

Comune di Varmo
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

arch. Giovanni Mauro



Elaborato esecutivo

NORME DI ATTUAZIONE

Allegata: Legenda di zonizzazione.

INDICE

Art. 1.	Norme generali	4
Art. 2.	Piano particolareggiato	6
Art. 3.	Suddivisione in zone	9
Art. 4.	Zona A - Di villa o palazzo storico	11
Art. 5.	Zona A0 - Di complesso urbanistico tipico storico	15
Art. 6.	Zona B1 - Di completamento, intensiva	22
Art. 7.	Zona B2 - Di completamento, estensiva	26
Art. 8.	Zona C - Di espansione	29
Art. 9.	Zona D2 - Industriale, prevista	32
Art.10.	Zona D3 - Industriale, esistente o in corso	35
Art.11.	Zona D6 - Di accumulo e lavorazione di inerti	39
Art.12.	Zona E4 G - Di interesse agricolo-paesaggistico, generale	41
Art.13.	Zona E4 I - Di interesse agricolo-paesaggistico, ittica	46
Art.14.	Zona E4 P - Di interesse agricolo-paesaggistico, periurbana	49
Art.15.	Zona E6 - Di interesse agricolo	55
Art.16.	Zona F2 - Di tutela ambientale, in zona di bosco	61
Art.17.	Zona F4 - Di tutela ambientale, in zona di interesse agricolo-paesaggistico	63
Art.18.	Zona GH - Alberghiera	65
Art.19.	Zona H2D2 - Commerciale e industriale, prevista	67
Art.20.	Zona H3 - Commerciale, esistente	70
Art.21.	Zone O - Mista	73
Art.22.	Zone S - Per servizi ed attrezzature collettive	76
Art.23.	Zona V1 - Di verde privato, di servizio	79
Art.24.	Zona V2 - Di verde privato, di protezione	83
Art.25.	(Soppresso)	84
Art.26.	Viabilità	85
Art.27.	Attività produttive	87
Art.28.	Vincolo culturale	89
Art.29.	Vincolo paesaggistico	91
Art.30.	Decoro e tutela ambientale	92
Art.31.	Sicurezza geologico - idraulica	94
Art.32.	Deroghe.....	96
Art.33.	Definizioni.....	98
Art.34.	Norme transitorie	109
Tabelle		110
Legenda di zonizzazione		114

SIGLE

Arpa.....	Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente
Ass	Azienda per i servizi sanitari
<i>Bappsae ..</i>	<i>beni architettonici, paesaggio, patrimonio storico artistico etnoantropologico</i>
Dlgs	decreto legislativo
Dm	decreto ministeriale
Dpgr	decreto del presidente della giunta regionale
Id	intervento diretto
Lr	legge regionale
Ls	legge statale
max	massimo
min	minimo
Prg	piano regolatore generale comunale
Prp.....	piano regolatore particolareggiato comunale / piano di lottizzazione
Rd	regio decreto
Su	superficie utile
Sv	superficie di vendita
Uba	unità di bestiame adulto

RIFERIMENTI

L'espressione «elenco di industrie insalubri» fa riferimento all'elenco di cui al Rd 1265/1934, art. 216.

L'espressione «o pari a esistente», presente in alcuni indici di zona, esprime una possibilità alternativa ad un indice altro. La maggiorazione dell'indice di fabbricabilità o del rapporto di copertura eventualmente prevista per unità funzionali vale rispetto all'indice e alle unità funzionali esistenti. La maggiorazione riferita ad una unità funzionale eventualmente divisa in più proprietà è ripartita per millesimi, salvo accordo diverso tra proprietari.

La parola «esistente» fa riferimento a opere e attività esistenti sia al momento della domanda di intervento che al momento di entrata in vigore del Prg variante 3.

L'espressione «in genere» introduce a una previsione da applicarsi nei casi in cui non siano presenti previsioni specifiche. Nei casi in cui sono presenti sono applicate le previsioni specifiche. Previsione generale e previsioni specifiche sono applicabili a oggetti diversi senza esclusione reciproca.

L'espressione «volume geometrico» è riferita al volume fisico (ingombro), vuoto per pieno, compresi androni, portici e logge.

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1. NORME GENERALI.

1. Il piano regolatore generale comunale (Prg):
 - a) disciplina l'uso e l'assetto del territorio comunale;
 - b) ha valore a tempo indeterminato;
 - c) è attuato mediante:
 - 1) intervento diretto (Id);
 - 2) piano regolatore particolareggiato (Prp).

Restano salve le previsioni di cui all'art. 2.

2. Il Prg è costituito dagli elementi seguenti:
 - a) strategia di piano;
 - b) zonizzazione;
 - c) zone AO, categorie di intervento, prescrizioni;
 - d) norme di attuazione;
 - e) obiettivi, strategie, limiti di flessibilità.

3. Presso le opere elencate in tab. 1, esistenti o previste, sono rispettati i limiti di distanza ivi indicati. Entro i limiti di distanza sono vietate le opere seguenti:

- a) nuova realizzazione di edifici;
- b) ampliamento di edifici;
- c) opere altre specificatamente indicate.

Le opere sono però ammesse se previste da deroga e/o autorizzate dal soggetto competente, compatibilmente con le norme di settore.

4. Per parcheggio previsto da indice di zona:

- a) la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;
 - b) il numero di posti auto non intero è arrotondato all'unità superiore;
 - c) la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;
 - d) è vietato ridurre il parcheggio di un'opera altra a una misura inferiore alla minima prevista per nuova realizzazione;
 - e) è computabile lo spazio di *sosta, manovra e accesso*;
 - f) *il volume è calcolato secondo la definizione del Prg*;
 - g) l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.
- Resta salva l'applicazione di norme di settore.*

5. In opera avente destinazione d'uso non prevista specificatamente da norme di zona è vietato aumento:

- a) del numero di unità immobiliari;
- b) della superficie sia utile che di pavimento.

Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

5 bis. In lotto di opere aventi destinazione d'uso non prevista da norme di zona il Comune può subordinare nuova realizzazione e ampliamento al mutamento di destinazione d'uso delle opere esistenti.

6. L'allevamento di animali per consumo o uso proprio fino a 0,5 Uba:

- a) costituisce servizio ed accessorio della residenza;
- b) è realizzato rispettandosi cautele per l'igiene e la sanità.

7. In assenza di indici specifici in zona per insediamenti l'edificazione è libera. Resta salvo l'obbligo di rispetto di destinazioni d'uso, indici altri, disposizioni particolari, codice civile e norme altre.

8. Per modalità di applicazione di norme di attuazione il Comune può dotarsi di criteri propri.

9. Resta salva l'applicazione di norme di settore.

ART. 2. PIANO PARTICOLAREGGIATO.

1. Il Prp è formato per ambiti unitari corrispondenti a:

- a) in genere: perimetro di Prp;
- b) ove è obbligatorio ma non vi è perimetro:
 - 1) in genere: area di opere e loro pertinenze;
 - 2) in zone F2 e F4: area intera di zone F2 e F4.

Restano salve le previsioni di cui al comma 2, le norme specifiche di zona e la possibilità di formare un Prp di iniziativa privata anche ove non espressamente previsto se proposto dall'unanimità dei proprietari, e un Prp unico per aree di Prp indicati distinti.

2. In area di Prp previgente valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste. Resta salvo che:

a) il Prp previgente:

- 1) se valido: può essere modificato mediante variante;
- 2) se decaduto di validità:
 - 2.1) non può essere modificato mediante variante;
 - 2.2) può essere sostituito con Prp nuovo, nelle zone in cui il Prp è obbligatorio o se il Prp nuovo è formato di iniziativa unanime dei proprietari;

3) se decaduto di validità dopo essere stato formato di iniziativa privata e le opere di urbanizzazione non sono state iniziate: è inapplicabile;

4) può essere revocato motivatamente. Dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di Prg, senza necessità di soppressione o modifica del perimetro di Prp previgente nel Prg. Dopo la revoca:

4.1) il Prg è comunque attuato:

4.1.1) mediante Prp nuovo:

4.1.1.1) in zone A (esclusa A0), C, D2, D6, E4 I, F2, F4 e H2D2;

4.1.1.2) in zona E6 per opere per conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura e per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, *esorbitanti dal concetto di attività connesse alle attività di imprenditore agricolo come previste dalle legge;*

4.1.1.3) in area comunque compresa in perimetro di Prp previsto;

4.1.2) mediante intervento diretto in zone, per opere e in aree diverse da quelle di cui al punto 4.1.1);

4.2) in assenza di perimetro di Prp previsto:

4.2.1) se la revoca è totale: il Prp nuovo è formato per l'area di Prp previgente, limitatamente alle zone o aree in cui il Prp è

obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro di Prp previgente nel Prg;

4.2.2) se la revoca è parziale: il Prp nuovo è formato per l'area corrispondente alla parte revocata, limitatamente alle zone o aree in cui il Prp è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro di Prp previgente nel Prg;

b) ove non contrastanti né con obiettivi, strategie e strategia di piano di Prg: Prp nuovo e variante possono mantenere destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici previsti o applicati dal Prp previgente diversi da quelli di Prg. Il mantenimento di destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici può essere anche parziale, ove da ciò non derivi un incremento delle entità fabbricabili complessivamente previste dal Prp previgente;

c) Prp nuovo, variante e interventi diretti di iniziativa privata non possono comunque ridurre la quantità complessiva di spazi per servizi ed attrezzature collettive rispetto a Prp previgente di iniziativa privata, se non per adeguamento a previsioni *varie* specifiche del Prg, *eventualmente con modifiche rispettanti i limiti di flessibilità*;

d) il perimetro di Prp previsto ove presente vale per Prp nuovo e variante generale;

e) eventuali previsioni di Prg diverse da Prp previgente possono essere applicate direttamente dal Comune in ogni tempo *per servizi ed attrezzature collettive, viabilità, sicurezza geologico-idraulica, storia, arte, ambiente, igiene e sanità, impianti per la telefonia mobile e ponti radio*;

f) se non previsto diversamente nel Prp previgente: per indici edilizi ed urbanistici valgono le definizioni del Prg vigente al momento della formazione del titolo per realizzazione di opere.

In caso di contrasto tra perimetro di Prp previgente riportato dal Prg e perimetro di Prp approvato o adottato vale per tutti i fini il perimetro di Prp approvato o adottato.

3. Le previsioni di cui al comma 2 per Prp previgente valgono anche per Prp approvato dopo l'adozione delle previsioni di cui al comma 2.

4. Le zone S eventualmente previste dal Prg entro il perimetro di Prp di zona fabbricabile sono computabili per lo standard per servizi ed attrezzature collettive tipico di zona fabbricabile.

5. La convenzione per Prp può prevedere mantenimento di proprietà e gestione di opere di urbanizzazione da parte di privati.

6. Il Prp può rettificare e integrare le previsioni grafiche del Prg per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e acqua.

7. Il Prp può modificare motivatamente il Prg, rispettandone obiettivi, strategie e limiti di flessibilità. Le modifiche del Prg mediante Prp di iniziativa privata sono comunque rimesse alla valutazione del Comune. Il Prp modificante la zonizzazione di Prg è corredato di grafici indicanti la classificazione in zone e le simbologie eventuali delle aree oggetto di modifica,

coerenti con la classificazione in zone e le simbologie del Prg vigente. La sostituzione eventuale senza modifiche del perimetro di Prp previsto con perimetro di Prp previgente non costituisce modifica del Prg.

8. Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di Prp.

ART. 3. SUDDIVISIONE IN ZONE.

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle zone seguenti:

Zona	Sottozona	Tipo
A	A1	Di villa o palazzo storico di restauro
	A2	di conservazione tipologica
	A3	di ristrutturazione
	A4	di demolizione con ricostruzione
	A5	di demolizione senza ricostruzione
	A6	libera edificabile
	A7	libera inedificabile
A0	A0	Di complesso urbanistico tipico storico
B	B1	Di completamento intensiva
	B2	estensiva
C		Di espansione
D	D2	Industriale prevista
	D3	esistente o in corso
	D6	di accumulo e lavorazione di inerti
E	E4 G	Agricola di interesse agricolo-paesaggistico, generale
	E4 I	di interesse agricolo-paesaggistico, itticola
	E4 P	di interesse agricolo-paesaggistico, periurbana
	E6	di interesse agricolo
F	F2	Di tutela ambientale in zona di bosco
	F4	in zona di interesse agricolo paesaggistico
GH		Alberghiera
HD	H2D2	Commerciale e industriale prevista
H	H3	Commerciale esistente

O		Mista
S		Per servizi ed attrezzature collettive
	S1	per viabilità e trasporti
	S2	per culto, vita associativa e cultura
	S3	per istruzione
	S4	per assistenza e sanità
	S5	per verde, sport e spettacoli all'aperto
	S6	per varie
V		Di verde privato
	V1	di servizio
	V2	di protezione
Acqua		
Viabilità		

2. Nelle zone sono ammesse opere e usi direttamente corrispondenti al titolo delle destinazioni d'uso ivi elencate, e opere e usi strettamente strumentali o complementari. Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

3. *L'integrazione di edificio esistente per destinazione d'uso residenziale ammessa dal Prg in due zone confinanti può essere realizzata anche nella zona diversa da quella dell'edificio esistente, entro 30 m di distanza dal confine di zone. L'opera rispetta comunque le norme particolari della zona in cui è realizzata. La norma non vale né in sito di importanza comunitaria né nella fascia di metri 400 da questo.*

ART. 4. ZONA A - DI VILLA O PALAZZO STORICO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) agricola, per uso di deposito, magazzino o cantina, solo nel lotto in cui un'attività agricola è esistente, senza depositi o lavorazioni all'aperto;
 - b) alberghiera e agrituristica;
 - c) artigianale:
 - 1) di servizio;
 - 2) produttiva di beni di consumo artistici o di alta tecnologia o alta qualità non insalubre né molesta; senza depositi o lavorazioni all'aperto;
 - d) commerciale al minuto;
 - e) direzionale;
 - f) opera di interesse collettivo;
 - g) residenziale.
2. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso*: sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza:
 - 1) in genere: m 9, o pari a esistente;
 - 2) in opera di restauro: pari a esistente, computata senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale;
 - 3) in opera di ampliamento di edificio soggetto a restauro: pari all'altezza dell'edificio ampliato;
 - 4) in opera di trasformazione planivolumetrica, ampliamento e nuova realizzazione a distanza da edifici soggetti a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004, parte seconda, minore di m 20, media: pari a esistente del più alto degli edifici vincolati distanti meno di m 20;
 - b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 800 m², o pari a esistente + 1 *per ogni unità funzionale esistente*;
 - c) distanza da confine: m 0;
 - d) distanza da edificio soggetto a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004, parte seconda, distante meno di m 20: pari a esistente;
 - e) distanza da strada: m 0;
 - f) indice di fabbricabilità fondiaria:
 - 1) in genere: pari a esistente + 20%;

- 2) in zona A1: pari a esistente + 2,5%;
- 3) in zona A6: m^3/m^2 1;
- g) rapporto di copertura:
 - 1) in genere: pari a esistente + 20%;
 - 2) in zona A1: pari a esistente + 2,5%;
 - 3) in zona A6: m^2/m^2 0,4;
- h) superficie per parcheggio, per ristrutturazione con demolizione, ampliamento con aumento di superficie utile o nuova realizzazione, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 , ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori *in genere, e 1 posto auto per ogni 2 addetti per la destinazione d'uso commerciale al minuto*;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 - 2.2) di Su artigianale: 10%;
 - 2.3) di Sv commerciale al minuto: 60%;
 - 2.4) di Su direzionale: 30%;
 - 2.5) di Su di opera di interesse collettivo:
 - 2.5.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%;
 - 2.5.2) per recupero: 40%;
 - i) superficie di vendita di esercizio commerciale, se non per esercizio pubblico, massima: m^2 200, o pari a esistente;
 - l) superficie utile di deposito, magazzino o cantina agricoli o di opera artigianale, massima: m^2 200, o pari a esistente + m^2 50 per ogni unità funzionale.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.
2. Il Prp garantisce la salvaguardia delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali esistenti. In particolare il Prp:
 - a) assicura la salvaguardia di edifici e complessi di carattere storico-artistico e di pregio ambientale;
 - b) indirizza il recupero e l'evoluzione degli insediamenti in coerenza con la struttura tipica storica;
 - c) assicura l'omogeneità dell'edificato attraverso previsione di dimensioni, forme e materiali tipici storici o con essi armonizzati.

3. Il Prp classifica gli immobili e prevede un'articolazione degli interventi secondo le categorie seguenti:

a) zona A1, di restauro: edifici o complessi di carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale. Sono ammessi anche ampliamento e nuova realizzazione per costituire servizi ed accessori richiesti dalle esigenze dell'uso;

b) zona A2, di conservazione tipologica: edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali. Sono ammessi anche ampliamento e nuova realizzazione per costituire servizi ed accessori richiesti dalle esigenze dell'uso;

c) zona A3, di ristrutturazione: edifici o complessi tipici storici. Sono ammessi anche ampliamento, nuova realizzazione e demolizione comunque preordinati al recupero e alla valorizzazione urbanistica delle aree;

d) zona A4, di demolizione con ricostruzione: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificato circostante, ma suscettibili di ricostruzione con esso coerente;

e) zona A5, di demolizione senza ricostruzione: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificato circostante, e insuscettibili di ricostruzione con esso coerente;

f) zona A6, libera edificabile: aree libere prive di particolare interesse ambientale suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante;

g) zona A7, libera inedificabile: aree libere di pregio ambientale o necessarie a protezione e valorizzazione di edificato di particolare interesse circostante. Sono ammesse opere non costituenti edifici o richieste dalle esigenze dell'uso di edifici esistenti in zona A diversa contigua.

