appartengono alle tipologie sotto specificate:

- 1) Strade extraurbane principali o di grande comunicazione (intervallo di velocità di progetto 80 - 100 Km/h)
Fascia di rispetto 40 m
S.R. 354 dimensioni piattaforma stradale: da 14 a 22 m Nei tratti dove è possibile raggiungere le dimensioni proprie della strada tipo B1 pari a 22.00 m (4 corsie da 3.75 m + 2 banchine da 1.75 m)
- 2) Strade extraurbane secondarie o di interesse regionale (intervallo di velocità 80 - 90 Km/h)
Fascia di rispetto 30 m
S.S. 14 variante
Via Beorchia
S.C. del Volton
per queste tre strade raggiungere le dimensioni proprie della strada tipo C1 pari a 10,50 m (2 corsie da 3.75m + 2 banchine da 1.5 m).
- 3) Strade extraurbane secondarie o di interesse comprensoriale (intervallo di velocità 60 - 80 Km/h)
Fascia di rispetto 20 m
SP 56
per questa strada raggiungere le dimensioni proprie della strada tipo C2: 9.50 m (2 corsie da 3.50 m + 2 banchine da 1.25 m).
- 4) Strade extraurbane locali particolarmente significative quali la strada al piede arginale del fiume Tagliamento o di collegamento tra le frazioni e la zona turistica (intervallo di velocità 40 - 60 Km/h)
Fascia di rispetto 20 m
Per tutte queste raggiungere le dimensioni proprie della strada tipo F1: 9.00 m (2 corsie da 3.50 m + 2 banchine da 1.00 m).
- 5) Strade urbane di scorrimento

S.R. 354 (parte urbana)

Dimensioni piattaforma stradale: compatibilmente con i vincoli imposti dall'edificazione esistente ai margini della strada, organizzare la piattaforma su 4 corsie da 3.75 m + 2 banchine da 0.5 m + 2 marciapiedi da 1.50 m (valore minimo), con idonea separazione dei sensi di marcia. adatta a ottenere eventuale isola salvagente rompitratta degli attraversamenti pedonali semaforizzati.

6) Strade urbane di interquartiere, tra le quali:

Via Sottopovolo
Via E.Gaspari
Via Marconi
Via Tisanella
Via Dietrochiesa
Via Isonzo
Via Trento
SP 7
SP 102

Per strade nuove attenersi alle norme del D.M 05.11.01;

Per strade esistenti In zone non edificate:

2 corsie da 3.50 m

2 banchine da 0.50 m

2 marciapiedi = 8.00 m + marciapiede

7) Strade urbane di quartiere

Per strade nuove attenersi alle norme D.M 05.11.01;

Per strade esistenti in zone non edificate:

2 corsie da 3 m (3.5 in zone industriali e su strade con significativo transito di mezzi pesanti)

2 banchine da 0.50 m

2 marciapiedi = 7.00 m + marciapiede

8) Strade urbane locali

2 corsie da 2.75 m

2 banchine da 0.50 m

2 marciapiedi = 6.50 m + marciapiede

sosta parallela (eventuale) = 2.00 m

9) Piste ciclabili (rif. D.M 557/99)

Pista ciclabile bidirezionale (2 corsie) L = 2,50 m;

Pista ciclabile unidirezionale (1 corsia) L = 1,50 m

Sono ammesse larghezze inferiori per situazioni particolarmente vincolate, sempreché il tratto sia di limitata lunghezza, come previsto dalla normativa sopra citata.

Entro tali fasce di rispetto sono consentite unicamente attrezzature e reti tecnologiche, attrezzature di servizio stradale e per il trasporto pubblico, recinzioni, nonché stazioni di servizio per la distribuzione di carburante,

Le aree comprese in tali limiti concorrono al computo della superficie fondiaria (Sf) per il calcolo dell'indice di fabbricabilità (If) e del rapporto di copertura (Q) a favore della zonizzazione contigua.

All'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita la deroga per la realizzazione di infrastrutture stradali, parcheggi ecc. previo parere favorevole dell'ente di gestione della strada.

Per gli edifici presenti entro le fasce di rispetto lungo la S.R. 354 e la variante alla S.S. 14, l'Amministrazione potrà concordare il trasferimento del diritto edificatorio, ovvero il suo arretramento. Le modalità di trasferimento - arretramento della cubatura sono definite al

successivo art. 63 e regolamentato attraverso una convenzione e garantito attraverso congrua fidejussione, corredata dal progetto di demolizione e rimessa in pristino naturale dell'area.

Parcheggi

Sono ammessi i parcheggi multipiano compatibilmente con i caratteri dell'ambiente circostante. Nel caso di parcheggi multipiano realizzati fuori terra, il volume edilizio afferente dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi fissati per la zona nonché tutte le normative specifiche relative a tali tipi di impianto.

Gli spazi in copertura, se piani, dovranno essere attrezzati per impianti sportivi e a verde.

Disposizioni per la regolamentazione degli accessi

- Viabilità extraurbana principale di grande comunicazione da ristrutturare (S.R. 354) Nelle zone agricole e nelle aree soggette a pianificazione attuativa, con esclusione delle zone A, tutti gli accessi devono essere provvisti di canalizzazioni. In tali zone, nel caso di accessi ravvicinati, deve essere previsto un sistema viario secondario di raccolta, fermo restando che nelle zone agricole non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a m 600 da quelli esistenti. Gli interventi ammessi attraverso le schede E6.nn non potranno comportare l'apertura di nuovi passi carrai.
- Viabilità extraurbana secondaria di interesse regionale esistente e da ristrutturare (via Beorchia, s.c. del Volton). Nelle zone agricole e nelle aree soggette a pianificazione attuativa con esclusione delle zone A, tutti gli accessi devono essere provvisti di canalizzazioni. In tali zone, nel caso di accessi ravvicinati, deve essere previsto un sistema viario secondario di raccolta, fermo restando che nelle zone agricole non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a m 300 da quelli esistenti. Gli interventi ammessi attraverso le schede E6.nn non potranno comportare l'apertura di nuovi passi carrai.