Il Prp rispetta la classificazione di zone A1, A6 e A7 propria del Prg, salva la possibilità di riclassificazione di opere minori esistenti o modifica di perimetri per adeguamento *allo stato e suscettività di opere o aree*. Il volume degli edifici *esistenti* è comunque compreso nel calcolo dell'indice di fabbricabilità esistente.

4. Sono vietati cartelli pubblicitari.

5. In assenza di Prp sono ammessi:

a) restauro;

b) ampliamento fino al 2% di opere esistenti, rispettandosi gli indici di cui alla sezione B) e le caratteristiche tipiche storiche esistenti.

6. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:

a) di sasso o mista di sasso e mattone a vista, o come muro tipico storico di edificio interno o laterale o di recintazione laterale;

b) di altezza:

1) verso strada:

1.1) minima: m 1,8;

1.2) massima: m 3;

2) verso confine, massima: m 3.

7. *Le insegne di esercizi pubblici sono realizzate di legno, ferro, rame o mediante pittura o bassorilievo, se non diversamente previsto da norme di settore.*

8. *I pannelli solari, le parabole e le macchine e serbatoi per impianti sono realizzati non visibili o visibili il meno possibile da spazio pubblico.*

ART. 5. ZONA AO - DI COMPLESSO URBANISTICO TIPICO STORICO.**A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) agricola, per uso di deposito, magazzino o cantina, solo nel lotto in cui un'attività agricola è esistente, senza deposito o lavorazioni all'aperto;
 - b) alberghiera e agrituristica;
 - c) artigianale:
 - 1) di servizio;
 - 2) produttiva di beni di consumo personale artistici o di alta tecnologia o alta qualità non insalubre né molesta; senza depositi o lavorazioni all'aperto;
 - d) commerciale al minuto;
 - e) direzionale;
 - f) opera di interesse collettivo;
 - g) residenziale.
2. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso*: sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza:
 - 1) in genere: m 9, o pari a esistente. E' ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per ottenere congruenza tipologica di coperture contigue;
 - 2) in opera di restauro e conservazione tipologica: pari a esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale. E' ammesso un aumento di cm 30 per realizzare cordolo di sottotetto;
 - 3) in opera di ampliamento di edificio soggetto a restauro o conservazione tipologica: pari all'altezza dell'edificio ampliato;
 - 4) in opera di trasformazione planivolumetrica, integrazione e nuova realizzazione a distanza da edifici soggetti a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004, parte seconda, minore di m 20, media: pari a esistente del più alto degli edifici vincolati distanti meno di m 20;
 - b) distanza da confine: m 0;
 - c) distanza da edifici soggetti a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004, parte seconda, distante meno di m 20: pari a esistente;
 - d) distanza da strada: m 0;
 - e) indice di fabbricabilità fondiaria:

1) in genere: pari a esistente + 150 m³ per ogni unità funzionale esistente. In lotto in cui esiste edificio indicato in cartografia soggetto a demolizione con ricostruzione o demolizione senza ricostruzione il volume dell'edificio è comunque compreso nel calcolo dell'indice di fabbricabilità esistente;

2) ove presente sagoma limite: pari all'area di sagoma limite moltiplicata per l'altezza;

f) rapporto di copertura:

1) in genere: pari a esistente + 100 m² per ogni unità funzionale esistente;

2) per edificio di nuova realizzazione: pari ad area di sagoma limite + portico previsto in disposizioni particolari;

g) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori *in genere, e 1 posto auto per ogni 2 addetti per la destinazione d'uso commerciale al minuto*;

2) di relazione:

2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) di Su artigianale: 10%;

2.3) di Sv commerciale al minuto: 60%;

2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400, o pari a esistente;

i) superficie utile di deposito, magazzino o cantina agricoli o di opera artigianale, massima: m² 200, o pari a esistente + m² 50 per ogni unità funzionale.

2. L'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura sono maggiorati:

a) per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile;

b) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa;

c) per sistemazione e cessione gratuita al Comune di spazio funzionale rispetto a spazio pubblico o di uso pubblico esistente, concordata con il Comune, in zona A0 o zona S prossima: 3 m³ l'indice di fabbricabilità fondiaria e 1 m² il rapporto di copertura per ogni m² di spazio sistemato e ceduto gratuitamente al Comune in zona A0 o zona S contigua. Lo spazio è valutato in termini di superficie lorda di terreno o di pavimento, e non di superficie fondiaria;

d) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca (15 gennaio 2004) per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;

e) per nuova realizzazione di muri di sasso o misti di sasso e mattone a vista: 3 m³ l'indice di fabbricabilità fondiaria e 1 m² il rapporto di copertura per ogni m² di muro di sasso o misto di sasso e mattone a vista nuovo realizzato;

f) per demolizione e ricostruzione eventuale in un corpo unico di opere per servizi ed accessori separate: di una misura pari alle opere demolite. *Le opere per servizi ed accessori successive sono ammesse solo se unite ad altre, anche mediante portico;*

g) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti in zona E4 o F: 1 m³ l'indice di fabbricabilità fondiaria e 0,33 m² il rapporto di copertura per ogni 20 m² di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;

h) per realizzazione di opera alberghiera per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%;

i) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

a2) non valgono per edificio di nuova realizzazione regolato da sagoma limite;

a3) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate mediante Id.

2. Gli interventi su edifici e aree indicate in cartografia rispettano i criteri e categorie seguenti:

- a) edificio soggetto a restauro:
 - 1) criterio di intervento: conservazione dell'involucro e dello schema distributivo. E' ammesso aumento del numero di unità immobiliari;
 - 2) categorie di intervento:
 - 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2.2) restauro;
 - 2.3) ampliamento;
- b) edificio soggetto a conservazione tipologica:
 - 1) criterio di intervento: rispetto della tipologia edilizia;
 - 2) categorie di intervento:
 - 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2.2) restauro;
 - 2.3) conservazione tipologica;
 - 2.4) ampliamento.

Sono ammesse comunque:

 - 1a) modifiche di facciata per adeguamento a norme igienico-sanitarie, adeguamento di ingressi e mutamento di destinazione d'uso;
 - 1b) ricavo a piano terra di portici rientranti la facciata;
- c) edificio soggetto a risanamento conservativo:
 - 1) criterio di intervento: risanamento e conservazione;
 - 2) categorie di intervento:
 - 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2.2) restauro;
 - 2.3) conservazione tipologica;
 - 2.4) risanamento conservativo;
- d) edificio soggetto a ristrutturazione edilizia:
 - 1) criterio di intervento: *armonizzazione* con le caratteristiche tipiche storiche del contesto;
 - 2) categorie di intervento:
 - 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2.2) restauro;
 - 2.3) conservazione tipologica;
 - 2.4) risanamento conservativo;
 - 2.5) ristrutturazione edilizia;
 - 2.6) demolizione senza ricostruzione, parziale;
 - 2.7) ampliamento;
- e) edificio soggetto a ristrutturazione edilizia, difforme da tipologia storica:
 - 1) criterio di intervento: adeguamento a caratteristiche tipiche storiche del contesto;
 - 2) categorie di intervento:
 - 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2.2) ristrutturazione edilizia;

2.3) demolizione con ricostruzione eventuale esorbitante dalla ristrutturazione edilizia con demolizione, mantenendosi verso strada o fronte principale l'allineamento tipico storico;

2.4) ampliamento;

f) edificio soggetto a demolizione e ricostruzione:

1) criterio di intervento: demolizione e ricostruzione eventuale *armonizzata* con le caratteristiche tipiche storiche del contesto;

2) categoria di intervento: demolizione e ricostruzione, anche in area diversa. La ricostruzione è facoltativa;

g) edificio soggetto a demolizione e ricostruzione in ampliamento di altro:

1) criterio di intervento: rimozione di opere degradanti l'ambiente urbano;

2) categoria di intervento: demolizione e ricostruzione eventuale solo in ampliamento di edificio altro classificato diversamente. E' ammesso edificio di nuova realizzazione se prevista sagoma limite;

h) edificio di nuova realizzazione:

1) criterio di intervento: saldatura e completamento del tessuto urbanistico esistente;

2) categoria di intervento: edificio di nuova realizzazione, entro la sagoma limite. Esternamente a sagoma limite sono ammesse:

2.1) opere non costituenti superficie coperta;

2.2) portici fino a distanza da sagoma limite massima di metri 3.

La limitazione per opere esterne a sagoma limite vale solo rispetto a edificio di nuova realizzazione;

i) in tutte le aree comprese entro sagoma limite è comunque ammessa demolizione per sostituzione con nuova realizzazione, prescindendosi da indicazioni diverse.

2. Ove previsto:

a) filo fisso: è da mantenersi parete di edificio esistente, e realizzarsi parete di ampliamento, nuova realizzazione o ricostruzione interessante l'area. Esternamente a filo fisso:

1) sono ammesse:

1.1) opere non costituenti superficie coperta;

1.2) interventi su edifici esistenti, compresa demolizione, anche in deroga a norme per categorie di intervento;

2) sono esclusi ampliamento e ricostruzione di edificio;

b) portale tipico storico: è da conservarsi o ripristinarsi senza demolizione il portale esistente;

c) accesso: è da assicurarsi l'accesso ad aree interne, anche con spostamento fino a metri 20;

d) affresco, dipinto, icona: è da conservarsi o ripristinarsi l'affresco, dipinto o icona esistente;

e) edificio con muro tipico storico e muro tipico storico: è da conservarsi o ripristinarsi a vista verso lo spazio pubblico muro di sasso, mattone o misto di sasso e mattone esistente. Resta salvo che il muro:

1) può essere aperto della misura necessaria per creare passaggi, vedute o prese di luce e aria;

2) se ricadente interno a edificio progettato, per realizzare questo: può essere coperto o demolito;

3) può essere sopraelevato, rispettandosi caratteristiche tipiche storiche;

f) portico passante esistente e portico passante previsto: è da mantenersi o realizzarsi l'accesso ad aree interne, anche con spostamento fino a m 20, mediante portico passante.

3. Le opere rispettano le caratteristiche seguenti:

a) copertura:

1) preminentemente a falda/e. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio, non su filo fisso. Sono ammessi abbaini e lucernai;

2) con colmo, o per portico linea di attacco alla facciata: orizzontale;

3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (linde) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:

3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento;

3.2) compresa tra 40% e 45% in nuova realizzazione e in ristrutturazione con demolizione;

4) con manto di copertura a falda/e di laterizio naturale curvo;

b) muri esterni:

1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti di sasso e mattone;

2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti di sasso e mattone a vista;

c) aperture di facciata:

1) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-finestre e portoni;

2) con schema di allineamento orizzontale e verticale;

In tutte le aperture sono vietati serramenti di alluminio naturale o anodizzato e griglie metalliche avvolgibili o impacchettabili;

d) terrazze:

1) se senza oggetto: fuori dalla falda di copertura;

2) se in oggetto:

2.1) con montanti e copertura (loggati);

2.2) di sporgenza fino a m 1,5;

e) portici: profondi rispetto al limite esterno delle colonne almeno m 2,5;

f) opere accessorie e di finitura: comunque di dimensione, forma, materiale e colore armonizzate con gli edifici.

Resta salva la possibilità di mantenimento o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici esistenti difforni dalle caratteristiche previste in questo comma sono adeguati per le opere oggetto di intervento.

4. Il Comune può prescrivere la conservazione o il ripristino totale o parziale di elementi di interesse storico-artistico, documentale o ambientale esistenti.

5. Sono vietati:

a) cartelli pubblicitari;

b) abbassamenti e innalzamenti di terreno superiori a cm 40, se non per ripristino di stato storico o per stagno o piscina.

6. Il progetto per opere incidenti sull'aspetto esteriore di edifici o sullo stato dei luoghi è corredato di fotografie di stato di fatto.

7. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:

a) di sasso o mista di sasso e mattone a vista, o come muro tipico storico di edificio interno o laterale o di recintazione laterale;

b) di altezza massima:

1) verso strada: m 3;

2) verso confine: m 3.

8. *Le insegne di esercizi pubblici sono realizzate di legno, ferro, rame o mediante pittura o bassorilievo, se non diversamente previsto da norme di settore.*

9. *I pannelli solari, le parabole e le macchine e serbatoi per impianti sono realizzati non visibili o visibili il meno possibile da spazio pubblico.*

ART. 6. ZONA B1 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) agricola, per uso di deposito, magazzino o cantina, solo nel lotto in cui un'attività agricola è esistente, senza depositi o lavorazioni all'aperto;
 - b) alberghiera e agrituristica;
 - c) artigianale:
 - 1) di servizio;
 - 2) produttiva di beni di consumo artistici o di alta tecnologia o alta qualità non insalubre né molesta; senza depositi o lavorazioni all'aperto;
 - d) commerciale al minuto;
 - e) direzionale;
 - f) opera di interesse collettivo;
 - g) residenziale.
2. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso*: sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza:
 - 1) in genere: m 8,5, o pari a esistente + m 1;
 - 2) a distanza da confine inferiore a m 5:
 - 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 1;
 - 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 8,5;
 - b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 150 m², o pari a esistente + 1 *per ogni unità funzionale esistente*;
 - c) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruanti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;
 - 3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;
 - 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

e) distanza da strada: m 0;

f) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 1,5, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale esistente. *Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta;*

g) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 , ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori *in genere, e 1 posto auto per ogni 2 addetti per la destinazione d'uso commerciale al minuto;*

2) di relazione:

2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) di Su artigianale: 10%;

2.3) di Sv commerciale al minuto: 60%;

2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m^2 400, o pari a esistente;

i) superficie utile di deposito, magazzino o cantina agricoli o di opera artigianale, massima: m^2 200, o pari a esistente + m^2 50 per ogni unità funzionale.

2. L'indice di fabbricabilità fondiaria è maggiorato:

a) per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile;

b) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa;

c) per sistemazione e cessione gratuita al Comune di spazio funzionale rispetto a spazio pubblico o di uso pubblico esistente, concordata con il Comune, in zona B1 o zona S prossima: 3 m^3 per ogni m^2 di spazio sistemato e ceduto gratuitamente al Comune in zona B1 o zona S contigua.

Lo spazio è valutato in termini di superficie lorda di terreno o di pavimento, e non di superficie fondiaria;

d) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca (15 gennaio 2004) per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;

e) per nuova realizzazione di muri di sasso o misti di sasso e mattone a vista: 3 m³ per ogni m² di muro di sasso o misto di sasso e mattone a vista nuovo realizzato;

f) per demolizione e ricostruzione eventuale in un corpo unico di opere per servizi ed accessori separate: di una misura pari alle opere demolite. *Le opere per servizi ed accessori successive sono ammesse solo se unite ad altre, anche mediante portico;*

g) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti in zona E4 o F: 1 m³ per ogni 20 m² di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;

h) per realizzazione di opera alberghiera per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%;

i) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

a2) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:

a) in genere: mediante Id;

b) ove previsto perimetro: mediante Prp.

2. Le opere rispettano le caratteristiche seguenti:

a) tipologia edilizia: lineare o a corte armonizzata con il contesto tipico storico;

b) copertura:

1) preminentemente a falda/e. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio. Sono ammessi abbaini e lucernai;

2) con colmo o, per portico, linea di attacco alla facciata: orizzontale;

3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (linde) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:

3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento;

3.2) compresa tra 40% e 45% in nuova realizzazione e in ristrutturazione con demolizione;

4) con manto di copertura a falda/e di laterizio naturale curvo;

c) muri esterni:

1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti di sasso e mattone;

2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti di sasso e mattone a vista.

Sono vietati inserti di sasso o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare;

d) aperture di facciata:

1) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-finestre e portoni;

2) con schema di allineamento orizzontale e verticale.

Resta salva la possibilità di mantenimento, *ripristino* o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici esistenti difformi dalle caratteristiche previste in questo comma sono adeguati per le opere oggetto di intervento.

3. Il Comune può prescrivere la conservazione o il ripristino totale o parziale di elementi di interesse storico-artistico, documentale o ambientale esistenti.

4. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.

5. Sono vietati cartelli pubblicitari.

6. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:

a) di sasso o mista di sasso e mattone a vista, o come muro tipico storico di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di ferro e/o siepe;

b) di altezza massima:

1) verso strada: m 3;

2) verso confine: m 3.