Viabilità da ristrutturare

La **viabilità da ristrutturare** è identificata nella cartografia allegata al Piano; essa comprende la S.R. SR 354, via Volton, Via Beorchia ed altre arterie appositamente evidenziate; per essa, nel rispetto delle indicazioni normative e dimensionali sopra riportate e nell'ambito delle fasce di rispetto individuate, l'esatta specificazione degli ingombri e delle zone di occupazione viene rimandata alla fase di progettazione definitiva degli interventi.

Interventi su beni demaniale

Gli interventi sui beni demaniali dello Stato, dovranno rispettare le disposizioni in materia di demanio pubblico dello Stato ed in particolare i beni dovranno essere concessi con atto formale da richiedere all'Agenzia del Demanio e non potranno essere asserviti.

Art. 55 - Zona per impianti di servizio stradale⁴

La presente zona comprende le aree di competenza delle stazioni di servizio stradale esistenti e delle attrezzature connesse.

In questa zona il PRGC si attua **con procedura diretta** per la realizzazione dei manufatti e degli edifici di pertinenza e degli accessori delle stazioni di servizio.

In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso strettamente connesse alla gestione, manutenzione, sorveglianza delle attrezzature presenti, ivi compresi eventuali uffici, officine di servizio, magazzini, depositi, ricoveri, ecc., con esclusione della residenza. Sono consentite, qualora previste dalla pianificazione commerciale, destinazioni per il commercio al dettaglio

⁴ Gli impianti per la distribuzione dei carburanti sono normati, anche a livello urbanistico, dalla LR 6 marzo 2002, n. 8 e smi.

connesse alla gestione della stazione di servizio, fino ad una superficie di vendita non superiore a 100 mq

Gli edifici e gli impianti tecnologici fuori terra dovranno rispettare i seguenti parametri:

ds - distanza dalle strade	m	10,00
dc - distanza dai confini	m	10,00
Sc – superficie coperta (una tantum)	mq	200
H - altezza massima	un piano fuori terra	

Le pensiline di protezione dei distributori del carburante ed i tunnel di lavaggio non vengono computati al fine della determinazione della superficie coperta. Le pensiline a sbalzo dovranno mantenere una distanza minima dalla strada di 5,00 m per la parte a sbalzo e di 10,00 m per gli elementi verticali, fatte salve le norme sulla sicurezza e sulla circolazione stradale e/o le maggiori distanze imposte da Norme sovraordinate (Codice della strada, VVFF).

Le aree di pertinenza non direttamente connesse e/o utilizzate dovranno essere mantenute, per quanto possibile ad arredo verde alberato.

Art. 56 - Limiti di rispetto inedificabili e servitù

Fermi i limiti e le fasce di rispetto minimi indicati dalla legge o da norme di rango superiore, la presenza di infrastrutture, impianti tecnologici, ambiti sensibili di tutela determina l'obbligo di osservare le seguenti distanze e fasce inedificabili:

A) Cimiteri

Il limite inedificabile intorno ai cimiteri, calcolato a partire dal muro di cinta, è di m 200, fatte salve distanze inferiori, indicate sulla cartografia della zonizzazione e regolarmente autorizzate dagli Enti competenti, ai sensi del T.U. delle norme sanitarie, modificato dalla L. 166/02.

B) Rii ed altri corsi d'acqua

Per le costruzioni e le recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua, vanno osservate le distanze indicate dell'apposito articolo degli interventi sui corsi d'acqua e sui canali di bonifica.

C) Depuratori : Il limite di inedificabilità intorno ai depuratori comunali o consortili, a partire dall'impianto, di m 100, salvo le deroghe di legge ammesse dagli enti competenti.

D) Elettrodotti: vanno rispettate le distanze prescritte dalla legge e dalla normativa di attuazione di settore.

E) Acquedotti: la fascia di rispetto è inedificabile è calcolato dall'asse della condotta ed ha larghezza 3 m.

F) Fognatura: la fascia di rispetto è inedificabile è calcolato dall'asse della condotta ed ha larghezza 1.5 m.

Tutte le fasce di rispetto indicate in cartografia dovranno essere verificate in fase progettuale sulla scorta del rilievo dello stato dei luoghi.

Art. 57 - Servitù aeronautiche

All'interno del cono di atterraggio dell'eliporto individuato nell'ambito della "zona per attrezzature puntuali e servizi, H" dell'Ospedale vanno applicate le limitazioni previste dalla legislazione vigente, di cui alla L. 4 febbraio 1963 n°58, aggiornata con le smi.

Art. 58 - Ambiti di interesse archeologico

La tavola AR.03 con le relative specifiche - Vincoli territoriali - indica le aree di interesse archeologico. In tali aree prima dell'inizio dei lavori e prima delle stesse opere di sondaggio è obbligatorio far pervenire alla Soprintendenza per i beni archeologici una documentazione informativa sulle opere che si vogliono intraprendere.

TABELLA PARCHEGGI

Rapporti minimi da osservare per l'individuazione delle aree da riservare a parcheggio, nei piani attuativi, nel caso di interventi di nuova realizzazione e negli altri interventi soggetti a permesso di costruire.

tab. Parcheggi	DPR 0126/Pres del 20 aprile 1995				DPR 069/Pres del 23 marzo 2007 (Regolamento LR 29/2005)* **				
	residenza	attività artigianali o industriali	attività direzionali e servizi	attività alberghiere e per esercizi pubblici	esercizi commerciali inf. 400 mq in zona residenziale	esercizi commerciali inferiori a 400 mq	esercizi commerciali 400>I>1500 mq	esercizi commerciali superiori a 1500 mq	esercizi commerciali x commercio all'ingrosso
parking stanziali nelle aree di pertinenza degli edifici	1 mq/10 mc di costruzione (minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare)	1 posto macchina ogni 2 addetti (minimo di 2 posti auto per ogni unità immobiliare)	1 posto macchina ogni 2 addetti	1 posto macchina ogni 2 addetti				1 posto macchina ogni 2 addetti	1 posto macchina ogni 2 addetti
parking di relazione nelle aree di pertinenza degli edifici o in prossimità	3,5 mq/ab (per gli ambiti sottoposti a piano attuativo)	10% della SU	80% della SU (100% per servizi di livello sovraccmunale)	1 posto macchina ogni 2 utenti	60% della superficie di vendita	100% della superficie di vendita	150% della superficie di vendita + area carico/scarico	200% della superficie di vendita + area delimitata carico/scarico	25% della superficie utile

NB: Superficie utile = superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi dei volumi tecnici.

Le aree per parcheggi comprendono anche gli spazi strettamente necessari per l'accesso degli autoveicoli agli stalli e le manovre connesse.

La modifica della destinazione d'uso degli immobili deve rispettare le percentuali previste da ogni singola sottozona

* Le aree di parcheggio sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, purchè localizzate entro un percorso inferiore a 500m

** Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci.

TITOLO 4°

Sicurezza idraulica, tutela dell'ambiente e del paesaggio

Art. 59- Prescrizioni geologico tecniche e sicurezza idraulica.

In riferimento ai dati reperiti, alle elaborazioni eseguite ed alle carte tematiche che compongono "lo studio idrogeologico" riferito alla variante generale del piano operativo comunale sull'intero territorio comunale valgono le seguenti disposizione in materia di tutela idrogeologica.

1. A titolo cautelativo nei confronti del rischio di esondazione e di allagamento su tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di vani interrati, con eccezione dei vani tecnici e dei serbatoi. Sono comunque esclusi vani tecnici interrati destinati a garage o a contenere impianti tecnologici non sommergibili. E' ammessa la realizzazione di opere pubbliche con vani interrati solo a seguito di uno studio idrogeologico puntuale atto a valutare l'altezza della lama d'acqua per esondazione ed allagamento e la conseguente soluzione tecnica finalizzata alla realizzazione in sicurezza delle opere interrate.
2. A titolo cautelativo, in considerazione della possibilità di verificarsi di modesti allagamenti su tutto il territorio comunale, tutti i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno avere la quota del piano di calpestio del piano abitabile o agibile più basso posta ad una altezza minima di metri 0.20 metri rispetto alla quota media del piano campagna calcolata sulla base di un rilievo topografico esteso ad un raggio di 50 metri dal punto in esame.
3. In riferimento alla tavola 4 del rischio di allagamento in scala 1:5000 le aree poste all'interno "dell'argine del fiume Tagliamento" devono considerarsi non edificabili.
4. In riferimento alla carta tematica tavola 4 del rischio di allagamento in scala 1:5000 tutti i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti ricadenti nelle "aree potenzialmente allagabili definite sulla base di una analisi geomorfologica da rilievo laserscan" ovvero ricadenti nelle "aree allagabili con lama d'acqua tra 0 e 0.40 studio Idrodata 2008" dovranno avere la quota del piano di calpestio del piano abitabile o agibile più basso posta ad una altezza minima di metri 0.40 rispetto alla quota media del piano campagna calcolata sulla base di un rilievo topografico esteso ad un raggio di 50 metri dal punto in esame. Le stesse prescrizioni valgono anche per le aree identificate nella tavola 4 alla voce "aree potenzialmente allagabili secondo fonti storiche".
5. In riferimento alla carta tematica tavola 4 del "rischio di allagamento" in scala 1:5000 tutti i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti ricadenti nelle "aree allagabili con lama d'acqua tra 0.4 e 1.2 metri definita dallo studio Idrodata 2008" dovranno avere la quota del piano di calpestio del piano abitabile o agibile più basso posta ad una altezza minima di metri 1.20 rispetto alla quota topografica del sito e comunque ad almeno 0.40 metri rispetto alla quota media del piano campagna calcolata sulla base di un rilievo topografico esteso ad un raggio di 50 metri dal punto in esame.
6. In riferimento alla carta tematica tavola 4 del "rischio di allagamento" in scala 1:5000 tutti i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti ricadenti nelle aree situate ad una quota inferiore o uguale a 0.8 metri sul livello medio mare dovranno avere la quota del piano di calpestio del piano abitabile o agibile più basso posta ad una altezza minima di 0.80 metri rispetto al livello medio mare. Per la determinazione della quota fa sempre fede la quota misurata su sito, con opportuni strumenti topografici, rispetto al livello medio mare.
7. In riferimento alla carta tematica tavola 4 del "rischio di allagamento" in scala 1:5000 dove sono riportati i limiti e la classificazione del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del Tagliamento si applicano integralmente le norme di salvaguardia previste da tale Piano.
8. In riferimento alla carta tematica geologica e geomorfologica in scala 1:10000 tutti i nuovi edifici ricadenti nelle aree indicate come ad "alto rischio potenziale di liquefazione in caso di sisma" dovranno essere dotati di un opportuno studio geologico con prove in sito in grado di dare indicazioni in merito alla problematica indicata.

9. Per le nuove costruzioni gli aspetti idrogeologici e geotecnici inerenti la progettazione saranno comunque risolti, nei singoli casi, nel rispetto della normativa vigente. Dovrà essere redatta una relazione idrogeologica in grado di valutare anche con indagini, proporzionate all'importanza del progetto, le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche del sito.
10. Le cubature poste al di sotto della quota di calpestio del piano abitabile od agibile più basso non verranno conteggiate nel calcolo delle cubature ammissibili.
11. Per il calcolo dell'altezza massima degli edifici si partirà dalla quota minima di imposta del piano di calpestio più basso previsto dalle presenti norme.
12. Tutti i fossi ed i canali esistenti ancorché privati devono essere mantenuti in efficienza idraulica anche se non connessi alla rete di smaltimento principale. Qualsiasi modifica alle sezioni di deflusso e alla funzionalità della rete di drenaggio superficiale è soggetta al parere dell'ufficio tecnico comunale e degli eventuali gestori della rete.
13. La realizzazione e l'espansione dell'area turistico ricreativa ubicata nel settore meridionale del Comune e compresa tra la SR 354 e l'argine del Tagliamento è soggetta alla preventiva costruzione di un impianto idrovoro in grado di smaltire le acque verso il Tagliamento.
14. I nuovi interventi di urbanizzazione dovranno assicurare il rispetto del principio della invarianza idraulica. Un opportuna relazione idraulica dovrà dimostrare che la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area, sia costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo della stessa.