7. *Le insegne di esercizi pubblici sono realizzate di legno, ferro, rame o mediante pittura o bassorilievo, se non diversamente previsto da norme di settore.*

8. *I pannelli solari, le parabole e le macchine e serbatoi per impianti sono realizzati non visibili o visibili il meno possibile da spazio pubblico.*

ART 7. ZONE B2 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) agricola, per uso di deposito, magazzino o cantina, solo nel lotto in cui un'attività agricola è esistente, senza depositi o lavorazioni all'aperto;
 - b) alberghiera e agriturismo;
 - c) artigianale:
 - 1) di servizio;
 - 2) produttiva di beni di consumo artistici o di alta tecnologia o alta qualità non insalubre né molesta;
 - 3) di deposito o magazzino per l'edilizia; senza depositi o lavorazioni all'aperto;
 - d) commerciale al minuto;
 - e) direzionale;
 - f) opera di interesse collettivo;
 - g) residenziale.
2. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso*: sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza:
 - 1) in genere: m 8,5, o pari a esistente + m 1;
 - 2) a distanza da confine inferiore a m 5:
 - 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 1;
 - 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 8,5;
 - b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 250 m², o pari a esistente + 1 *per ogni unità funzionale esistente*;
 - c) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;
 - 3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

e) distanza da strada: m 5, o pari a esistente;

f) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 1, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale esistente. *Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta;*

g) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 , ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori *in genere, e 1 posto auto per ogni 2 addetti per la destinazione d'uso commerciale al minuto;*

2) di relazione:

2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) di Su artigianale: 10%;

2.3) di Sv commerciale al minuto: 60%;

2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova realizzazione e ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m^2 400, o pari a esistente;

i) superficie utile di deposito, magazzino o cantina agricoli o di opera artigianale, massima: m^2 200, o pari a esistente + m^2 50 per ogni unità funzionale.

2. L'indice di fabbricabilità fondiaria è maggiorato:

a) per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile;

b) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa;

c) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca (15 gennaio 2004) per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino

un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;

d) per demolizione e ricostruzione eventuale in un corpo unico di opere per servizi ed accessori separate: di una misura pari alle opere demolite. *Le opere per servizi ed accessori successive sono ammesse solo se unite ad altre, anche mediante portico;*

e) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti in zona E4 o F: 1 m³ per ogni 20 m² di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;

f) per realizzazione di opera alberghiera per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%;

g) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

a2) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:

a) in genere: mediante Id;

b) ove previsto perimetro: mediante Prp.

2. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.

3. Sono vietati cartelli pubblicitari di dimensione superiore a m² 1.

4. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:

a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di ferro e/o siepe;

b) di altezza massima:

1) verso strada:

1.1) la parte di muro: m 1,5;

1.2) complessiva: m 2;

2) verso confine: m 2.

ART. 8. ZONA C - DI ESPANSIONE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) artigianale di servizio;
- b) commerciale al minuto;
- c) direzionale;
- d) opera di interesse collettivo;
- e) residenziale.

Le destinazioni d'uso diverse da residenziale non possono superare il 40% del volume teoricamente edificabile totale.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 7,5;
- b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 400 m², o pari a esistente;
- c) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;
 - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- e) distanza da strada:
 - 1) di larghezza della piattaforma inferiore a m 7 o a fondo cieco: m 5;
 - 2) di larghezza della piattaforma compresa tra m 7 e m 15, se non a fondo cieco: m 7,5;
 - 3) di larghezza della piattaforma superiore a m 15, se non a fondo cieco: m 10.

Il Prp con indicazione planivolumetrica può prevedere distanza inferiore;
- f) indice di fabbricabilità territoriale: m³/ha 8.000;
- g) rapporto di copertura: m²/m² 0,5;
- h) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori *in genere*, e 1

posto auto per ogni 2 addetti per la destinazione d'uso commerciale al minuto;

2) di relazione:

2.1) di Su artigianale: 10%;

2.2) di Sv commerciale al minuto: 60%;

2.3) di Su direzionale: 30%;

2.4) di Su di opera di interesse collettivo: 80%;

2.5) residenziale: 2 posti auto per ogni unità immobiliare, esterni alla recintazione;

i) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400.

2. L'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura sono maggiorati:

a) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca (15 gennaio 2004) per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;

b) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti in zona E4 o F: 1 m³ per ogni 20 m² di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;

c) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

a2) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.

2. Il Prp prevede:

a) destinazione a servizi ed attrezzature collettive di una superficie minima di m² 3 per parcheggio e m² 3 per verde elementare per ogni 100 m³ di volume previsto dal Prp;

b) viabilità con marciapiedi e alberature proporzionati a dimensione della zona e contesto territoriale;

c) sistemazione di aree scoperte;

d) tipi di recintazione, congrui con quelli tipici storici o comunque di qualità eventualmente presenti nel contesto territoriale;

e) in zona C contigua a zona A (compresa A0): altezze e tipologie edilizie armonizzate con quelle di zona A (compresa A0);

f) a Varmo, via Pedrade, lato est:

1) recupero di edifici di particolare interesse storico-artistico o documentale ed altri eventualmente *di cui viene previsto il mantenimento*;

2) rimozione di edifici *di cui non viene previsto il mantenimento*;

3) *(soppresso)*;

contestualmente a edifici di nuova realizzazione.

ART. 9. ZONA D2 - INDUSTRIALE, PREVISTA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

a) artigianale;

b) *commerciale all'ingrosso, di:*

1) *beni di produzione propria;*

2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*

3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*

4) *beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;*

5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;

c) *commerciale al minuto, di:*

1) *beni di produzione propria;*

2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*

3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*

4) *beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;*

5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;

d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;

e) direzionale;

f) industriale;

g) opera di interesse collettivo artigianale o industriale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale.

2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m² 1.000.

3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

1) in genere: m 15;

- 2) in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, parte terza: m 10;
- b) distanza da confine:
- 1) in genere: m 5;
 - 2) per 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 classificati zona D: m 0;
- c) distanza tra parete finestrata di edificio residenziale e parete di edificio antistante: m 10;
- d) distanza da strada:
- 1) in genere: m 10;
 - 2) provinciale:
 - 2.1) in genere: m 20;
 - 2.2) provinciale 95: m 30;
- e) distanza da zone A (compresa A0), B, C e GH e zone S2, S3, S4 e S5:
- 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 20;
 - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 - 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
 - 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore, se non adottate cautele speciali: m 50;
 - 5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.
E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;
- f) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,5. L'indice è maggiorato del 20% per realizzazione di tetto sistemato a giardino per almeno l'80% della superficie coperta. La maggiorazione è subordinata a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie *per l'attuazione degli interventi* che la motivano;
- g) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
- 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di Su artigianale o industriale: 10%;
 - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito, magazzino o trasporto di merci: 40%;
 - 2.3) di Sv commerciale al minuto:
 - 2.3.1) in genere: 100%;

2.3.2) per esercizio singolo, centro commerciale al dettaglio e complesso commerciale compreso tra superficie di vendita di m² 400 e superficie coperta complessiva di m² 5.000: 200%;

2.4) di Su direzionale: 80%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo: 80%;

h) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m² 200, o pari a esistente + m² 50;

i) superficie di vendita di esercizio commerciale al minuto, massima: m² 1.500.

2. (Soppresso).

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.

2. Il Prp prevede:

a) organizzazione interna economica, circa consumo di spazio e ottimizzazione dell'uso di opere di urbanizzazione;

b) destinazione a servizi ed attrezzature collettive, per parcheggi, verde, stazione ecologica attrezzata e altri usi eventuali, di una superficie complessiva minima pari al 10% della superficie fondiaria. La stazione ecologica attrezzata non è obbligatoria se il servizio è assicurato altrove;

c) strutturazione della trama fondiaria di base di aree libere in funzione di possibili aggregazioni o disaggregazioni degli spazi edificabili;

d) requisiti di opere e attività, in funzione di qualità, omogeneità e inserimento nel contesto territoriale dell'insediamento;

e) una struttura di spazi a verde, in funzione di ricreazione, rispetto di corso d'acqua, arredo o mascheramento e costituzione eventuale di percorsi pedonali e ciclabili;

f) in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui a Dlgs 42/2004, parte terza: disposizioni particolari per altezze, forme, materiali e colori delle opere.

3. I depositi per materie potenzialmente inquinanti sono dotati di pavimento impermeabile e rialzo perimetrale di muro pieno continuo o altro sistema per contenimento di eventuale intero sversamento. Il Comune può prescrivere la copertura.

4. Le aree scoperte per movimentazione di materie potenzialmente inquinanti sono dotate di pavimento e sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

ART. 10. ZONA D3 - INDUSTRIALE, ESISTENTE O IN CORSO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

a) artigianale;

b) *commerciale all'ingrosso, di:*

1) *beni di produzione propria;*

2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*

3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*

4) *beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;*

5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;

c) *commerciale al minuto, di:*

1) *beni di produzione propria;*

2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*

3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*

4) *beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;*

5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;

d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;

e) direzionale;

f) industriale;

g) opera di interesse collettivo artigianale o industriale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale.

2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m² 1.000 o la zona D3 sia contigua a zona residenziale.

3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

- 1) in genere: m 7,5, o pari a esistente;
- 2) in zona di via dell'Olmo:
 - 2.1) in genere: m 15;
 - 2.2) in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, parte terza: m 10;
- b) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5, verso zona non residenziale: 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 classificati zona D: m 0;
- c) distanza tra parete finestrata di edificio residenziale e parete di edificio antistante: m 10;
- d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 10, o pari a esistente;
 - 2) provinciale: m 20, o pari a esistente;
- e) distanza da zone A (compresa A0), B, C e GH e zone S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso*:
 - 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 20;
 - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 - 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
 - 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore, se non adottate cautele speciali: m 50;
 - 5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.
E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;
- f) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,6, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale esistente;
- g) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto*, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di Su artigianale o industriale: 10%;
 - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito, magazzino o trasporto di merci: 40%;

2.3) di Sv commerciale al minuto:

2.3.1) in genere: 100%;

2.3.2) per esercizio singolo, centro commerciale al dettaglio e complesso commerciale compreso tra superficie di vendita di m² 400 e superficie coperta complessiva di m² 5.000: 200%;

2.4) di Su direzionale: 80%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova realizzazione e ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

h) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m² 200, o pari a esistente + m² 50;

i) superficie di vendita di esercizio commerciale al minuto, massima: m² 1.500.

2. (Soppresso).

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:

a) in genere: mediante Id;

b) ove previsto perimetro: mediante Prp.

2. In caso di ristrutturazione edilizia, integrazione e nuova realizzazione:

a) in lotto avente accesso da strada provinciale è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita, o spostamento di accesso carraio su strada diversa;

b) nelle aree libere da *costruzioni* è assicurata la presenza di:

1) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 50 m² di area libera *da costruzioni*;

2) arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni 25 m² di area libera *da costruzioni*.

3. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.

4. I depositi per materie potenzialmente inquinanti sono dotati di pavimento impermeabile e rialzo perimetrale di muro pieno continuo o altro sistema per contenimento di eventuale intero sversamento. Il Comune può prescriverne la copertura.

5. Le aree scoperte per movimentazione di materie potenzialmente inquinanti sono dotate di pavimento e sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

6. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:

a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di ferro e/o siepe;

b) di altezza massima:

1) verso strada:

1.1) la parte di muro: m 1,5;

1.2) complessiva: m 2,5;

2) verso confine: m 2,5.

ART. 11. ZONA D6 - DI ACCUMULO E LAVORAZIONE DI INERTI.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) di accumulo di materie inerti;
 - b) di lavorazione di materie inerti e materiali derivanti da demolizione e costruzione;
 - c) di produzione di conglomerato cementizio.
 Sono ammessi edifici di servizio.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza:
 - 1) edifici: m 7,5;
 - 2) impianti tecnici e tecnologici: m 15;
 - 3) cumuli di materie a cielo aperto: m 4;
 - b) distanza da confine: m 10;
 - c) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 20;
 - 2) provinciale 95: m 30.
 Resta salva l'applicazione di distanza maggiore ove prevista in zonizzazione;
 - d) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,1;
 - e) superficie di parcheggio, minima:
 - 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti;
 - 2) di relazione: 3 posti auto per ogni unità funzionale.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.
2. Il Prp prevede:
 - a) pavimentazione di diramazione o accesso;
 - b) arretramento del cancello per consentire la sosta fuori della carreggiata di almeno due autotreni;
 - c) adozione di misure contro l'inquinamento acustico, atmosferico, idrico e terrestre;
 - d) costituzione di opere seguenti:
 - 1) verso strada provinciale, edifici di abitazione e parco: rilevato di terra di altezza tale da sottrarre alla vista da terra la parte maggiore possibile di opere e cumuli di materie;
 - 2) opere di verde seguenti:

2.1) sul perimetro esterno: fascia larga almeno metri 30 presso strada provinciale e metri 6 altrove, di:

2.1.1) pioppi alti almeno metri 3 alla piantagione e metri 6 a maturità, alla distanza reciproca massima di metri 6, interni rispetto al rilevato di terra;

2.1.2) altri alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2 alla piantagione e metri 4 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte;

2.1.3) arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte.

Le opere sono realizzate tali da mitigare anche l'impatto visivo del rilevato di terra;

3) sul perimetro di aree di deposito o lavorazione ove sono prodotte polveri: fascia larga almeno metri 6, di alberi preminentemente autoctoni alti almeno metri 2 alla piantagione e metri 4 a maturità e arbusti preminentemente autoctoni a densità colma;

4) presso edifici, verso strada provinciale: fascia larga almeno metri 6 di alberi preminentemente autoctoni alti almeno metri 3 alla piantagione e metri 6 a maturità, alla distanza reciproca massima di metri 6;

5) in aree libere da opere e attività, e comunque in una superficie di almeno il 20% della totale: fasce o macchie di alberi preminentemente autoctoni alti almeno metri 2 alla piantagione e metri 4 a maturità, alla densità di almeno 1 per ogni 30 m²;

e) per insediamento compreso tra Sp 39 e Sp 95: assunzione a carico dell'attuatore di quota parte delle spese di realizzazione di rotatoria della Sp 95.

Per le opere di cui alla lettera d) può essere utilizzata anche la fascia di zona V eventualmente compresa nel perimetro di Prp.

3. (Soppresso).

4. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:

a) arretrata di almeno metri 5 dalla strada;

b) di ferro e/o siepe.

ART. 12. ZONA E4 G - DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO, GENERALE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Sono ammesse:

a) recupero e integrazione di opere esistenti, per le destinazioni d'uso seguenti:

1) esistente. In opera residenziale o in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, senza riferimento a conduzione di fondi o requisiti soggettivi dell'utilizzatore, purché il recupero sia preminentemente senza demolizione. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'opera agricola dismessa o sottoutilizzata se questa ha congiuntamente le caratteristiche seguenti:

1.1) distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150;

1.2) un corpo principale di due o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di sasso, mattone o mista di sasso e mattone;

1.3) se isolata rispetto a opera residenziale: volume geometrico superiore a m³ 300;

2) *agrituristica, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;*

b) attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale non costituenti volume, in area di pertinenza di edifici;

c) opere seguenti:

1) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;

2) naturalizzazione territoriale;

3) percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari;

4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;

5) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, di superficie fino a m² 10 per ogni impianto. Le opere sono realizzate preminentemente di legno;

6) opere per viabilità prevista;

7) ripristino di terreni alterati da inondazione.

In area di rilevante interesse ambientale di cui alla Lr 42/1996, art. 5, le opere sono realizzate tali da preservare i contenuti naturali,

geomorfologici, botanici e faunistici, gli eventuali contenuti storici e gli aspetti paesaggistici ed antropici compatibili con l'interesse ambientale della zona.

2. Sono comunque vietati:

- a) edifici di nuova realizzazione, se non per integrazione di esistenti;
 - b) strade di nuova realizzazione, se non opere per viabilità prevista e percorsi ciclabili e pedonali;
 - c) bonifica idraulica e riordino fondiario;
 - d) vasche per piscicoltura;
 - e) disboscamento e comunque trasformazione di bosco, incolto o prato naturale, se non in terreno ritirato da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
 - f) sradicamento di alberi ed estrazione di ceppaie, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua, o per realizzare opera di interesse pubblico;
 - g) cartelli ed altri mezzi pubblicitari;
 - h) deposito o esposizione di nuova realizzazione di prodotti o materiali a cielo aperto;
 - i) recintazione di fondi se non di legno, ferro e/o siepe o con opere di ingegneria naturalistica;
 - l) pali di cemento;
 - m) parcheggi, se non a servizio di opere di zone E4;
 - n) ogni altra opera causante degradazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi;
- salvo quanto previsto al comma 1.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente + m 1;
 - 2) a distanza da confine inferiore a m 5:
 - 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 1;
 - 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 5;
- b) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;
 - 3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

c) distanza da strada, per nuova realizzazione e ampliamento:

1) in genere: m 20;

2) provinciale di interesse regionale: m 30;

3) vicinale: m 10;

4) in corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza é incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge;

d) indice di fabbricabilità fondiaria:

1) in genere: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 150 m³ per ogni unità funzionale esistente;

2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + 150 m³ per il complesso;

3) *in area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70:*

3.1) *in genere: pari alla misura ottenuta applicando un rapporto di copertura di m²/m² 0,03 moltiplicato per un'altezza di m 4;*

3.2) *per agriturismo: pari a esistente;*

e) rapporto di copertura:

1) in genere: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 100 m² per ogni unità funzionale esistente;

2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + 100 m² per il complesso;

3) *in area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70:*

3.1) *in genere: m²/m² 0,03;*

3.2) *per agriturismo: pari a esistente;*

f) superficie per parcheggio, per ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale:

1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;

1.2) per residenza: 1 m² per ogni 10 m³;

ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione:

2.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 2.2) per residenza: 1 posto auto per ogni unità immobiliare residenziale;

g) (soppressa).