Le disposizioni del presente articolo, riferite agli interventi di nuova costruzione ed ampliamenti, si intendo estese anche agli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Art. 60 - Interventi sui corsi d'acqua e sui canali di bonifica

1 – Caratteristiche generali e obiettivi

Le nuove opere idrauliche costituiscono interventi complessi che esigono l'esecuzione di indagini a livello ambientale idraulico.

Queste opere comprendono nuove arginature, difese in pietrame che prevedano anche rettifiche di anse, briglie e salti di fondo, repellenti; drizzagni; canali artificiali, opere di presa, scolmatori derivazioni d'acqua, impianti di acquacoltura, ricalibratura e ridimensionamento alveo con o senza rivestimento di sponde.

Le opere di integrazione di opere esistenti richiedono indagini per trovare soluzioni compatibili con la preesistenza facenti parte integrante della documentazione progettuale.

Le manutenzioni non devono comportare alterazione sostanziale allo stato dei luoghi. Esse hanno l'obiettivo del mantenimento e ripristino del buon regime idraulico e recupero di funzionalità di opere esistenti.

L'elenco delle opere di manutenzione ordinaria che non sono soggette ad alcuna procedura autorizzativa sotto il profilo urbanistico e le opere invece soggette a denuncia viene qui interamente trascritto.

2 – Opere di manutenzione ordinaria non soggette ad alcuna procedura autorizzativa sotto il profilo urbanistico

2.1 Opere idrauliche

- Sfalci di erbe e taglio vegetazionale su sponde e argini (quando trattasi di alberi isolati, acacie infestanti, alberature secche o danneggiate o sterpaglie);
- espurgo di canali senza modifica di sezione;
- ripristino "franco marginale" con la stessa tipologia e materiale del preesistente.

2.2 Opere idraulico-forestali e viabilità

- pulitura dei paramenti esterni in muratura (briglie, muri di sostegno, ecc.) del fondo e dei fianchi di canali con eventuale stilatura e fugatura dei giunti delle opere in pietrame e legname;
- ripristino dei rivestimenti di protezione delle gàvete, della pavimentazione di strade, ricarica delle inghiaiture stradali ed altri lavori simili, con il mantenimento del materiale in essere;
- conservazione dello stato funzionale delle opere, quale il periodico asporto di materiale depositato a tergo delle briglie di laminazione, di trattenuta e filtranti; svuotamento delle vasche di decantazione e piazze di deposito, espurgo di canali e condotte (tombini); pulizia delle canalette caccia-acqua trasversali, ecc.;
- miglioramento delle opere a verde di consolidamento dei terreni franosi, risemino e risarcimenti dei rinverdimenti delle scarpate anche stradali, ripristino degli inerbimenti e nuovi rinverdimenti delle scarpate denudate;
- tutto il materiale raccolto nelle fasi di manutenzione del canale ed altro deve venire allontanato e smaltito in modo conforme a quanto indicato nella legislazione vigente in materia.

2.3 Opere di manutenzione di impianti irriguo esistenti e di opere di bonifica

- sostituzione e riparazione di tratte di condotte sotterranee o attraversamenti (sifoni) anche con cambiamento del tipo di materiale;
- riparazione, ripristino di tratta di Canaletto superficiali e di manufatti di distribuzione con il mantenimento del materiale in essere;
- sfalcio di erbe e taglio di piante infestanti in canali irrigui e di bonifica;
- espurgo di canali irrigui e di bonifica senza cambio di sezione.

3 – Opere soggette a denuncia

3.1 Opere idrauliche

- ripristino-ricarico parziale di opere idrauliche (longitudinali - trasversali), senza modifiche dell'esistente; ripristino banchine adiacenti le arginature lato campagna;
- manutenzione ordinaria dell'alveo mediante prelievo di inerti, finalizzata al mantenimento del corretto regime idraulico in zone non consolidate ne alberate e per una profondità massima di m 1;
- sottofondazioni di opere di difesa longitudinali e trasversali;
- protezione di opere di difesa a mezzo scogliera in pietrame naturale sino al livello di piena ordinaria senza modificazioni planoaltimetriche delle sponde;
- rifacimento petti arginali a fiume o a campagna senza variazioni (direzione-dimensioni-materiali) rispetto all'opera esistente;
- rivestimento petti arginali a fiume;
- impermeabilizzazione di corpi arginali e sponde con diaframmi e jet grouting (opere completamente interrate).

3.2 Opere idrauliche e viabilità

- ripristino di opere di difesa spondale, di sostegno, di stabilizzazione delle pendici, realizzate in scogliera rustica o in legname e pietrame ovvero, più in generale, in materiali naturali;
- interventi anche strutturali sulle opere, che rispettino le originarie caratteristiche costruttive esterne e il tipo di materiale, quale il ripristino di opere lesionate, il rifacimento dei paramenti esterni e gli altri interventi che, pur cambiando l'aspetto esteriore ne migliorano l'inserimento ambientale, quali il rivestimento di un'opera di calcestruzzo con pietra locale, la sostituzione di un'opera in calcestruzzo o metallica con una in legname e pietrame, in scogliera rustica, ecc.;
- interventi di consolidamento delle fondazioni con l'uso di sottofondazioni micropali, diaframmi, platee di dissipazione in grossi massi di pietra;
- consolidamento di terreni franosi, rinsaldamento di pendici e sponda, con la realizzazione anche di nuovi tratti di opere di ingegneria naturalistica, che non determinino alterazioni dello stato dei luoghi (ad esempio estensioni delle scarpate) e non comportino movimenti di terra da attuarsi con mezzi meccanici;

- rifacimento della pavimentazione, ripristino del fondo e risanamento del sottofondo stradale, con eventuale sostituzione ed integrazione delle opere di smaltimento delle acque, mantenendo le tipologie in atto ovvero migliorandole ai sensi del precedente punto.
- 3.3 Sostituzione od integrazione delle canalette con elementi in legname o miste (legno su struttura portante in calcestruzzo)
- ripristino e consolidamento di opere danneggiate.
- 3.4 Opere di miglioria di impianti irrigui esistenti e di opere di bonifica
- impermeabilizzazioni di canalette superficiali in terra anche con l'utilizzo di elementi prefabbricati;
 - sostituzione di tratte di canalette con cambiamento del tipo di materiale e tombinatura di canali entro i centri abitati compatibili con il regime idraulico, previa autorizzazione degli Enti gestori.

Oltre all'aspetto urbanistico, per le opere specifiche ai punti 2 e 3 dovrà comunque esser ottenuto il consenso agli interventi da parte dell'ente proprietario dei canali e/o corso d'acqua, nonchè per i corsi d'acqua demaniali il nulla osta idraulico ai sensi del RD 523 - 1904

4 – Materiali e tecniche costruttive

Per quanto riguarda poi l'uso dei materiali nell'ingegneria naturalistica è opportuno fare riferimento a quanto contenuto nella 7^a circolare relativa alla ex L.R. 52/91 ove si sottolinea la fondamentale importanza sulla necessaria conoscenza specifica dei materiali da utilizzare e della tecnica costruttiva da seguire perché tutte le opere devono essere inquadrate nell'ambiente con un inserimento equilibrato ottemperando alle esigenze estetico-paesaggistiche.

Può essere utilizzato ogni tipo di materiale, purché la scelta abbia origine da documentata indagine.

5 – Fasce di rispetto per corsi d'acqua e canali di bonifica

I canali di bonifica e devono essere ricalibrati per adempiere alla esigenza di convogliare le portate meteoriche defluenti dai terreni agricoli, verso i recapiti costituiti dagli impianti idrovori.

È pertanto opportuno sin da ora prevedere la necessità di approfondire le canalizzazioni e di allargare, di conseguenza, l'area occupata dai canali. Deve essere imposta una zona di rispetto lungo i canali stessi, atti a costituire una fascia su una o su entrambe le sponde per consentire i futuri lavori che si renderanno certamente indispensabili. Tale fascia dovrà essere rapportata alla larghezza del canale per consentire il passaggio dei mezzi necessari per le operazioni di dragaggio, sfalcio e manutenzione.

Tenuto conto pertanto delle esigenze di ricalibratura si può stabilire l'esigenza di avere a disposizione, per la ricalibratura di canali, le seguenti dimensioni di fasce per ognuna delle due sponde.

- Canali terziari m 2
- Canali secondari m 3
- Canali principali m 4

Questa misura deve essere sommata alla dimensione minima di 4 metri necessaria, a fine lavori, per l'esercizio della rete di bonifica idraulica. Questa fascia potrà interessare una o entrambe le sponde del canale.

Nell'ambito delle fasce di rispetto sono vietate le piantagioni e qualsiasi tipo di manufatti.

È altresì vietata la realizzazione di costruzioni a distanza inferiore a m10,00 dal piede degli argini e dalle sponde dei corsi d'acqua non arginati secondo il disposto T.U. 523/1904.

Le fasce di rispetto non si applicano ai canali tombinati, per il quale permane comunque il vincolo di inedificabilità.

Nella categoria dei canali di bonifica per le finalità del presente articolo rientrano anche i canali privati aventi rilevanza idraulica come individuati in zonizzazione.

Art. 61 - Norme generali per la tutela della componente vegetale

Nel territorio comunale le specie naturali erbacee, arbustive e arboree sono tutelate.

In particolare, sono tutelati i prati stabili, con riferimento alla L.R. n°9/2005 ed all'inventario regionale dei prati stabili naturali.

Per quanto riguarda la definizione di "bosco" ai fini dell'applicazione della legislazione vigente in materia di tutela ambientale, si fa riferimento a quanto in merito previsto dalla L.R. 9/07 art. 6 e 7.

Le tecniche agronomiche, selvicolturali e fitosanitarie, con le quali eseguire gli interventi di manutenzione, miglioramento o ripristino della vegetazione, devono essere finalizzate alla valorizzazione ecologica e paesaggistica della risorsa, e devono essere differenziate secondo gli obiettivi e gli interventi previsti dalle norme di zona, in attuazione del Piano di Sviluppo Rurale 2007/13.

La manutenzione della vegetazione arborea e arbustiva comprende gli interventi selvicolturali volti a mantenere i popolamenti in condizioni di densità e composizioni ottimali, in modo da favorire il corretto e armonico sviluppo delle piante. Rientrano tra gli interventi di gestione i tagli di utilizzazione ordinari, le ripuliture, gli sfolli, i diradamenti, le capitozzature e le potature.

a) Specie vegetali

Per gli interventi di nuovo impianto, previsti o consentiti dalle norme di zona, devono essere utilizzate, generalmente, le seguenti specie, nell'osservanza della disciplina vigente sulla qualità genetica.

Per gli interventi di nuovo impianto, nelle zone agricole e nelle aree di verde attrezzato, sia pubblico che privato, devono essere utilizzate le seguenti specie vegetali:

Specie arboree:

Acer campestre; Fraxinus excelsior; Fraxinus ornus; Tilia platyphyllos; Tilia cordata; Juglans regia;

Morus alba; Morus nigra; Quercus petraea; Quercus robur; Carpinus betulus; Populus nigra var. italica;

alberi da frutto (meli, peri, susini, ciliegi, albicocchi, peschi, ecc., impiegando varietà resistenti agli attacchi parassitari);

Specie arbustive:

Sambucus nigra; Rosa canina; Ligustrum vulgare; Cornus sanguinea; Cornus mas; Viburnum lantana;

Viburnum opulus; Corylus avellana; Euonymus europaea; Prunus spinosa.

Fasce arboree e arbustive schermanti e dei luoghi umidi

Specie arboree:

Platanus acerifolia; Alnus glutinosa; Quercus robur; Quercus petraea; Acer campestre; Tilia sp.p.;

Ulmus campestris; Populus alba; Populus nigra; Populus nigra var. italica; Populus tremula; Salix sp.p.;

Fraxinus sp.p.