2. I fondi di zona E4 G sono computabili per opere per residenza in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2, da realizzarsi in zona E qualsiasi, nella misura di m^3/m^2 0,03.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:

- a) in genere: mediante Id;
- b) ove previsto perimetro: mediante Prp.

2. Le opere di recupero o integrazione di edifici esistenti per destinazione d'uso residenziale o agrituristica, rispettano e caratteristiche seguenti:

- a) tipologia edilizia di base, se tipica storica: conservata;
- b) copertura:

1) preminentemente a falda/e. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio. Sono ammessi abbaini e lucernai;

2) con colmo o, per portico, linea di attacco alla facciata: orizzontale;

3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (linde) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:

3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento;

3.2) compresa tra 40% e 45% in integrazione mediante nuova realizzazione e in ristrutturazione con demolizione;

4) con manto di copertura a falda/e di laterizio naturale;

c) muri esterni:

1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti di sasso e mattone;

2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti di sasso e mattone a vista.

Sono vietati inserti di sasso o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare;

d) aperture di facciata:

1) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-finestre e portoni;

2) con schema di allineamento orizzontale e verticale.

Resta salva la possibilità di mantenimento, *ripristino* o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici esistenti difformi dalle caratteristiche previste in questo comma sono adeguati per le opere oggetto di intervento.

3. (Soppresso).

ART. 13. ZONA E4 I - DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO, ITTICOLA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Sono ammesse:

a) opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2, presso l'allevamento esistente;

b) opere per allevamento ittico, nei limiti dell'area di allevamento esistente;

c) opere seguenti:

1) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;

2) naturalizzazione territoriale;

3) percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari;

4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;

5) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, di superficie fino a m² 10 per ogni impianto. Le opere sono realizzate preminentemente di legno;

6) opere per viabilità prevista;

7) ripristino di terreni alterati da inondazione.

2. Sono comunque vietati:

a) strade di nuova realizzazione, se non opere per viabilità prevista e percorsi ciclabili e pedonali;

b) bonifica idraulica e riordino fondiario;

c) nuove vasche per piscicoltura;

d) disboscamento e comunque trasformazione di bosco, incolto o prato naturale, se non in terreno ritirato da produzione temporaneamente per intervento pubblico;

e) sradicamento di alberi ed estrazione di ceppaie, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua, o per realizzare opera di interesse pubblico;

f) cartelli ed altri mezzi pubblicitari;

g) deposito o esposizione di nuova realizzazione di prodotti o materiali a cielo aperto;

h) recintazione di fondi se non di legno, ferro e/o siepe o con opere di ingegneria naturalistica;

i) pali di cemento;

l) parcheggi, se non a servizio di opere di zone E4;

m) ogni altra opera causante degradazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi quali: pozzi ed altre opere utilizzabili per prelievi idrici, interventi che modifichino o alterino le olle di risorgiva e interventi di drenaggio meccanico che comportino modifiche alla sagoma delle rogge e dei rivoli di risorgiva; sono fatti salvi interventi di ripristino naturalistico; salvo quanto previsto al comma 1.

3. In area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70, vale comunque la norma di cui alla Lr 42/1996 stessa, art. 69, comma 1, lettera a).

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 5, o pari a esistente;
- b) distanza da confine: m 10, o pari a esistente;
- c) distanza da strada, per nuova realizzazione e ampliamento:
 - 1) in genere: m 20;
 - 2) provinciale di interesse regionale: m 30;
 - 3) vicinale: m 10;
 - 4) in corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza é incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge;

d) indice di fabbricabilità fondiaria, per opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2: in genere: m^3/m^2 0,02. Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone E in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti all'area delle opere, anche di comune diverso, purché funzionalmente contigui. *In area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70, l'indice di fabbricabilità è:*

1) *in genere: pari alla misura ottenuta applicando un rapporto di copertura di m^2/m^2 0,03 per un'altezza di m 4;*

2) *per agriturismo: pari a esistente;*

e) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,03, o pari a esistente + 100 m^2 per ogni unità funzionale esistente. *In area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70, il rapporto di copertura è:*

1) *in genere: m^2/m^2 0,03;*

2) *per agriturismo: pari a esistente;*

f) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

- 1) stanziale:
 - 1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;
 - 1.2) per residenza: 1 m² per ogni 10 m³;
ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
- 2) di relazione:
 - 2.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 - 2.2) per residenza: 1 posto auto per ogni unità immobiliare residenziale.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.
2. Il Prp prevede:
 - a) armonizzazione delle opere con l'ambiente e il paesaggio;
 - b) schermatura di allevamento verso strada mediante fascia di verde di alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2 alla piantagione e metri 4 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, distribuiti secondo schemi di naturalità, per l'intero fronte libero da costruzioni e accessi;
 - c) mantenimento di percorsi a fondo naturale;
 - d) modalità e garanzie di ripristino mediante interrimento e rinverdimento di vasche dismesse.
3. (Soppresso).

ART. 14. ZONA E4 P - DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO, PERIURBANA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Sono ammesse:

a) opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2. Edifici di nuova realizzazione sono ammessi solo a distanza massima di m 200 di percorso da opere di cui alla lettera b) di superficie coperta pari o superiore funzionalmente connesse esistenti o previste. La realizzazione di opere di questa lettera funzionali a soggetto già proprietario di opere per attività produttive agricole in zone A o B è subordinata a impegno di dismissione dell'attività agricola nelle zone A o B stesse;

b) opere per attività produttive agricole seguenti:

1) coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura, vivaismo, allevamento zootecnico fino a 25 Uba e attività connesse;

2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;

3) *vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda;*

c) recupero e integrazione di opere esistenti, per le destinazioni d'uso seguenti:

1) esistente. In opera residenziale o in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, senza riferimento a conduzione di fondi o requisiti soggettivi dell'utilizzatore, purché il recupero sia preminentemente senza demolizione. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'opera agricola dismessa o sottoutilizzata se questa ha congiuntamente le caratteristiche seguenti:

1.1) distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150;

1.2) un corpo principale di due o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di sasso, mattone o mista di sasso e mattone;

1.3) se isolata rispetto a opera residenziale: volume geometrico superiore a m³ 300;

2) di cui alle lettere a) e b);

3) *(soppresso);*

d) attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale non costituenti volume, in area di pertinenza di edifici;

e) opere seguenti:

- 1) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;
- 2) naturalizzazione territoriale;
- 3) percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari;
- 4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;
- 5) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, di superficie fino a m² 10 per ogni impianto. Le opere sono realizzate preminentemente di legno;
- 6) opere per viabilità prevista;
- 7) ripristino di terreni alterati da inondazione.

2. Sono comunque vietati:

- a) strade di nuova realizzazione, se non opere per viabilità prevista e percorsi ciclabili e pedonali;
- b) bonifica idraulica e riordino fondiario;
- c) vasche per piscicoltura;
- d) disboscamento e comunque trasformazione di bosco, incolto o prato naturale, se non in terreno ritirato da produzione temporaneamente per intervento pubblico;
- e) sradicamento di alberi ed estrazione di ceppaie, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua, o per realizzare opera di interesse pubblico;
- f) cartelli ed altri mezzi pubblicitari;
- g) deposito o esposizione di nuova realizzazione di prodotti o materiali a cielo aperto;
- h) recintazione di fondi se non di legno, ferro e/o siepe o con opere di ingegneria naturalistica;
- i) pali di cemento;
- l) parcheggi, se non a servizio di opere di zone E4;
- m) ogni altra opera causante degradazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi;
salvo quanto previsto al comma 1.

3. In area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70, vale comunque la norma di cui alla Lr 42/1996 stessa, art. 69, comma 1, lettera a).

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza:
 - 1) in genere: m 7,5, o pari a esistente + m 1;
 - 2) a distanza da confine inferiore a m 5:

2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 1;

2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 7,5;

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;

3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

c) distanza da strada, per nuova realizzazione e ampliamento:

1) in genere: m 20;

2) provinciale di interesse regionale: m 30;

3) vicinale: m 10;

4) in corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza é incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge;

d) distanza di allevamento zootecnico, in caso di costituzione, ampliamento, spostamento, mutamento di specie o riattivazione dopo dismissione:

1) da zone A (compresa A0), B, C e GH e zone S2, S3, S4 e S5: m 6 x numero di Uba x coefficienti di cui alla tab. 2, ma non minore di m 150, se non per allevamento costituente servizio ed accessorio della residenza;

2) da abitazione estranea: m 3 x numero di Uba x coefficienti di cui alla tab. 2, ma non minore di m 100 se non per allevamento costituente servizio ed accessorio della residenza.

Il numero di Uba è calcolato mediante la tab. 2. Il recinto di allevamento all'aperto rispetta da zone e da abitazione estranea le distanze di cui ai punti 1) e 2) ridotte del 20%;

e) indice di fabbricabilità fondiaria:

1) per opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2: m^3/m^2 0,02. Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone E in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti all'area delle opere, anche di comune diverso, purché funzionalmente contigui;

2) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi:

2.1) in genere: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 150 m³ per ogni unità funzionale esistente;

2.2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + 150 m³ per il complesso;

3) *in area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70:*

3.1) *in genere: pari alla misura ottenuta applicando un rapporto di copertura di m²/m² 0,03 per un'altezza di m 4;*

3.2) *per agriturismo: pari a esistente;*

f) rapporto di copertura:

1) in genere: m²/m² 0,4, o pari a esistente + 100 m² per ogni unità funzionale esistente;

2) per serre fisse: m²/m² 0,8, o pari a esistente + 100 m² per ogni unità funzionale esistente;

3) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi:

3.1) in genere: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 100 m² per ogni unità funzionale esistente;

3.2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + 100 m² per il complesso;

4) *in area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70:*

4.1) *in genere: m²/m² 0,03;*

4.2) *per agriturismo: pari a esistente;*

g) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale:

1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;

1.2) per residenza: 1 m² per ogni 10 m³;

ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione:

2.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) per residenza: 1 posto auto per ogni unità immobiliare

residenziale;

h) (soppressa).

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:
 - a) in genere: mediante Id;
 - b) ove previsto perimetro: mediante Prp.
2. L'allevamento zootecnico superiore a 10 Uba è schermato verso spazi pubblici mediante fascia di verde di alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2 alla piantagione e metri 4 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, distribuiti secondo schemi di naturalità, per l'intero fronte libero da costruzioni e accessi. Per allevamento esistente la norma vale in caso di ristrutturazione edilizia e integrazione.
3. Le opere di recupero o integrazione di edifici esistenti per destinazione d'uso residenziale o agrituristica, rispettano le caratteristiche seguenti:
 - a) tipologia edilizia di base, se tipica storica: conservata;
 - b) copertura:
 - 1) preminentemente a falda/e o a botte. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio. Sono ammessi abbaini e lucernai;
 - 2) con colmo o, per portico, linea di attacco alla facciata: orizzontale. La norma non vale se la copertura è a botte;
 - 3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (linde) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:
 - 3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento;
 - 3.2) compresa tra 40% e 45% in nuova realizzazione e in ristrutturazione con demolizione.
La norma non vale se la copertura è a botte;
 - 4) con manto:
 - 4.1) di copertura a falda/e: di laterizio naturale;
 - 4.2) di copertura a botte: di lamiera di rame;
 - c) muri esterni:
 - 1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti di sasso e mattone;
 - 2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti di sasso e mattone a vista.
Sono vietati inserti di sasso o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare;
 - d) aperture di facciata:

1) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-finestre e portoni;

2) con schema di allineamento orizzontale e verticale. La norma non vale se la copertura è a botte.

Resta salva la possibilità di mantenimento, *ripristino* o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici esistenti difformi dalle caratteristiche previste in questo comma sono adeguati per le opere oggetto di intervento.

4. Il progetto per opere di nuova realizzazione è corredato di una relazione giustificativa.

ART. 15. ZONA E6 - DI INTERESSE AGRICOLO.**A) Destinazioni d'uso.**

1. Sono ammesse:

a) opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2. Edifici di nuova realizzazione sono ammessi solo a distanza massima di m 200 di percorso da opere di cui alla lettera b) di superficie coperta pari o superiore funzionalmente connesse esistenti o previste. La realizzazione di opere di questa lettera funzionali a soggetto già proprietario di opere per attività produttive agricole in zone A o B è subordinata a impegno di dismissione dell'attività agricola nelle zone A o B stesse;

b) opere per attività produttive agricole seguenti:

1) coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura, vivaismo, allevamento zootecnico fino a 100 Uba e attività connesse. E' ammesso allevamento superiore a 100 Uba se collegato a dismissione di altro esistente, fino a un numero di Uba pari a quello di allevamento dismesso;

2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica;

3) *vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda;*

c) opere per conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura e per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, esorbitanti dal concetto di attività connesse alle attività di imprenditore agricolo come previste dalla legge. Le opere sono ammesse solo entro una fascia di metri 300 per ogni lato da viabilità di interesse regionale. Le opere esistenti localizzate diversamente possono essere recuperate e integrate fino al 50%, *salvo il rispetto degli indici di zona;*

d) depositi e magazzini per attività di manutenzione di opere infrastrutturali in funzione delle esigenze di enti riconosciuti;

e) opere per servizio stradale. Le opere:

1) sono ammesse solo entro una fascia di metri 100 per ogni lato da viabilità di interesse regionale;

2) assicurano scorrevolezza in entrata e in uscita;

f) recupero e integrazione di opere esistenti, per le destinazioni d'uso seguenti:

1) esistente. In opera residenziale o in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, senza riferimento a conduzione di fondi o requisiti soggettivi dell'utilizzatore, purché il recupero sia preminentemente senza demolizione. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'opera

agricola dismessa o sottoutilizzata se questa ha congiuntamente le caratteristiche seguenti:

1.1) distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150;

1.2) un corpo principale di 2 o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di sasso, mattone o mista di sasso e mattone;

1.3) se isolata rispetto a opera residenziale: volume geometrico superiore a m^3 300;

2) di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

3) (*soppresso*);

g) attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale non costituenti volume, in area di pertinenza di edifici;

h) opere seguenti:

1) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;

2) naturalizzazione territoriale;

3) percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari;

4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica;

5) opere per osservazione di fauna selvatica o caccia, di superficie fino a m^2 10 per ogni impianto. Le opere sono realizzate preminentemente di legno;

6) opere per viabilità prevista;

7) ripristino di terreni alterati da inondazione.

2. Sono vietati:

a) disboscamento o comunque trasformazione di bosco, se non in terreno ritirato da produzione temporaneamente per intervento pubblico;

b) cartelli ed altri mezzi pubblicitari nella fascia di 150 metri per ogni lato della Sp 95, nel tratto dall'intersezione con la Sp 56 all'intersezione con la Sp 93.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

1) in genere: m 7,5, o pari a esistente + m 1;

2) a distanza da confine inferiore a m 5:

2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 1;

2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 7,5;

3) sili, se non di servizio, a distanza da zone A, B, C e GH superiore a m 150: m 15;

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;

3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

c) distanza da lago soggetto a vincolo paesaggistico di cui a Dlgs 42/2004, parte terza: m 50;

d) distanza da strada, per nuova realizzazione e ampliamento:

1) in genere: m 20;

2) provinciale di interesse regionale: m 30;

3) vicinale: m 10;

4) in corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza é incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge;

e) distanza di allevamento zootecnico, in caso di costituzione, ampliamento, spostamento, mutamento di specie o riattivazione dopo dismissione:

1) da zone A (compersa A0), B, C e GH e zone S2, S3, S4 e S5: m 6 x numero di Uba x coefficienti di cui alla tab. 2, ma non minore di:

1.1) in genere: m 150, se non per allevamento costituente servizio ed accessorio della residenza;

1.2) per allevamento superiore a 50 Uba: m 400;

2) da abitazione estranea: m 3 x numero di Uba x coefficienti di cui alla tab. 2, ma non minore di m 100 se non per allevamento costituente servizio ed accessorio della residenza.

Il numero di Uba è calcolato mediante la tab. 2. Il recinto di allevamento all'aperto rispetta da zone e da abitazione estranea le distanze di cui ai punti 1) e 2) ridotte del 20%, salvo il limite di cui al punto 1.2);

f) indice di fabbricabilità fondiaria:

1) per opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr

6/1996, art. 2: m^3/m^2 0,02. Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone E in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti all'area delle opere, anche di comune diverso, purché funzionalmente contigui;

2) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi:

2.1) in genere: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + $150 m^3$ per ogni unità funzionale esistente;

2.2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + $150 m^3$ per il complesso;

g) rapporto di copertura:

1) in genere: m^2/m^2 0,4, o pari a esistente + $100 m^2$ per ogni unità funzionale esistente;

2) per serre fisse: m^2/m^2 0,8, o pari a esistente + $100 m^2$ per ogni unità funzionale esistente;

3) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi:

3.1) in genere: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + $100 m^2$ per ogni unità funzionale esistente;

3.2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + $100 m^2$ per il complesso;

h) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale:

1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;

1.2) per residenza: $1 m^2$ per ogni $10 m^3$;

ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione:

2.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) per residenza: 1 posto auto per ogni unità immobiliare

residenziale;

i) superficie utile di opere per attività produttive agricole rispetto alla superficie aziendale, se non per serre, massima: m^2/m^2 0,03, o pari a esistente + $200 m^2$;

l) (soppressa).