Specie arboree e arbustive sempreverdi (in percentuale non superiore al 20% dell'impianto):

Laurus nobilis; Buxus sempervirens; Viburnum tinus;

b) Tipologie di impianto

Il Piano prevede la salvaguardia e il miglioramento degli elementi arborei e arbustivi, secondo la seguente tipologia:

- Alberature stradali a filari: formazione, lungo la viabilità meccanica e ciclabile lungo le strade di connessione e distribuzione, di filari arborei. Il sesto minimo di impianto è di una pianta ogni 6.00 m E' consentito il successivo diradamento delle piante mature a una pianta ogni 12.00 m La scelta delle specie deve essere conforme a quanto indicato nelle presenti norme.
- Fasce arboree e arbustive delle rogge e dei principali corsi d'acqua: conservazione, miglioramento e potenziamento (anche mediante nuovo impianto), lungo le sponde delle rogge e dei principali corsi d'acqua individuati dal Piano, della vegetazione arborea e arbustiva ripariale, secondo le fasce di rispetto definite dall'apposito articolo.

Sono consentite la manutenzione e il miglioramento della vegetazione arborea arbustiva con il divieto di taglio delle piante di tiglio, quercia, acero e carpino bianco. Sono consentiti interventi di selezione della vegetazione per motivi di manutenzione idraulica, nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici peculiari dell'ambiente. La scelta delle specie da mettere a dimora deve essere conforme a quanto sopraindicato.

- Schermi e barriere vegetali: formazione di schermi o barriere vegetali lungo il perimetro degli insediamenti agricoli produttivi (allevamenti, impianti di itticoltura etc.) e lungo alcuni tratti della viabilità territoriale individuati, al fine di ridurre l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Gli schermi o barriere possono essere ridotte in larghezza o interrotte in caso di presenza di manufatti, di infrastrutture, di accessi.

Questa tipologia d'impianto si applica anche lungo il perimetro degli insediamenti produttivi industriali e artigianali, dei siti per impianti fotovoltaici e degli eventuali impianti di smaltimento rifiuti.

La barriera vegetale deve avere, generalmente, una larghezza minima di 10.00 m e deve essere costituita da almeno quattro filari di piante arboree di altezza media di 2.00 m e da almeno tre filari di piante arbustive di altezza media di 1.00 m, con una densità minima d'impianto di una pianta arborea ogni 2.00 mq e di una pianta arbustiva ogni 1.00 mq

Art. 62 - Edifici di interesse storico, architettonico o tipologico sottoposti a tutela

Il presente articolo disciplina gli interventi sugli edifici o sui complessi edilizi, così come sono stati individuati nelle tavole di zonizzazione di piano, sottoposti a tutela per la conservazione e valorizzazione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e tradizionali.

I progetti degli interventi edilizi di cui al presente articolo dovranno essere conseguenti ad una relazione storico-archivistica (contenente documentazione della bibliografia esistente, i dati e disegni d'archivio, l'iconografia storica e attuale ecc.) che dovrà obbligatoriamente accompagnare la documentazione di progetto; le scelte architettoniche del progetto dovranno trarre motivazione e spunti da tale ricerca al fine di rendere l'intervento coerente con le valenze architettoniche dell'edificio e del suo contesto.

Ferme restando disposizioni più restrittive per i fabbricati sottoposti a vincolo da parte della Soprintendenza, le prescrizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle indicazioni di zona omogenea indicate dal PRGC in cui ricade l'edificio stesso, anche nel caso che il rispetto di tali prescrizioni costituisca impedimento alla saturazione dei parametri edificatori di zona.

In ogni caso gli eventuali interventi di ampliamento degli edifici di cui al presente articolo o di nuova edificazione nelle pertinenze storiche degli edifici considerati dovranno dimostrare la qualità architettonica del progetto di porsi in rapporto dialettico con la preesistenza.

Le proposte progettuali dovranno proporre soluzioni dettagliate adatte a mantenere e valorizzare gli elementi di decoro esistenti. Nel caso di elementi decorativi seriali sarà consentita la conservazione parziale di tali elementi, previa specifica documentazione fotografica.

Per gli edifici rappresentativi dell'architettura di matrice rurale ricompresi generalmente nelle zone di tipo agricolo ma anche nei borghi rurali, per i quali interessa conservare le caratteristiche formali, tipologiche e storiche originarie si ammettono le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ampliamenti compatibili con i parametri urbanistici di zona, purchè coerenti con la tipologia dell'edificio stesso e caratterizzati da qualità architettonica.

Per gli edifici rappresentativi delle architetture urbane per i quali interessa conservare inalterate le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche originarie in quanto costituiscono opere eccellenti ed elementi emergenti e distintivi dell'immagine e della storia della città si ammettono le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Sono consentiti interventi di ampliamento compatibili con i parametri della zona omogenea in cui gli edifici sono inseriti purchè tali ampliamenti siano coerenti con la tipologia dell'edificio stesso e caratterizzati da qualità architettonica.

Per quest'ultima categoria di edifici non sono consentite:

- Modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne nei prospetti principali, degli elementi architettonici esterni (quali androni, portici, ballatoi, balconi, aggetti ...) delle scale, delle quote d'imposta della copertura e del colmo;
- Modifiche degli elementi decorativi e della loro posizione nelle facciate, compresi elementi di recinzione, inferriate, cancellate di pregio e di valore documentale ancorchè collocate al margine del lotto di pertinenza.

Sempre per gli edifici rappresentativi delle architetture urbane si dispongono le seguenti prescrizioni:

- Eventuali sostituzioni di materiali costruttivi e di finitura sia esterne che interne dovranno riproporre profili, sezioni, aspetto e colore di quelli originari. I serramenti esterni ed interni, ivi compresa la tipologia dei vetri, dovranno essere conservati in relazione al loro pregio ed alla originalità del disegno e della fattura;
- Gli interventi che interessino le facciate principali e/o gli elementi di finitura non potranno essere parziali né tali da pregiudicare l'unitarietà dell'aspetto dell'edificio e pertanto dovranno essere preferibilmente estesi all'intero organismo edilizio.
- L'eventuale modifica delle unità immobiliari non dovrà alterare il sistema distributivo generale dell'organismo edilizio nei suoi elementi fondamentali, quali scale, androni, portici, ballatoi logge ecc.

Art. 63 - Misure di promozione per la sostituzione di edifici in contrasto con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali e di sicurezza

Al fine di incentivare processi di riqualificazione sia a livello architettonico in ambito urbano che paesaggistico in ambito agricolo vengono definite le seguenti misure di promozione per la sostituzione di edifici che non risultano coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche o paesaggistiche, ambientali.

A seconda della loro ubicazione, nelle differenti zone omogenee di appartenenza, i fabbricati per i quali si ammette il programma di sostituzione sono distinti in tre categorie:

1. Fabbricati ubicati all'interno delle zone territoriali omogenee A0 – A0P individuati dal piano attuativo, che presentano tipologie edilizie, architettoniche in contrasto con gli elementi tipologici e formali distintivi delle zone omogenee di appartenenza.
2. Fabbricati in zona agricola tipo E4 E5 ed E6, e **contrassegnati con simbolo numerato (riferito alla rispettiva scheda allegata alle presenti Norme)** dismessi dall'uso che versano in stato di abbandono e che costituiscono fonte di degrado sotto il profilo paesaggistico-ambientale, ovvero situate in aree a pericolosità idrogeologica.
3. Fabbricati ubicati all'interno delle fasce di rispetto stradale della Variante alla S.S. 14 (via Borchia) e alla S.R. 354;

Per i fabbricati indicati al precedente punto 1) qualora si ammettono interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione totale o parziale che comporti una diminuzione del volume o della superficie utile o delle unità immobiliari, il Comune e il soggetto interveniente possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori all'interno delle zone territoriali omogenee B1 - B2 – CP - C1 e C2 individuate nella tavola di zonizzazione nel rispetto delle limitazioni dimensionali definite per ogni singola zona.

Nel caso in cui i fabbricati vengano individuati in sede di piano attuativo devono essere stati edificati in data anteriore al 19.11.2009.

La convenzione da sottoscrivere tra il Comune ed i privati per definire la modalità di trasferimento dei crediti edificatori deve definire:

- i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati fino ad un massimo del 50% delle volumetrie demolite;
- la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori
- il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori.
- la convenzione dovrà essere corredata dal progetto di demolizione e rimessa in pristino naturale dell'area agricola che dovrà essere realizzato e collaudato prima dell'inizio dei lavori di ricostruzione della cubatura trasferita.

Per i fabbricati indicati al precedente punto 2) qualora si preveda una demolizione totale dell'immobile ed il ripristino del sito all'uso naturale o anche quale aree di pertinenza dei fabbricati principali posti nelle adiacenze il Comune e il soggetto interveniente possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori all'interno delle zone territoriali omogenee B1 - B2 - CP - C1 e C2 individuate nella tavola di zonizzazione nel rispetto delle limitazioni dimensionali definite per ogni singola zona. Per questa tipologia di fabbricati i crediti edificatori vengono così definiti:

- Per i fabbricati che presentano una volumetria inferiore o uguale a 300 mc i crediti edificatori sono quelli derivanti dal volume demolito aumentato fino ad un massimo del 40%
- Per i fabbricati che presentano una volumetria superiore a 300 mc ed inferiore o uguale a 1.000 mc i crediti edificatori sono quelli derivanti dal volume demolito aumentato fino ad un massimo del 20%
- Per i fabbricati che presentano una volumetria superiore a 1.000 mc i crediti edificatori derivanti dalla demolizione è pari a 1.200 mc qualsiasi sia il volume del fabbricato demolito.

Anche per questa tipologia di fabbricati la convenzione da sottoscrivere tra il Comune ed i privati per definire la modalità di trasferimento dei crediti edificatori deve definire:

- i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati fino ad un massimo così come definito ai punti precedenti.
- la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori
- il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori

- la convenzione dovrà essere corredata dal progetto di demolizione e rimessa in pristino naturale dell'area agricola che dovrà essere realizzato e collaudato prima dell'inizio dei lavori di ricostruzione della cubatura trasferita.

Per i fabbricati indicati al precedente punto 3) qualora si preveda una demolizione totale dell'immobile ed il ripristino del sito all'uso naturale il Comune e il soggetto interveniente possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori all'interno delle zone territoriali omogenee B1 - B2 - CP - C1 e C2 nel rispetto delle limitazioni dimensionali definite per ogni singola zona, ovvero l'arretramento della volumetria anche in zona agricola entro 50 m dal limite della fascia di rispetto. Per questa tipologia di fabbricati i crediti edificatori vengono così definiti:

- Per i fabbricati che presentano una volumetria inferiore o uguale a 300 mc i crediti edificatori sono quelli derivanti dal volume demolito aumentato fino ad un massimo del 50%
- Per i fabbricati che presentano una volumetria superiore a 300 mc ed inferiore o uguale a 1.000 mc i crediti edificatori sono quelli derivanti dal volume demolito aumentato fino ad un massimo del 30%
- Per i fabbricati che presentano una volumetria superiore a 1.000 mc i crediti edificatori derivanti dalla demolizione è pari a 1.300 mc qualsiasi sia il volume del fabbricato demolito.

Anche per questa tipologia di fabbricati la convenzione da sottoscrivere tra il Comune ed i privati per definire la modalità di trasferimento dei crediti edificatori deve definire:

- i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati fino ad un massimo così come definito ai punti precedenti.
- la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori
- il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori
- la convenzione dovrà essere corredata dal progetto di demolizione e rimessa in pristino naturale dell'area oltre che da una congrua fideiussione.

Art. 64 - Norme specifiche per gli ambiti sottoposti a tutela ex D.Lgs n° 42/2004

Per quanto attiene al fiume Tagliamento ed in particolare alle aree ricomprese all'interno della A.R.I.A e per quanto attiene all'ambito S.I.C. classificate dalla zonizzazione di piano nelle diverse sottozone E4 valgono le norme specifiche di zona.

Le norme del presente articolo si applicano a tutte le zone in tutto o in parte ricadenti all'interno delle fasce di rispetto previste e tutelate dalla vigente legislazione in materia paesaggistica e riportate sulle tavole di PRGC.