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:
 - a) in genere: mediante Id;
 - b) per conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per l'agricoltura e per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole, *esorbitanti dal concetto di attività connesse alle attività di imprenditore agricolo come previste dalle legge*: mediante Prp;
 - c) ove previsto perimetro: mediante Prp.
2. L'allevamento zootecnico:
 - a) se produttore reflui convogliati o tecnicamente convogliabili è dotato di una struttura per deposito idonea al loro contenimento per almeno 6 mesi. Per allevamento esistente la norma vale in caso di ristrutturazione edilizia e integrazione;
 - b) se avente consistenza superiore a 50 Uba è schermato verso spazi pubblici mediante fascia di verde di alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2 alla piantagione e metri 4 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, distribuiti secondo schemi di naturalità, per l'intero fronte libero da costruzioni e accessi. Per allevamento esistente la norma vale in caso di ristrutturazione edilizia e integrazione;
 - c) se localizzato diversamente da previsione di distanza da zone e da abitazione estranea può essere recuperato e integrato fino al 20%, per esigenze funzionali o tecnologiche, purché sia realizzato un miglioramento igienico-sanitario e paesaggistico, e non sia aumentato il numero di Uba.
3. Le opere per stazionamento o commercializzazione di animali rispettano le norme previste per allevamenti.
4. Le opere di recupero o integrazione di edifici esistenti per destinazione d'uso residenziale o agrituristica, rispettano le caratteristiche seguenti:
 - a) tipologia edilizia di base, se tipica storica: conservata;
 - b) copertura:
 - 1) preminentemente a falda/e o a botte. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio. Sono ammessi abbaini e lucernai;
 - 2) con colmo o, per portico, linea di attacco alla facciata: orizzontale. La norma non vale se la copertura è a botte;
 - 3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:
 - 3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento;

3.2) compresa tra 40% e 45% in nuova realizzazione e in ristrutturazione con demolizione.

La norma non vale se la copertura è a botte;

4) con manto:

4.1) di copertura a falda/e: di laterizio naturale;

4.2) di copertura a botte: di lamiera di rame;

c) muri esterni:

1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti di sasso e mattone;

2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti di sasso e mattone a vista.

Sono vietati inserti di sasso o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare;

d) aperture di facciata:

1) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-finestre e portoni;

2) con schema di allineamento orizzontale e verticale.

Resta salva la possibilità di mantenimento, *ripristino* o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici esistenti difformi dalle caratteristiche previste in questo comma sono adeguati per le opere oggetto di intervento.

5. Il progetto per opere di nuova realizzazione è corredato di una relazione giustificativa.

6. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:

a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di legno, ferro e/o siepe o con opere di ingegneria naturalistica;

b) di altezza massima:

1) verso strada:

1.1) la parte di muro: m 1,5;

1.2) complessiva: m 2,2;

2) verso confine: m 2,2.

ART. 16. ZONA F2 - DI TUTELA AMBIENTALE, IN ZONA DI BOSCO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Sono ammesse:

a) opere per conservazione, recupero, sviluppo e fruizione dell'ambiente naturale;

b) (soppressa).

In area di rilevante interesse ambientale di cui alla Lr 42/1996, art. 5, le opere sono realizzate tali da preservare i contenuti naturali, geomorfologici, botanici e faunistici, gli eventuali contenuti storici e gli aspetti paesaggistici ed antropici compatibili con l'interesse ambientale della zona.

2. Sono comunque vietati, in assenza di Prp:

a) (soppressa);

b) percorsi ciclabili e pedonali;

c) (soppressa);

d) (soppressa);

e) (soppressa);

f) sradicamento di alberi e siepi arboree ed arbustive ed estrazione di ceppaie, e taglio di piante aventi superato l'età critica di sopportazione della ceduzione periodica, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua;

g) cartelli e altri mezzi pubblicitari;

h) (soppressa);

i) recintazione di fondi se non con siepe o opere di ingegneria naturalistica;

l) (soppressa);

m) (soppressa);

n) (soppressa);

salvo quanto previsto al comma 1.

3. Sono sempre vietati: a) edifici di nuova realizzazione; b) strade di nuova realizzazione; c) bonifica idraulica e riordino fondiario; d) vasche per piscicoltura; e) disboscamento o trasformazione di bosco, incolto o prato naturale; f) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto; g) pali di cemento; h) parcheggi; i) impianti a rete causanti impatto ambientale rilevante; l) ogni altra opera causante degradazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi.

B) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Il Prp identifica, perimetra e salvaguarda le aree più qualificate sotto il profilo ambientale, in cui vieta nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, nonché opere e attività contrastanti con le particolari caratteristiche o

limitanti l'uso collettivo dei beni naturali, restando consentita la recintazione di fondi con siepe a verde. Nelle restanti aree il Prp prevede opere e destinazioni d'uso comunque coerenti con finalità di conservazione, recupero, sviluppo e fruizione dell'ambiente naturale.

2. Il Prp prevede comunque:

a) conservazione, diversificazione ed espansione della struttura boschiva;

b) presenza di diverse fasi di sviluppo del bosco, da novelleto a fustaia matura;

c) controllo di accesso a zone di bosco di rinnovazione o necessitanti di riposo, mediante barriere vegetali;

d) misure antincendio;

e) conservazione di radure e specchi acquei;

e1) presso l'area distinta come colonia di unionidi: misure speciali per il mantenimento e lo sviluppo di un habitat favorevole ai molluschi bivalvi della famiglia degli unionidi;

f) localizzazione di attrezzature preminentemente nelle aree di minore pregio ambientale e naturalistico o di maggiore compromissione antropica;

g) requisiti di qualità e compatibilità delle attrezzature anche minime con il verde.

3. L'ambito di tutela ambientale è: Bosco di golena del Torreano (riferimento nel Pur: E.7).

ART. 17. ZONA F4 - DI TUTELA AMBIENTALE, IN ZONA DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Sono ammesse:

a) opere per conservazione, recupero, sviluppo e fruizione dell'ambiente naturale;

b) opere seguenti:

- 1) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere;
- 2) naturalizzazione territoriale;
- 3) percorsi ciclabili e pedonali;
- 4) (soppresso).

Le opere di cui alla lettera b) sono realizzate preminentemente di materiali e colori naturali.

2. Sono comunque vietati, in assenza di Prp:

- a) (soppressa);
- b) (soppressa);
- c) (soppressa);
- d) (soppressa);
- e) (soppressa);
- f) sradicamento di alberi e siepi arboree ed arbustive ed estrazione di ceppaie, e taglio di piante aventi superato l'età critica di sopportazione della ceduzione periodica, eccetto che di colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o contigua;

g) cartelli e altri mezzi pubblicitari;

h) (soppressa);

i) recintazione di fondi se non con siepe o opere di ingegneria naturalistica;

l) (soppressa);

m) (soppressa);

n) (soppressa);

salvo quanto previsto al comma 1.

3. In area di reperimento di cui alla Lr 42/1996, art. 70, vale comunque la norma di cui alla Lr 42/1996 stessa, art. 69, comma 1, lettera a).

4. Sono sempre vietati: a) edifici di nuova realizzazione; b) strade di nuova realizzazione, se non percorsi ciclabili e pedonali; c) bonifica idraulica e riordino fondiario; d) vasche per piscicoltura; e) disboscamento o trasformazione di bosco, incolto o prato naturale; f) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto; g) pali di cemento; h) parcheggi; i) impianti a rete causanti impatto ambientale rilevante; l) ogni altra opera causante degradazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi quali: pozzi ed altre opere utilizzabili per prelievi idrici, interventi che modifichino o

alterino le olle di risorgiva e interventi di drenaggio meccanico che comportino modifiche alla sagoma delle rogge e dei rivoli di risorgiva; sono fatti salvi interventi di ripristino naturalistico.

B) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Il Prp identifica, perimetra e salvaguarda le aree più qualificate sotto il profilo ambientale, in cui vieta nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, nonché opere e attività contrastanti con le particolari caratteristiche o limitanti l'uso collettivo dei beni naturali, restando consentita la recintazione di fondi con siepe a verde. Nelle restanti aree il Prp prevede opere e destinazioni d'uso comunque coerenti con finalità di conservazione, recupero, sviluppo e fruizione dell'ambiente naturale.

2. Il Prp prevede comunque:

a) conservazione, diversificazione ed espansione delle componenti tipiche dell'ambiente acquatico, prativo e boschivo;

b) localizzazione di attrezzature preminentemente nelle aree di minor pregio ambientale e naturalistico o di maggiore compromissione antropica;

c) requisiti di qualità e compatibilità delle attrezzature anche minime con il verde.

3. Gli ambiti di tutela ambientale sono:

a) Roggia di Varmo (riferimento nel Pur: E.2);

b) Risorgive dello Stella (riferimento nel Pur: E.3);

c) Olla di Gradiscutta.

ART. 18. ZONA GH - ALBERGHIERA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) alberghiera;
 - b) artigianale di servizio;
 - c) commerciale al minuto, per esercizio pubblico.
2. Sono ammesse due abitazioni per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m^2 200, o la zona GH sia contigua a zona residenziale.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza: m 8,5, o pari a esistente;
 - b) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione futuri fruanti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;
 - 3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;
 - 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
 - c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
 - d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) provinciale 95: m 30, o pari a esistente;
 - d1) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 1, o pari a esistente + 300 m^3 per ogni unità funzionale esistente;**
 - e) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,3, o pari a esistente + 150 m^2 per ogni unità funzionale esistente;
 - f) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ad accessori;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) per opera alberghiera: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) di Su artigianale: 10%;
2.3) di Sv commerciale al minuto: 100%, ma non meno di 1
posto auto per ogni 2 utenti.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:
 - a) in genere: mediante Id;
 - b) ove previsto perimetro: mediante Prp.
2. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.
3. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:
 - a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di ferro e/o siepe;
 - b) di altezza massima:
 - 1) verso strada:
 - 1.1) la parte di muro: m 1,5;
 - 1.2) complessiva: m 2;
 - 2) verso confine: m 2.

ART. 19. ZONA H2D2 - COMMERCIALE E INDUSTRIALE, PREVISTA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) alberghiera;
 - b) artigianale compatibile con le destinazioni d'uso altre;
 - c) commerciale all'ingrosso;
 - d) commerciale al minuto;
 - e) di deposito, magazzino e trasporto di merci;
 - f) direzionale;
 - g) industriale compatibile con le destinazioni d'uso altre;
 - h) opera di interesse collettivo commerciale o per servizio stradale;
 - i) per sport, spettacoli, esercizio fisico, ricreazione e intrattenimento.
2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m² 1.000.
3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza: m 10;
 - b) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) per 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 classificati zona H: m 0;
 - c) distanza tra parete finestrata di edificio residenziale e parete di edificio antistante: m 10;
 - d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 10;
 - 2) provinciale:
 - 2.1) in genere: m 20;
 - 2.2) provinciale 95: m 30.

Resta salva l'applicazione di distanza maggiore ove prevista in zonizzazione;
 - e) distanza da zone A (compresa A0), B, C e GH e zone S2, S3, S4 e S5:
 - 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 50;

3) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore, se non adottate cautele speciali: m 50;

4) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.

E' ammessa distanza minore previo parere dell'Ass;

f) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,4. L'indice è maggiorato del 20% per realizzazione di tetto sistemato a giardino per almeno l'80% della superficie coperta. La maggiorazione è subordinata a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie *per l'attuazione degli interventi* che la motivano;

g) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione:

2.1) per opera alberghiera: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) di Su artigianale: 10%;

2.3) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito, magazzino o trasporto di merci: 40%;

2.4) di Sv commerciale al minuto:

2.4.1) in genere: 100%;

2.4.2) per esercizio *singolo*, centro commerciale al dettaglio e complesso commerciale compreso tra superficie di vendita di m^2 400 e superficie coperta complessiva di m^2 5.000: 200%;

2.5) di Su direzionale: 80%;

2.6) di Su di opera di interesse collettivo: 80%;

2.7) per sport, spettacoli, esercizio fisico, ricreazione e intrattenimento: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

h) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m^2 200;

h1) superficie di vendita di esercizio commerciale al minuto, massima, in assenza di piano di settore del commercio: m^2 1.500;

i) superficie coperta complessiva di centro commerciale o complesso commerciale al dettaglio, massima: m^2 5.000.

2. La superficie utile artigianale o industriale non può superare il 30% della superficie utile totale.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.

2. Il Prp prevede:

a) organizzazione interna economica, circa consumo di spazio e ottimizzazione dell'uso di opere di urbanizzazione;

b) destinazione a servizi ed attrezzature collettive, per parcheggi, verde e altri usi eventuali, di una superficie complessiva minima pari al 10% della superficie fondiaria;

c) strutturazione della trama fondiaria di base di aree libere in funzione di possibili aggregazioni o disaggregazioni degli spazi edificabili;

c1) individuazione e separazione di zone D2 e H2, attribuendovi funzioni distinte, con modalità che assicurino le compatibilità funzionali e ambientali;

c2) una superficie di zona D2 non superiore al 50% della superficie fondiaria totale della zona H2D2;

d) requisiti di opere e attività, in funzione di qualità, omogeneità e inserimento nel contesto territoriale dell'insediamento;

e) individuazione di tipi, localizzazioni, limitazioni o misure diverse per rendere le opere artigianali e industriali compatibili con le destinazioni d'uso altre;

f) una struttura di spazi a verde, in funzione di ricreazione, arredo o mascheramento e costituzione eventuale di percorsi pedonali e ciclabili;

g) divieto di accessi carrai da Sp 95;

h) in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui a Dlgs 42/2004, parte terza: disposizioni particolari per altezze, forme, materiali e colori delle opere;

i) attuazione delle previsioni solo dopo:

1) sistemazione della diramazione lineare a raso dalla Sp 95 verso le zone H2D2, D2 e D3 tale da escludere l'attraversamento di corsia, sia in entrata che in uscita;

2) illuminazione della diramazione di cui al punto 1);

3) realizzazione della rotatoria tra la Sp 95 e la Sp 93.

ART. 20. ZONA H3 - COMMERCIALE, ESISTENTE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) artigianale strumentale o complementare a commerciale o di servizio. *La destinazione d'uso artigianale strumentale o complementare a commerciale è ammessa per integrazione di opera di destinazione d'uso commerciale, nel lotto di questa;*
 - b) commerciale all'ingrosso;
 - c) commerciale al minuto;
 - d) di deposito, magazzino e trasporto di merci.
2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m² 1.000, o la zona H3 sia contigua a zona residenziale.
3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza: m 8,5, o pari a esistente;
 - b) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5, verso zona non residenziale: 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 classificati zona H: m 0;
 - c) distanza tra parete finestrata di edificio residenziale e parete di edificio antistante: m 10;
 - d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 10, o pari a esistente;
 - 2) provinciale: m 20, o pari a esistente.
 Resta salva l'applicazione di distanza maggiore ove prevista in zonizzazione;
 - e) distanza da zone A (compresa AO), B, C e GH e zone S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:*
 - 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 50;

3) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore, se non adottate cautele speciali: m 50;

4) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.

E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;

f) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,5, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale esistente. L'indice è maggiorato del 20% per realizzazione di tetto sistemato a giardino per almeno l'80% della superficie coperta. La maggiorazione è subordinata a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie *per l'attuazione degli interventi* che la motivano;

g) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto*, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ad accessori;

2) di relazione:

2.1) di Su artigianale: 10%;

2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito, magazzino o trasporto di merci: 40%;

2.3) di Sv commerciale al minuto:

2.3.1) in genere: 100%;

2.3.2) per esercizio *singolo*, centro commerciale al dettaglio e complesso commerciale compreso tra superficie di vendita di m^2 400 e superficie coperta complessiva di m^2 5.000: 200%;

h) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m^2 200, o pari a esistente + m^2 50;

i) *superficie di vendita di esercizio commerciale, massima, in assenza di piano di settore del commercio: m^2 1.500;*

l) superficie coperta complessiva di centro commerciale o complesso commerciale al dettaglio, massima: m^2 5.000.

2. La superficie utile artigianale strumentale o complementare a commerciale non può superare il 50% della superficie utile commerciale, o l'esistente se superiore.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:

a) in genere: mediante Id;

b) ove previsto perimetro: mediante Prp.

2. In caso di ristrutturazione edilizia, integrazione e nuova realizzazione:

a) in lotto avente accesso da strada provinciale è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita o spostamento di accesso carraio su strada diversa;

b) nelle aree libere da *costruzioni* è assicurata presenza di:

1) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 50 m² di area libera *da costruzioni*;

2) arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni 25 m² di area libera *da costruzioni*.

3. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.

4. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:

a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di ferro e/o siepe;

b) di altezza massima:

1) verso strada:

1.1) la parte di muro: m 1,5;

1.2) complessiva: m 2,5;

2) verso confine: m 2,5.