Il Piano fa salve le previsioni delle specifiche zone, sottoponendole tuttavia ad un attento regime normativo, finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione paesaggistica.

Gli ambiti soggetti a tutela paesaggistica riguardano, nel caso specifico, la componente naturalistiche presenti sul territorio comunale costituita dai fiumi e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. n° 1775/33 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, come sotto riportati:

n°151 – Fiume Tagliamento

n°411 – Colettore pubblico detto Fossalone o canal e di Lac

n°412 – Fossalone di Latisanotta.

A) Interventi naturalistici, ambientali, gestionali

Sono ammessi i seguenti interventi:

- conservazione a fini naturalistici e paesaggistici dei corsi d'acqua perenni o temporanei e delle fasce contermini a vegetazione di tipo arboreo arbustivo, per garantire la loro evoluzione secondo le dinamiche naturali a cui sono soggetti;

- sistemazione a fini idraulici dei tratti d'alveo soggetti a erosione di sponda con tecniche di bioingegneria, adottando materiali naturali.
- controllo dei requisiti di potabilità e di qualità ambientale delle acque, attraverso l'istituzione di punti di prelievo periodico di campioni d'acqua;
- analisi, con indicatori di tipo chimico, fisico e biologico, secondo i parametri previsti dalle disposizioni di legge in materia, finalizzate all'abbattimento dei fenomeni di inquinamento, e al controllo delle possibilità d'uso e della funzionalità ecosistemica dei corpi idrici.
- realizzazione di manufatti in legname o pietrame, finalizzati a facilitare la risalita dell'ittiofauna.
- eventuali derivazioni e prelievi idrici secondo le forme e quantità stabilite dagli organi competenti, solo nel caso in cui tali interventi non alterino la funzionalità dell'ecosistema e i caratteri paesaggistici dei corsi d'acqua, valutati lungo tratti significativi dell'asta di deflusso.
- lo scarico di acque meteoriche e di acque provenienti da impianti di depurazione e da condotte di troppo pieno, previa autorizzazione degli organi competenti in materia,
- la manutenzione dell'alveo attivo secondo modalità stabilite dagli organi competenti, esclusivamente per motivi di sicurezza idraulica, nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici peculiari dell'alveo.
- la realizzazione di interventi e opere di difesa ai fini della sicurezza idraulica, e dei conseguenti interventi di ripristino ambientale. Qualora siano necessarie opere di difesa arginale, devono essere, generalmente, realizzate scogliere con inclinazione della scarpata conforme all'andamento morfologico naturale. Le opere devono essere realizzate con materiali lapidei (utilizzando per quanto possibile pietra locale), lasciando tra masso e masso adeguati interstizi per la messa a dimora della vegetazione arbustiva.

Sono invece vietati:

- la riduzione del flusso idrico dei corsi d'acqua e lo scarico diretto di acque reflue.

B) Interventi edificatori

B1) sugli edifici esistenti: in caso di ristrutturazione e ampliamento si dovrà tendere ad una integrazione tipo morfologica dei nuovi volumi o delle parti recuperate con quelle preesistenti, per ottenere una omogeneizzazione prospettica, anche nei materiali. I nuovi volumi dovranno evitare, ove possibile, di ridurre eccessivamente la distanza dai corsi d'acqua e dovranno essere integrati da forme di mimetizzazione arboree e arbustive, atte a ricomporre il paesaggio tradizionale locale, ricorrendo altresì alle soluzioni edilizie formali più idonee alle esigenze riscontrate.

B2) nelle aree libere edificabili:

- per edifici residenziali e di servizio e per quelli rurali l'integrazione nel contesto dovrà porre particolare attenzione alle soluzioni tipologiche, adottando come riferimento le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale locale, basate sulla semplicità e linearità delle forme e ricorrendo a criteri compositivi edilizi e insediativi che valutino con priorità l'esigenza di minimizzazione dell'impatto anche attraverso forme di graduazione delle altezze in relazione alla distanza, ed anzi tendano alla valorizzazione ed esaltazione degli aspetti paesaggistici con soluzioni adeguate alle condizioni morfologiche e vegetazionali del sito.
- Per edifici produttivi industriali e artigianali l'integrazione paesaggistica dovrà essere conseguita attraverso il ricorso a soluzioni tipologiche articolate evitando, ove possibile, tipi a piastra, sia a forme di minimizzazione dell'impatto, di compensazione tra la parte edificata e quella libera da tutelare.

Art. 65 - Disposizioni per la promozione della bioedilizia, della bioarchitettura ed il rendimento energetico degli edifici.

Requisiti minimi di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) e le modalità di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale e/o regionale, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n°192/2005 e smi.

Al fine di favorire una migliore qualità dell'abitare, l'uso di materiali edilizi di origine naturale con il contenimento dei consumi energetici e la diminuzione dei carichi inquinanti sull'ambiente, si applicano, per le nuove costruzioni, le procedure di certificazione della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, denominata certificazione VEA, come definite dalle disposizioni regionali in materia.

TITOLO 5°**Norme transitorie e finali**

Art. 66 - Piani attuativi approvati e permessi di costruire rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme.

L'entrata in vigore della presente Variante comporta l'automatica decadenza dei Piani attuativi e dei titoli edilizi in contrasto con essa, salvo che, alla stessa data:

- a) per i Piani Attuativi sia intervenuta l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- b) i titoli edilizi siano già efficaci ed i lavori siano stati iniziati.
- c) per i titoli edilizi la cui richiesta risulta regolarmente depositata e protocollata presso l'ufficio protocollo del Comune alla data di adozione della presente variante generale, valgono le disposizioni normative previdenti.

Art. 67 - Raccordo tra le presenti norme e le norme dei piani attuativi già approvati

Il PRGC individua i Piani Attuativi in fase di attuazione alla data di entrata in vigore del presente strumento, per i quali valgono le norme specifiche proprie dei singoli strumenti attuativi, ad eccezione delle definizioni per il quale si applicheranno quelle definite dalla legge 19/2009. Ai piani attuativi approvati si applicherà una riduzione della volumetria massima ammessa dagli indici pari al 15%

Art. 68 - Adeguamento della disciplina urbanistico - edilizia

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.