ART. 21. ZONA O - MISTA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) alberghiera e agrituristica;
 - b) artigianale;
 - c) commerciale al minuto;
 - d) direzionale;
 - e) opera di interesse collettivo;
 - f) residenziale. Questa è però vietata nella fascia di 300 metri da allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri.
2. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso*: sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.
3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) altezza:
 - 1) in genere: m 8,5, o pari a esistente + m 1;
 - 2) per destinazione d'uso artigianale: m 7,5, o pari a esistente + m 1;
 - 3) a distanza da confine inferiore a m 5, anche per destinazione d'uso artigianale:
 - 3.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 1;
 - 3.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 8,5;
 - b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 200 m², o pari a esistente;
 - c) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;

- 3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;
- 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- e) distanza da strada: m 5, o pari a esistente;
- f) distanza da zone A (compresa AO), B, C e GH e zone S2, S3, S4 e S5 di servizio residenziale, in caso di costituzione, ampliamento, spostamento o mutamento d'uso o di riattivazione dopo dismissione:
- 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 10;
 - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 - 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
 - 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore, se non adottate cautele speciali: m 50;
 - 5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.
- E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;
- g) indice di fabbricabilità fondiaria, per destinazioni d'uso alberghiera, agrituristica e residenziale: m^3/m^2 2, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale esistente. L'area compresa nella fascia di 300 metri da allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba non è computabile per l'indice di fabbricabilità per la destinazione d'uso residenziale, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;
- h) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,6, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale esistente. Per destinazione d'uso artigianale produttiva è vietato incremento di superficie coperta per uso produttivo;
- i) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto a commerciale al minuto*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
- 1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 , ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 - 2.2) di Su artigianale o industriale: 10%;
 - 2.3) di Sv commerciale al minuto:

- 2.3.1) in genere: 100%;
- 2.3.2) per esercizio compreso tra superficie di vendita di m² 400 e superficie coperta complessiva di m² 1.500: 200%;
- 2.4) di Su direzionale: 80%;
- 2.5) di Su di opera di interesse collettivo:
 - 2.5.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%;
 - 2.5.2) per recupero: 40%;
- l) superficie coperta complessiva di esercizio commerciale al minuto, massima: m² 1.500.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:
 - a) in genere: mediante Id;
 - b) ove previsto perimetro: mediante Prp.
2. In caso di ristrutturazione edilizia, integrazione e nuova realizzazione:
 - a) in lotto avente accesso da strada provinciale è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita, o spostamento di accesso carraio su strada diversa;
 - b) nelle aree libere da opere e attività è assicurata presenza di:
 - 1) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 50 m² di area libera;
 - 2) arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni 25 m² di area libera.
3. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.
4. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:
 - a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di ferro e/o siepe;
 - b) di altezza massima:
 - 1) verso strada:
 - 1.1) la parte di muro: m 1,5;
 - 1.2) complessiva: m 2;
 - 2) verso confine: m 2.

ART. 22. ZONA S - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

S1. Per viabilità e trasporti:

- a) parcheggio;
- b) servizio stradale;
- c) deposito di autotreni.

S2. Per culto, vita associativa e cultura:

- a) culto;
- b) ufficio amministrativo;
- c) vita associativa;
- d) biblioteca.

S3. Per istruzione:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola elementare;
- d) scuola media inferiore.

S4. Per assistenza e sanità:

- a) assistenza e residenza per anziani e disabili;
- b) cimitero;
- c) centro di aggregazione giovanile.

S5. Per verde, sport e spettacoli:

- a) verde elementare;
- b) verde di quartiere;
- c) sport, spettacolo e ricreazione.

S6. Per varie:

- a) impianto di opera a rete;
- a1) depuratore;
- b) magazzino.

2. Sono ammesse anche opere per:

- a) ristoro e *vita associativa* degli utenti, eccetto che in area compresa in Prp di iniziativa privata se non ivi espressamente previste;
- b) alloggio per il personale o la custodia ove occorrente, *non più di uno per ogni unità o area funzionale*;
- c) percorsi ciclabili e pedonali;
- d) viabilità;
- e) raccolta differenziata di rifiuti;
- f) in zona di vita associativa:
 - 1) ricreazione;
 - 2) museo etnologico e centro visite del territorio;
 - 3) *centro diurno per disabili*.

3. Ove previste in zonizzazione percentuali: le destinazioni d'uso rispettano queste percentuali come superficie di ciascuna rispetto alla superficie totale *dell'ambito di zona S*. Sono ammessi scostamenti motivati, rispettandosi gli standards urbanistici regionali.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) rapporto di copertura:

1) in genere: m^2/m^2 0,5, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale esistente;

2) in zona S1a: m^2/m^2 0,1;

3) in zone S3a, S3b e S3c: m^2/m^2 0,25, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale esistente;

4) in zone S3d: m^2/m^2 0,4, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale esistente;

5) in zone S5a e S5b: m^2/m^2 0,05, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale esistente;

6) in zona S5c: m^2/m^2 0,3, o pari a esistente + 200 m^2 per ogni unità funzionale esistente;

b) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:

1) per zona S5 di sport, spettacolo e ricreazione: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2) per zone S2, S3 e S4, di Su:

2.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%;

2.2) per recupero: 40%;

c) superficie destinabile ad attrezzature, compresi edifici, massima:

1) in zona S5a: 30%;

2) in zona S5b: 5%;

d) *superficie scoperta alberata, in aggiunta a quella di parcheggio, minima: 50% della superficie coperta di edifici, escluso, per dimostrata impossibilità, che in area edificata o urbanizzata o in caso di utilizzo di edifici esistenti.*

Per servizio stradale restano salve le norme di settore.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:

a) in genere: mediante Id;

b) ove previsto perimetro: mediante Prp. Se di iniziativa pubblica i servizi ed attrezzature collettive possono però essere realizzati anche in

assenza di Prp dove il perimetro di Prp comprende zone diverse e la superficie di zone diverse supera quella di zona S.

2. In zona S contigua a zona A (compresa A0) le opere sono armonizzate con quelle di zona A (compresa A0).

3. Le componenti naturali di pregio esistenti sono conservate o ricostituite.

4. I parcheggi sono dotati di:

a) in genere: almeno 1 albero tipico autoctono per ogni 4 posti auto;

b) a Romans, via Strangolin, lato sud:

1) una fascia di verde prativo e arboreo presso la roggia del Molino (Brodiz) larga almeno m 10;

2) nella parte restante: almeno 1 albero tipico autoctono per ogni 2 posti auto.

5. Le aree per servizi tecnologici sono normalmente circondate da barriere alberate preminentemente autoctone o da argini con alberi ed arbusti preminentemente autoctoni con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore. *Per impianti per la telefonia e ponti radio vale il piano di settore.*

6. Le opere sono realizzate o gestite dal Comune o da enti, istituzioni riconosciute o privati convenzionati.

7. Gli edifici distinti in tavole di zonizzazione di zona A0 sono comunque soggetti ai criteri e categorie di intervento e alle prescrizioni come previste per zona A0.

8. Nelle zone in cui è previsto limite di impianto le opere di cimitero sono mantenute entro il limite di impianto.

ART. 23. ZONA V1 - DI VERDE PRIVATO, DI SERVIZIO.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

a) esistente. In opera residenziale o in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, purché il recupero sia preminentemente senza demolizione. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'opera agricola dismessa o sottoutilizzata se questa ha congiuntamente le caratteristiche seguenti:

1.1) distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150;

1.2) un corpo principale di 2 o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di sasso, mattone o mista di sasso e mattone;

1.3) se isolata rispetto a edificio residenziale: volume geometrico superiore a m³ 300;

b) di servizi ed accessori.

2. In caso di ampliamento, spostamento o mutamento d'uso o di riattivazione dopo dismissione: sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio;

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) a distanza da confine inferiore a m 5:

2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente;

2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 5;

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per servizi ed accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruanti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;

3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

c) distanza da strada, per nuova realizzazione e ampliamento:

1) in centro abitato: m 5, o pari a esistente;

2) fuori dal centro abitato:

2.1) in genere: m 20;

2.2) provinciale di interesse regionale: m 30;

2.3) vicinale: m 10;

2.4) in corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza é incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge;

d) indice di fabbricabilità fondiaria:

1) in genere: m^3/m^2 0,05, o pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 25 m^3 per ogni unità funzionale esistente. *Ove l'indice di fabbricabilità produca un volume inferiore sono comunque ammessi 30 m^3 per ogni lotto;*

2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + 150 m^3 per il complesso;

e) rapporto di copertura:

1) in genere: m^2/m^2 0,025, o pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 12,5 m^2 per ogni unità funzionale esistente. *Ove il rapporto di copertura produca una superficie coperta inferiore sono comunque ammessi 15 m^2 per ogni lotto;*

2) per recupero e integrazione di residenza esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da opera residenziale e opera agricola dismessa o sottoutilizzata: pari a esistente del complesso + 100 m^2 per il complesso;

f) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale:

1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti;

1.2) per residenza: 1 m^2 per ogni 10 m^3 ;

ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione:

2.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) per residenza: 1 posto auto per ogni unità immobiliare residenziale.

C) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:
 - a) in genere: mediante Id;
 - b) ove previsto perimetro: mediante Prp.
2. Le opere di recupero o integrazione di edifici esistenti per destinazione d'uso residenziale rispettano le caratteristiche seguenti:
 - a) tipologia edilizia di base, se tipica storica: conservata;
 - b) copertura:
 - 1) preminentemente a falda/e. E' ammessa copertura a terrazza, con parapetto, di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio. Sono ammesse abbaini e lucernai;
 - 2) con colmo o, per portico, linea di attacco alla facciata: orizzontale;
 - 3) con pendenza, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:
 - 3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento;
 - 3.2) compresa tra 40% e 45% in nuova realizzazione e in ristrutturazione con demolizione;
 - 4) con manto di copertura di falda/e di laterizio naturale;
 - c) muri esterni:
 - 1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di sasso, mattone o misti di sasso e mattone;
 - 2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di sasso, mattone o misti di sasso e mattone a vista;
 - d) aperture di facciata:
 - 1) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-finestre e portoni;
 - 2) con schema di allineamento orizzontale e verticale;

Resta salva la possibilità di mantenimento o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse. Gli edifici esistenti difformi dalle caratteristiche previste in questo comma sono adeguati per le opere oggetto di intervento.
3. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:
 - a) come muro di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, o di ferro e/o siepe;
 - b) di altezza massima:
 - 1) verso strada:
 - 1.1) la parte di muro: m 1,5;

- 1.2) complessiva: m 2;
- 2) verso confine: m 2.

ART. 24. ZONA V2 - DI VERDE PRIVATO, DI PROTEZIONE.**A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere rispettano la destinazione d'uso di verde, per protezione e arredo.
2. Sono vietate opere per parcheggio.

B) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:
 - a) in genere: mediante Id;
 - b) ove previsto perimetro: mediante Prp.
2. Sono vietati:
 - a) edifici di nuova realizzazione;
 - b) sradicamento di alberi ed estrazione di ceppaie, e taglio di piante aventi superato l'età critica di sopportazione della ceduzione periodica. Le opere sono però ammesse per piante morenti;
 - c) cartelli ed altri mezzi pubblicitari;
 - d) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto;
 - e) pali di cemento;
 - f) ogni altra opera causante degradazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi.
3. La recintazione di nuova realizzazione è costituita:
 - a) di sasso o mista di sasso e mattone a vista, o come muro tipico storico di edificio interno o laterale o di recintazione laterale, *o di ferro e/o siepe*;
 - b) di altezza massima:
 - 1) verso strada: m 2,2;
 - 2) verso confine: m 2,2.

ART. 25. (SOPPRESSO).

ART. 26. VIABILITA'.

A) Classificazione e usi.

1. La viabilità è classificata in:
 - a) di interesse regionale: strada di completamento della maglia fondamentale di viabilità ordinaria regionale;
 - b) comprensoriale: strada di raccolta e convogliamento del traffico, esterna a insediamenti;
 - c) di collegamento: strada di raccolta e convogliamento del traffico, interna a insediamenti;
 - d) di quartiere: strada di servizio puntuale, interna a insediamenti;
 - e) vicinale: strada altra, esterna a insediamenti. Vale la definizione di cui alla Lr 91/1981, art. 2, lettera d);
 - f) percorso ciclabile.
2. La viabilità è distinta in esistente e prevista.
3. In spazio per viabilità sono ammesse:
 - a) opere per viabilità, compresi percorsi ciclabili e pedonali;
 - b) opere per passaggio, raccolta e deflusso di acqua;
 - c) opere di servizio, *arredo e protezione degli utenti*;
 - d) opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore.

B) Attuazione e disposizioni particolari.

1. Le opere sono realizzate:
 - a) in genere: mediante Id;
 - b) ove previsto perimetro: mediante Prp. *Se di iniziativa pubblica la viabilità può però essere realizzata anche in assenza di Prp anche dove il Prp è previsto, eccetto che in sito di importanza comunitaria e nella fascia di metri 400 da questo.*
2. *Il tracciato e la dimensione di viabilità di progetto, compresi percorsi ciclabili, valgono come indicazione di massima. L'opera può discostarsi per ragioni tecniche, funzionali e ambientali, entro i limiti previsti come distanza di edifici in zona agricola. La norma non vale né in sito di importanza comunitaria né nella fascia di metri 400 da questo.*
3. Gli enti pubblici possono adeguare la viabilità esistente, anche per realizzare percorsi ciclabili e pedonali e opere di servizio e arredo, anche mediante allargamento, indipendentemente da previsioni di zona.
4. Il Comune può prescrivere arretramento di opere per realizzare o adeguare viabilità, anche per percorsi ciclabili e pedonali e opere di servizio e arredo, e per assicurarne rispetto, indipendentemente da previsioni di zona.

5. L'accesso carraio di nuova realizzazione ad area diversa da pertinenza stradale:

a) in zone E e in area di Prp non classificata zona A su viabilità di interesse regionale è realizzato canalizzato;

b) in zone E su viabilità di interesse regionale è realizzato distante da esistenti almeno m 300.

6. In ambiti di Prp e in lotti serviti da strade diverse il Comune può prescrivere spostamento, adeguamento e uso coordinato di accessi.

7. Per percorsi ciclabili il Comune può formare un progetto per un sistema generale, connesso con piani e progetti sovraordinati e interconnesso con altri sistemi di trasporto locale.

8. La strada provinciale 95 e parte di strada provinciale 39 sono soggette a ristrutturazione.

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

ART. 27. ATTIVITA' PRODUTTIVE.

1. Per opere e attività comportanti produzione, lavorazione e/o deposito di beni il Comune può richiedere documentazione su:

- a) stato di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
- b) presenza di opere secondarie e depositi all'aperto;
- c) stato di aree scoperte;
- d) stato di viabilità di accesso;
- e) stato di accessi;
- f) stato di parcheggi;
- g) stato di verde arboreo e arbustivo;
- h) prossimità ad acque superficiali;
- i) rischio di allagamento;
- l) emissioni e immissioni in atmosfera;
- m) emissioni sonore;
- n) presenza di rifiuti;
- o) scarichi liquidi;
- p) produzione di vibrazioni del suolo;
- q) rischio di incidenti;
- r) traffico indotto.

2. In relazione a caratteristiche ed effetti di opere e attività il Comune può prescrivere:

- a) adeguamento di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
- b) rimozione od occultamento di opere secondarie e/o di depositi all'aperto;
- c) sistemazione di aree scoperte;
- d) adeguamento di viabilità di accesso;
- e) chiusura, adeguamento e regolamentazione di accessi;
- f) realizzazione, integrazione e adeguamento di parcheggi, anche oltre lo standard ove ritenuto necessario in relazione alla situazione;
- g) realizzazione, integrazione e adeguamento di verde arboreo e arbustivo;
- h) adozione di misure antinquinamento di acque superficiali;
- i) adozione di misure antinquinamento per il caso di allagamento;
- l) verifica e adeguamento di emissioni e immissioni in atmosfera;
- m) verifica e adeguamento di emissioni sonore;
- n) verifica e adeguamento del sistema di raccolta interna e allontanamento di rifiuti;
- o) verifica e adeguamento di scarichi liquidi;
- p) verifica ed eliminazione o attenuazione di vibrazioni del suolo;
- q) verifica e adeguamento di misure di prevenzione del rischio di incidenti;

r) adozione di misure per limitare o regolamentare il traffico o migliorarne la sicurezza.

Il Comune può subordinare l'intervento per l'attività economica a presentazione di garanzia per adempimento delle prescrizioni mediante fideiussione.

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

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

b) di produzione di fitosanitari o biocidi;

c) di produzione di gas tossici richiedenti autorizzazione;

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

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

f) di conceria;

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

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

i) comportanti rischio di incidenti rilevanti;

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

4. Per usi produttivi esistenti è applicabile in ogni tempo il Rd 1265/1934, articoli 216 e 217.

ART. 28. VINCOLO CULTURALE.

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

2. La demolizione anche con successiva ricostruzione e l'esecuzione di opere e lavori di qualsiasi genere su bene culturale è subordinata ad autorizzazione del soprintendente per i *Bappsae*. Resta salva l'applicazione di procedure diverse previste dalla legge.

3. Sono soggetti a vincolo culturale:

a) le cose immobili appartenenti allo Stato, alla Regione e agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente o istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, verificate o, se non verificate, di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni;

b) le cose immobili dichiarate che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati alla lettera a);

c) le cose immobili dichiarate, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;

d) affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri *elementi decorativi* (che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico), esposti o non alla pubblica vista;

e) le aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico ed ambientale individuate dal Comune;

f) le opere di architettura contemporanea di particolare valore artistico riconosciute dal soprintendente;

g) le vestigia individuate della Prima guerra mondiale.

Sono comprese tra le cose di cui alle lettere a) e c):

a1) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

a2) le pubbliche piazze, vie, strade ed altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

a3) le *architetture rurali* aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianza dell'economia rurale tradizionale.

4. Su bene culturale e lungo le strade site nel suo ambito o in sua prossimità è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo autorizzazione o parere favorevole del soprintendente per i *Bappsae*.

5. Senza l'autorizzazione del soprintendente per i *Bappsae* è vietato:

a) disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri *elementi decorativi* (che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico), esposti o non alla pubblica vista;

b) disporre ed eseguire il distacco di stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli nonché la rimozione di cippi e monumenti costituenti vestigia della Prima guerra mondiale ai sensi della normativa in materia.

ART. 29. VINCOLO PAESAGGISTICO.

1. In bene soggetto a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2204, parte terza, il progetto *per realizzazione di opere soggette ad autorizzazione paesaggistica è corredato di elaborati indicanti lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari. Il progetto prevede comunque:*

- a) *(soppressa);*
- b) *(soppressa);*
- c) esclusione od occultamento di depositi a cielo aperto;
- d) sistemazione di aree scoperte a vista;
- e) per impianti di distribuzione di carburante:
 - 1) tipologia di edifici: lineare. Sono vietati i prefabbricati;
 - 2) paramento esterno di edifici: di muro;
 - 3) esclusione o limitazione di elementi metallici brillanti o riflettenti.

2. Gli interventi su corso d'acqua rispettano i seguenti criteri: a) le sezioni sono calcolate tenendosi conto della crescita di vegetazione sulle sponde; b) le opere sono realizzate preminentemente con tecniche di ingegneria naturalistica. Ove siano necessarie tecniche diverse le opere sono mimetizzate con materiali naturali; c) i ponti di nuova realizzazione sono costituiti senza appoggio in acqua; d) gli interventi sul fiume Tagliamento sono realizzati tenendosi conto delle implicazioni sul sistema idrogeologico locale, di subalveo e profondo. Vi sono comunque vietati abbassamenti di alveo, approfondimenti ed escavazioni tali da provocare erosione e compromettere il regime idraulico.

3. Sono soggetti a vincolo paesaggistico, per legge, salvo eccezioni:

- a) i territori contermini ai laghi presso Case Nuove e presso Casali ex Forte compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia;
- b) i fiumi Tagliamento e Varmo, le rogge di Bugnins, di Varmo, di Gorizzo, di Belgrado, di Levada, Barbariga, Cragno, di Confine, Taglio, del Molino (Brodiz), della Cartiera, Strangolin (Ribosa), e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, esclusi tratti tombati;
- c) i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- d) le zone gravate da usi civici;
- e) la zona di interesse archeologico Centes, a Gradiscutta.

La rappresentazione grafica del vincolo paesaggistico di cui alle lettere a), b) e c) è indicativa. Il vincolo effettivo è verificato in sede di Prp o progetto.

ART. 30. DECORO E TUTELA AMBIENTALE.

1. Per edificio di particolare interesse storico-artistico o documentale:

a) il progetto prevede conservazione, ripristino e sviluppo delle caratteristiche tipiche storiche, particolarmente per planivolumetria, copertura, muri, aperture di facciata e decorazioni;

b) è vietata demolizione, eccetto che di parti dissonanti rispetto a caratteristiche tipiche storiche;

c) ampliamento e nuova realizzazione in prossimità sono costituite tali che dell'edificio esistente siano rispettate la vista dallo spazio pubblico principale, la tipologia storica ed il rapporto con lo spazio libero di pertinenza diretta eventualmente esistente. In ogni caso ampliamento e nuova realizzazione sono vietati nello spazio libero di pertinenza diretta costituito da parco storico;

d) le parti di edificio tipiche storiche alterate sono adeguate per le opere oggetto di intervento.

2. Nei siti di importanza comunitaria Bosco di golena del Torreano e Risorgive dello Stella è da assicurarsi il mantenimento o ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali, e delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario. I proponenti di piani territoriali, urbanistici e di settore, e loro varianti, predispongono uno studio per individuare e valutare gli effetti che il piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. I proponenti di interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi presentano uno studio volto ad individuare e valutare i principali effetti che detti interventi possono avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. Per i progetti assoggettati a procedura di valutazione di impatto ambientale che interessano il sito la valutazione di incidenza è ricompresa nell'ambito della predetta procedura.

3. Ove presente sito di interesse archeologico la realizzazione di opere di rilevanza urbanistica è subordinata a presentazione al Comune di relazione e fotografie del luogo. Il Comune può chiedere il parere della Soprintendenza per i *beni archeologici*, e vincolare a questo le opere. Costituiscono sito di interesse archeologico:

a) braida San Gottardo, a Belgrado;

b) ex castello Savorgnan, a Belgrado;

c) fondo Turco, a Varmo;

d) fondo Piacentini, a Varmo;

e) Villa Pancini, a Varmo;

f) via Nasine, a Varmo;

- g) ex chiesa di San Salvador, a Roveredo;
- h) fondo Torresin, a Cornazzai;
- i) località Comunai, a Romans (1);
- l) località Comunai, a Romans (2);
- m) fondo Parussini - Brugnolo, a Gradiscutta;
- n) via Sentinis (Centes), a Gradiscutta;
- o) casali Belgrado, a Belgrado;
- p) fondo D'Andreis, a Belgrado;
- q) località Braida, a Gradiscutta;
- r) chiesa di Sant'Anna, a S. Marizzutta;
- s) via Strangolin, a Romans.

4. Un albero costituente monumento naturale o albero di interesse paesaggistico non può essere distrutto o alterato, restandovi consentiti interventi di conservazione e manutenzione. Costituiscono:

- a) monumento naturale: una farnia a Varmo (via Villa Canciani);
- b) albero di interesse paesaggistico:
 - 1) due platani a Santa Marizza (via Due Platani);
 - 2) un platano a Roveredo (via Belvedere, laterale);
 - 3) un olmo a Varmo (via dell'Olmo);
 - 4) un castagno a Madrisio (via Santa Radegonda).

5. In tutto il comune sono vietate:

- a) cave;
- b) discariche, se non di rifiuti derivanti da demolizione, costruzione e scavo in area individuata specificatamente;
- c) opere di blocco di cemento grezzo a vista non colorato;
- d) opere di lamiera ossidabile, se non di rame.

6. Per nuova realizzazione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione sono piantati in area scoperta alberi preminentemente autoctoni alti almeno metri 2 alla piantagione nella quantità minima di 1 per ogni 200 m³ di volume geometrico, ma non necessariamente superiore a 1 per ogni 50 m² di superficie scoperta disponibile. Gli alberi sono posti prioritariamente presso spazi pubblici.

7. Le opere su unità singole di case bifamiliari o a schiera sono armonizzate per forma, materiali e colori con le unità diverse.

8. *I parcheggi di esercizi commerciali di superficie di vendita superiore a m² 400 sono dotati di opere di verde in continuità con le analoghe opere di zone limitrofe commerciali, industriali e per servizi ed attrezzature collettive.*

ART. 31. SICUREZZA GEOLOGICO - IDRAULICA.

1. In area inedificabile ricadente in area esondabile:
 - a) è vietata l'edificazione, salvo quanto previsto alla lettera b);
 - b) è ammesso recupero di edifici esistenti;
 - c) sono adottati accorgimenti volti a ridurre gli effetti negativi dei fenomeni di allagamento.
2. In area edificabile con prescrizioni ricadente in area esondabile:
 - a) sono vietate cantine e autorimesse interrato di nuova realizzazione;
 - b) la quota di calpestio del primo solaio praticabile è realizzata almeno 15 cm sopra il livello medio del mare seguente:
 - 1) a Belgrado: m 16,65;
 - 2) a Santa Marizza: m 21,41;
 - 3) a Varmo: m 16,40.
 - c) sono ammessi:
 - 1) recupero di edifici esistenti;
 - 2) ampliamento per servizi ed accessori, servizi igienici, ripostigli e depositi.
3. Nelle aree di cui ai commi 1 e 2 e nelle aree classificate dallo studio geologico-tecnico zona Z4 e Z4/5 le caratteristiche geotecniche dei terreni sono verificate attraverso relazione geologico-tecnica.
4. Le previsioni di questo articolo sono riferite ai contenuti dello studio geologico-tecnico.
5. Le opere sono ammesse solo se rispettano sia le norme di sicurezza geologico-idraulica che le norme altre di Prg.
6. Resta salva l'applicazione di norme di attuazione e norme di salvaguardia del Piano di bacino (Piano stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso) e del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Tagliamento, nei limiti di operatività loro specifiche.
7. Rispetto alla variante 3 valgono comunque le seguenti prescrizioni ed esclusioni:
 - a) nelle aree di variante classificate Z4 e Z4/5 (vedi la Carta della zonizzazione e del rischio idrogeologico allegata al parere n. 66/97 espresso sul Prgc del Comune di Varmo) ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da puntuali indagini geognostiche volte a conoscere in maniera esauriente le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche dei terreni di fondazione, al fine di evitare eventuali cedimenti ed interferenze negative della falda idrica;
 - b) nelle aree di variante non esondabili con presenza della falda idrica superficiale (tra zero e due metri dal piano campagna, così indicata nella Carta della minima profondità della falda allegata al parere n. 66/97 espresso sul Prgc del Comune di Varmo), nel caso gli interventi edificatori

prevedessero vani seminterrati e/o scantinati, si dovranno realizzare accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, volti a garantire la sicurezza e l'integrità di tali strutture;

c) nelle aree di variante n. 29 (parzialmente "esondabile con divieto di edificazione"), n. 30 (parzialmente "esondabile con divieto di edificazione" e parzialmente "esondabile con edificazione ammessa a quota del piano di calpestio superiore a 16,65 m slm") e n. 53 (parzialmente "esondabile con divieto di edificazione"), visto l'articolo 10 delle norme di attuazione del P.A.I. del Tagliamento, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 31 delle norme di attuazione relative alla variante 3 del Prgc del Comune di Varmo; in ogni caso, nelle succitate aree è vietata la realizzazione di seminterrati e/o scantinati.

ART. 32. DEROGHE.

1. In zona per servizi pubblici gli indici di Prg possono essere derogati per realizzare opere pubbliche, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale. Il progetto è corredato degli elementi urbanistici ed edilizi necessari ad individuare le motivazioni e la consistenza della deroga. Il Consiglio comunale definisce gli indici da applicarsi per il caso specifico. In ogni caso le opere rispettano criteri di compatibilità con le caratteristiche delle zone residenziali eventuali circostanti.

2. In tutto il comune sono ammesse anche in assenza di Prp, anche dove il Prp è previsto, opere per:

a) impianti tecnici o tecnologici, salvo che:

1) sono escluse dalla deroga opere per produzione, deposito, ufficio e abitazione anche se di custodia;

2) *gli impianti per la telefonia e i ponti radio rispettano le localizzazioni del piano di settore;*

3) gli elettrodotti di alta tensione sono ammessi solo in zone E4 P, E6, S1 e S6 e in zone di viabilità e acqua, a distanza da zone A (compresa A0), B, C, GH, S2, S3 e S4 e da edifici di abitazione ovunque localizzati se non in zone D2, D3, H2D2 e H3 minima di metri 500;

4) le opere di cui al punto 1) sono comunque ammesse nelle zone proprie e nelle zone in cui sono *preminentemente* strumentali o complementari a destinazioni d'uso ivi previste;

b) transito e parcheggio di automobili, motocicli e cicli;

c) manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture;

d) cartelli e altri mezzi pubblicitari;

e) recintazione;

f) coltura di fondi agricoli;

g) salvaguardia da potenziali situazioni di pericolo per l'incolumità di persone e cose;

h) esclusione, rimozione o superamento di barriere architettoniche;

i) raccolta differenziata di rifiuti, svolta dal Comune o per conto del Comune;

l) demolizione senza ricostruzione, se non espressamente vietata o regolamentata. La demolizione è comunque vietata:

1) in zona A (esclusa A0): per opere di carattere storico-artistico, di pregio ambientale o di interesse storico-documentale;

2) in zona A0: per opere soggette a restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo e per opere presso filo fisso, se non di servizi ed accessori privi di specifico interesse storico-documentale.

Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

Il progetto di opere causanti alterazione rilevante e permanente dello stato dei luoghi è corredato di relazione illustrante l'impatto sull'ambiente e il paesaggio, il grado di compatibilità e gli interventi a questa finalizzati. Il Comune può comunque fissare prescrizioni e modalità esecutive per motivi ambientali o paesaggistici.

3. Transito e parcheggio previsto da indice di zona sono ammessi anche in zona o spazio diverso da quello dell'opera servita. Rispetto a zona S questa previsione:

a) vale per realizzare parcheggio in zona S1 solo se l'opera servita di zona diversa è servizio o attrezzatura del Comune o di ente o istituzione riconosciuta, o *opera commerciale*;

b) vale per realizzare parcheggio in zone S2, S3, S4, S5 e S6 purché:

1) sia assicurata la possibilità di realizzare nelle zone S2, S3, S4, S5 e S6 opere per la destinazione d'uso prevista dal Prg conformi agli standards o alle esigenze di settore;

2) il parcheggio sia usabile anche per la destinazione d'uso prevista dal Prg.

Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

4. Il parcheggio di utilizzazione comune ma non contemporanea di opere diverse può essere computato contemporaneamente per opere diverse.

5. Gli impianti di distribuzione di carburante sono ammessi:

a) in tutte le zone, eccetto che in zone A (compresa A0), B, C, E4, F, GH, O, S se non S1b e V;

b) in zona S1b;

c) in bene soggetto a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, parte terza, in zone di cui alle lettere a) e b).

6. *(Soppresso)*.

7. Restano salve le possibilità di deroga di cui alla Lr 52/1991, art. 41.

ART. 33. DEFINIZIONI.

A) Altezza:

1. E' la differenza massima tra quota di terreno:

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

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

c) rialzato se il terreno viene rialzato rispetto all'esistente. Se però il terreno viene rialzato a più di cm 40 oltre la quota di confine fronteggiante l'opera: la valutazione è fatta rispetto a cm 40 sopra la quota di confine fronteggiante l'opera, o rispetto al terreno esistente se superiore;

e quota massima di facciata o colonnato coperto. Se la linea superiore è inclinata vale la quota media. Se la linea superiore è spezzata: l'altezza è verificata per ogni pezzo. La facciata o colonnato coperto comprende parapetti, attici e frontalini se non aventi spessore inferiore a cm 6 e vuoti diffusi per più dell'80% del fronte o non realizzati trasparenti.

I percorsi e i parcheggi in trincea non incidono sulla valutazione della quota del terreno di riferimento.

Se prevista per opera diversa da edificio, l'altezza è verificata rispetto alla quota massima.

2. Sono esclusi dal computo:

a) abbaini;

b) *opere realizzanti armonizzazione tipologica tra coperture contigue, sul confine con edificio contiguo;*

c) sili di servizio;

d) volumi tecnici;

e) per recintazione: opere per ingresso.

3. Ove prevista da indice di zona altezza pari a esistente: può applicarsi l'altezza di opere esistenti in:

a) recupero;

b) ricostruzione esorbitante dalla ristrutturazione edilizia con demolizione, purché realizzata almeno parzialmente sul sedime della demolizione. L'opera cui è applicata l'altezza pari a esistente non può:

1) superare la misura di superficie coperta delle opere demolite assunte a riferimento;

2) a distanza da confine inferiore a m 5: avere una distanza dal confine inferiore a quella delle opere demolite, se non in Prp;

c) ampliamento, anche rispetto alla ricostruzione di cui alla lettera b);

d) *nuova realizzazione e ampliamento in unione o aderenza alle opere esistenti assunte a riferimento.*

Le opere di cui alle lettere c) e d) cui è applicata l'altezza pari a esistente non possono:

aa) superare né la misura di superficie coperta delle opere esistenti assunte a riferimento né m² 200;

bb) a distanza da confine inferiore a m 5: avere una distanza dal confine inferiore a quella delle opere esistenti assunte a riferimento, se non in Prp.

Le previsioni di indici di zona e definizioni per tipi di opera diversi sono applicabili senza esclusione reciproca.

B) Densità fondiaria:

1. E' il rapporto tra abitanti insediati o insediabili e superficie fondiaria.

C) Densità territoriale:

1. E' il rapporto tra abitanti insediati o insediabili e superficie territoriale.

D) Densità di unità immobiliari:

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

2. Ove prevista da indice di zona densità pari a esistente può applicarsi la densità di opere esistenti in:

a) recupero;

b) ricostruzione esorbitante dalla ristrutturazione edilizia con demolizione.

E) Distanza da confine:

1. E' la distanza minima di edificio da confine di proprietà diverso da confine verso strada, misurata radialmente.

2. Sono esclusi dal computo:

a) aggetti senza corpi chiusi non superanti rispetto a una verticale m 1,5, e angoli da essi formati;

b) opere funzionali a servizi a rete di interesse generale;

c) condutture;

d) opere di rivestimento di edifici esistenti;

e) opere interrato rispetto a terreno:

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

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

3) rialzato se il terreno viene rialzato rispetto all'esistente. Se però il terreno viene rialzato oltre la quota di confine fronteggiante l'opera: la

valutazione è fatta rispetto alla quota di confine fronteggiante l'opera, o rispetto al terreno esistente se superiore.

I percorsi e i parcheggi in trincea non incidono sulla valutazione del terreno di riferimento;

f) sili di servizio.

3. Ove prevista da indice di zona distanza pari a esistente può applicarsi la distanza di opere esistenti in:

a) recupero;

b) ricostruzione esorbitante dalle ristrutturazione edilizia con demolizione, purché realizzata almeno parzialmente sul sedime della demolizione. Il fronte verso confine cui è applicata la distanza pari a esistente non può superare la misura del fronte verso confine delle opere demolite assunte a riferimento;

c) ampliamento mediante sopraelevazione, anche rispetto alla ricostruzione di cui alla lettera b), per un'altezza di non più di m 4 rispetto all'esistente se non in Prp. *L'ampliamento è realizzato senza vedute verso il confine, se non per uso non residenziale o in linea verticale con veduta esistente sottostante. L'opera realizzata con vedute verso il confine per uso non residenziale non può assumere l'uso residenziale in alcun tempo se non sopprimendosi queste vedute;*

d) ampliamento mediante allargamento, anche rispetto alla ricostruzione di cui alla lettera b), per un fronte di non più di m 5 se non in Prp. *L'ampliamento è realizzato senza vedute verso il confine se non per uso non residenziale. L'opera realizzata con vedute verso il confine per uso non residenziale non può assumere l'uso residenziale in alcun tempo se non sopprimendosi queste vedute;*

e) *nuova costruzione e ampliamento distanti non più di m 20 dalle opere esistenti assunte a riferimento.*

4. Ove prevista da indice di zona in corrispondenza di edificio *posto in lotto contiguo* a confine, la distanza di metri 0 può applicarsi solo per l'altezza di metri 3, o dell'edificio *posto in lotto contiguo* se superiore.

5. Le previsioni di indici di zona e definizioni per tipi di opera diversi sono applicabili senza esclusione reciproca.

6. Resta salva l'applicazione del codice civile e degli indici di altezza.

F) Distanza da edificio:

1. E' la distanza minima di edificio da edificio altro, misurata radialmente.

2. Sono esclusi dal computo:

a) aggetti senza corpi chiusi non superanti rispetto a una verticale m 1,5, e angoli da essi formati;

b) condutture;

c) opere di rivestimento di edifici esistenti;

d) opere interrato rispetto a terreno:

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

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

3) rialzato se il terreno viene rialzato rispetto all'esistente. Se però il terreno viene rialzato oltre la quota di imposta dell'edificio altro: la valutazione è fatta rispetto alla quota di imposta dell'edificio altro, o rispetto al terreno esistente se superiore.

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

G) Distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante:

1. E' la distanza minima tra veduta e parete di edificio antistanti. Veduta e parete sono antistanti quando la parete ricade nella proiezione ortogonale della veduta.

2. Sono esclusi dal computo:

a) aggetti senza corpi chiusi non superanti rispetto a una verticale m 1,5, e angoli da essi formati;

b) condutture.

3. La previsione di distanza non è applicata:

a) in opera di recupero;

b) in ampliamento mediante sopraelevazione di non più di m 4;

c) in ampliamento mediante allargamento di non più di m 5;

d) verso edificio per servizi ed accessori di cui la parete avente o antistante la veduta ha altezza non superiore a m 4,5;

e) a edificio per servizi ed accessori di cui la parete avente o antistante la veduta ha altezza non superiore a m 4,5 verso edificio di stessa proprietà;

f) se tra veduta e parete antistanti è interposta strada;

g) in zona diversa da B o C: verso edificio non residenziale.

H) Distanza da strada:

1. E' la distanza minima di edificio da strada, esistente o prevista, ivi compresi spazi laterali funzionali al transito veicolare e pedonale e al sostegno delle opere, misurata ortogonalmente alla strada.

2. Sono escluse dal computo:

a) aggetti senza corpi chiusi non superanti rispetto a una verticale m 1,5, e angoli da essi formati;

b) condutture;

c) opere funzionali a servizi a rete;

d) opere di rivestimento di edifici esistenti;

e) opere di servizio e arredo stradale non costituenti edificio;

f) sili di servizio.

3. Ove prevista da indice di zona distanza pari a esistente può applicarsi la distanza di opere esistenti in:

a) recupero;

b) ricostruzione esorbitante dalla ristrutturazione edilizia con demolizione, purché realizzata almeno parzialmente sul sedime della demolizione. Il fronte verso strada cui è applicata la distanza pari a esistente non può superare la misura del fronte verso strada delle opere demolite assunte a riferimento;

c) ampliamento mediante sopraelevazione, anche rispetto alla ricostruzione di cui alla lettera b);

d) ampliamento mediante allargamento, anche rispetto alla ricostruzione di cui alla lettera b);

e) *nuova realizzazione e ampliamento distanti non più di m 20 dalle opere esistenti assunte a riferimento.*

Il fronte verso strada delle opere di cui alle lettere d) ed e) cui è applicata distanza pari a esistente non può superare né la misura del fronte verso strada delle opere esistenti assunte a riferimento né m 20.

4. *(Soppresso).*

5. *Le previsioni di indici di zona e definizioni per tipi di opera diversi sono applicabili senza esclusione reciproca.*

6. Ove previsto in zonizzazione limite di distanza maggiore di quello previsto in norme di attuazione vale il limite previsto in zonizzazione.

7. Piattaforma è la parte della sede stradale che comprende i seguenti elementi:

a) una o più carreggiate complanari, di cui la corsia costituisce il modulo fondamentale;

b) le banchine in destra e in sinistra;

c) i margini (eventuali) interno e laterale (comprensivi delle banchine);

d) le corsie riservate, le corsie specializzate, le fasce di sosta laterale e le piazzole di sosta o di fermata dei mezzi pubblici (se esistenti).

Non rientra nella piattaforma il margine esterno.

I) Distanza da zona:

1. E' la distanza minima di edificio da zona omogenea.

2. Sono esclusi dal computo:

a) aggetti senza corpi chiusi non superanti rispetto a una verticale m 1,5, e angoli da essi formati;

b) condutture;

c) opere di rivestimento di edifici esistenti.

L) Indice di fabbricabilità fondiaria:

1. Esprime il volume massimo fabbricabile rispetto alla superficie fondiaria.
2. Ai fini di costruzione in zona E è funzionalmente contigua l'area il cui limite dista dalla costruzione fino a metri 3.000 di percorso.
3. In area di Prp il volume derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria può essere trasferito liberamente tra i lotti del Prp aventi la stessa classificazione di zona.

M) Indice di fabbricabilità territoriale:

1. Esprime il volume massimo fabbricabile rispetto alla superficie territoriale.

N) Integrazione:

1. E' la realizzazione di opere connesse fisicamente e/o funzionalmente ad opere altre, presso le opere altre.

O) Naturalizzazione territoriale:

1. E' introduzione o reintroduzione nel territorio di elementi di naturalità.

P) Programma unitario:

1. E' un documento in cui sia presente una previsione costruttiva per fondi diversi.

Q) Rapporto di copertura:

1. Esprime il rapporto massimo realizzabile tra superficie coperta e superficie fondiaria.

R) Recupero:

1. Comprende le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza o con demolizione.

S) Servizi ed accessori:

1. Sono:

a) cantine, soffitte, cabine idriche ed elettriche, lavatoi, bucatari, centrali termiche, legnaie, depositi di attrezzi, ricoveri di animali per consumo o uso proprio, sgomberi ed altre opere a stretto servizio di una funzione principale, esterne a questa;

b) autorimesse singole e collettive;

c) androni, portici, logge e balconi;

d) depositi di attrezzi agricoli per conduzione di fondi per consumo proprio.

2. Non sono: servizi igienici, ripostigli e altri locali interni a una funzione principale.

T) Servizio stradale:

1. E' servizio che può comprendere opere per:

a) rifornimento, lavaggio, grassaggio, gommatura, elettrauto e deposito di oli lubrificanti per autoveicoli;

b) attività commerciali integrative di impianto di distribuzione di carburante, alimentari e non alimentari, nei limiti delle previsioni di settore per impianti di distribuzione di carburante;

c) manutenzione stradale;

d) raccolta differenziata di rifiuti;

e) sosta o fermata di mezzi di trasporto pubblico.

U) Superficie coperta:

1. E' la proiezione sul piano orizzontale di edificio emergente dal terreno:

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

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

c) rialzato se il terreno viene rialzato rispetto all'esistente. Se però il terreno viene rialzato a più di cm 40 oltre la quota di confine fronteggiante l'opera: la valutazione è fatta rispetto a cm 40 sopra la quota di confine fronteggiante l'opera, o rispetto al terreno esistente se superiore.

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

2. Sono esclusi dal computo:

a) aggetti senza corpi chiusi non superanti rispetto a una verticale m 2,5, e angoli da essi formati;

b) bussole di ingresso per edifici esistenti fino a ingombro di m² 6;

c) casette per gioco di bambini o deposito di attrezzi per giardino fino a ingombro di m² 6, di legno, una per ogni lotto privo di casetta di legno qualsiasi;

- d) centrali termiche per edifici esistenti fino a ingombro di m² 6;
- e) condutture;
- f) intelaiature leggere, senza paramento, dotate superiormente di lame verticali, griglia o rete;
- g) opere funzionali a servizi a rete di interesse generale;
- h) opere di rivestimento di edifici esistenti;
- i) opere a terra senza copertura;
- l) pensiline per distributori di carburante;
- m) piani di carico e scarico di merci;
- n) scale aperte su più del 50% del perimetro;
- o) sili di servizio;
- p) verande a chiusura di terrazzi esistenti fino a ingombro di m² 6.

V) Superficie coperta complessiva di opera commerciale:

1. E' la superficie coperta destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione, servizi e simili, come somma di piani.

Z) Superficie fondiaria:

1. Comprende la parte di superficie territoriale di pertinenza di edifici.
2. E' calcolata sottraendo alla superficie territoriale le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono invece compresi ai fini del computo:
 - a) parcheggio e verde privati o assimilabili a privati;
 - b) percorso ciclabile previsto ove sovrapposto a zona edificabile e non definito con linea di frazionamento in un Prp o in un progetto;
 - c) transito;
 - d) (*soppressa*).

AA) Superficie territoriale:

1. Comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dal Prg e le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese entro il perimetro di Prp. Ai fini della definizione di superficie territoriale le zone S costituiscono comunque aree per opere di urbanizzazione. Ove il Prp comprenda più zone fabbricabili, con indici diversi, la superficie di opere di urbanizzazione è attribuita alle zone fabbricabili determinanti la previsione di Prp, proporzionalmente alla superficie di queste.

2. Sono escluse dal computo:
 - a) aree destinate dal Prg alla rete principale della viabilità;
 - b) aree di proprietà o di uso pubblico, salvo partecipazione al Prp o concessione del loro proprietario o dell'ente curante l'uso pubblico;

c) aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori realizzati in zona per insediamenti esterna al Prp, salvo modifica della pertinenza;

d) strade aperte al transito pubblico da oltre 3 anni, salvo partecipazione al Prp o concessione del loro proprietario o dell'ente curante l'uso pubblico.

3. Per variante di Prp valido può essere assunto lo stato degli elementi di cui al comma 2 esistente al momento di formazione del Prp originario.

BB) Superficie utile:

1. E' la superficie di pavimento dell'edificio misurata al netto di muri perimetrali, sguinci e vani di porte e finestre perimetrali, scale e ascensore comuni e spazi di volumi tecnici.

2. Non è la superficie di servizi ed accessori.

CC) Superficie di vendita:

1. E' l'area a cui ha accesso il pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o comunque destinata a mostra o esposizione di merce, esclusa l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e deposito di carrelli.

DD) Unità funzionale:

1. E' un edificio. Ove presenti pertinenze è l'insieme di edificio principale e sue pertinenze.

2. Ai fini di unità funzionale è edificio una costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri elevati senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, autonoma per ingresso e salita a piani superiori, non costituente *pertinenza*. Costruzioni unite o aderenti comprese in una unica particella catastale non costituiscono comunque edifici distinti.

EE) Uso:

1. E' l'utilizzazione di uno spazio specifica rispetto alla destinazione d'uso.

2. Nel contesto di attività produttiva l'uso per cui sono previste limitazioni è la sola fase o utilizzazione direttamente corrispondente al testo della norma, restandone escluse fasi e utilizzazioni diverse anche se connesse.

FF) Volume di edificio:

1. E' il prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza interna utile. Nell'altezza interna utile sono comprese parti intercluse a strutture a vista.

2. Sono esclusi dal computo:

a) muri e colonne perimetrali, compresi sguinci e vani di porte e finestre;

b) le parti di servizi ed accessori sottostanti a quota di + m 1 rispetto al terreno:

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

2) ribassato se il terreno viene ribassato rispetto a esistente;

3) rialzato se il terreno viene rialzato rispetto a esistente. Se però il terreno viene rialzato a più di cm 40 oltre la quota di confine fronteggiante l'opera: + m 1 è rispetto a cm 40 sopra la quota di confine fronteggiante l'opera, o rispetto al terreno esistente se superiore.

I percorsi e i parcheggi in trincea non incidono sulla valutazione del terreno di riferimento;

c) le parti di servizi ed accessori di altezza interna utile non superante:

1) in genere: m 1,9;

2) per autorimesse: m 2,4;

d) androni, portici e logge di nuova realizzazione;

e) bussole di ingresso per edifici esistenti fino a ingombro di m³ 20;

f) casette per gioco di bambini o deposito di attrezzi per giardino fino a ingombro di m³ 20, di legno, una per ogni lotto privo di casetta di legno qualsiasi;

g) centrali termiche per edifici esistenti fino a ingombro di m³ 20;

h) corridoi, scale e ascensori comuni a unità immobiliari diverse. Le scale e ascensori non comuni a unità immobiliari diverse:

1) sono computate in proiezione orizzontale, piano per piano;

2) se serventi anche superficie esclusa dal computo: sono computate in proporzione alla superficie compresa nel computo;

i) opere funzionali a servizi a rete di interesse generale;

l) sili di servizio;

m) verande a chiusura di terrazzi esistenti fino a ingombro di m³ 20;

n) volumi tecnici.

GG) Volume tecnico:

1. E' opera sporgente da edificio e contenente la parte terminale di un'attrezzatura dell'edificio.

Nota:

Le definizioni di cui alle sezioni B), C, L), M), Q), Z) e AA) e gli standards per servizi ed attrezzature collettive sono parametri urbanistici.

Le definizioni di cui alle sezioni A), D), E), F), G), H), I), U), V), BB), CC), FF) e GG) sono parametri edilizi.

ART. 34. NORME TRANSITORIE.

1. I Prp adottati prima di adozione del Prg variante 3 possono essere approvati senza applicazione del Prg variante 3. Le previsioni di Prg per Prp previgente sono efficaci per un Prp di cui al periodo primo dopo l'approvazione del Prp. Dopo la decisione eventuale di rielaborazione e riadozione sono applicate le norme di cui all'art. 2, comma 2, lettera a), punti 4.1) e 4.2), come dopo la revoca.

2. La concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività valida può essere oggetto di proroga motivata ai sensi di legge o variante senza applicazione del Prg variante 3.

TABELLE

Tab. 1. Limiti di distanza.

Opera	m
Acqua pubblica a cielo aperto (sponda di magra o piede di argine)	10 (1)
Acquedotto (adduttrice esterna a strada)	3
Cimitero	200 (2)
Depuratore (impianto)	100
Elettrodotto (conduttori) e cabina di trasformazione	(3)
Gasdotto:	
condotta primaria	11 (4)
allacciamento comunale	11 (4)
cabina di decompressione (recintazione)	2 (4)

- (1) Entro il limite di distanza di m 4 sono vietati anche recinti e smovimenti di terreno.
- (2) O distanza minore prevista da decreti di riduzione.
- (3) Secondo decreto ministeriale. In ogni caso gli edifici e il loro esterno immediato in cui sia prevista una permanenza di persone superiore a 4 ore al giorno rispettano una distanza tale che l'induzione magnetica non vi superi:
- a) in genere: microT 3;
 - b) in area priva e non prevista in programma comunale o convenzione esistente dotata di opere di urbanizzazione: microT 0,4.
- (4) Entro il limite di distanza sono vietate anche fognature e canalizzazioni chiuse.

Nota:

La rappresentazione grafica di limiti di distanza e linee di infrastrutture è indicativa. La distanza prevista dalla tabella 1 è applicata rispetto alla posizione delle opere verificata in sede di Prp e/o progetto.

Note:

Stabulazione: (1) su lettiera; (2) su grigliato; (3) al suolo; (4) all'aperto.

Aerazione: (5) naturale; (6) mista; (7) forzata.

Deiezioni: (8) in vasca coperta; (9) in vasca aperta; (10) in vasca con deodorizzazione; (11) in depuratore.

Orientamento: (12) a nord; (13) a nord-est; (14) a est; (14) ad altro.

Per allevamento non compreso in tabella è da farsi riferimento ad allevamento affine.

LEGENDA DI ZONIZZAZIONE