

**COMUNE DI RONCHIS - PROVINCIA DI UDINE**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

P.R.G.C. adeguato alle varianti successive alla variante generale n°4  
(varianti 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 e 18)

**RELAZIONE DI FLESSIBILITA'**

**P5**

**PROGETTISTA : ARCH.MARINA PICCO**

## 7. RELAZIONE DI FLESSIBILITA'

Gli obiettivi che devono considerarsi invariati e di cui si dovrà tenersi conto nelle eventuali revisioni ed aggiornamenti del Piano sono di due livelli:

- a) dal piano struttura al piano operativo (FLESSIBILITA' STRUTTURALE CON VARIANTI ORDINARIE)
- b) nell'ambito del Piano operativo (FLESSIBILITA' OPERATIVA CON VARIANTI SEMPLIFICATE).

Rientrano nel livello di FLESSIBILITA' STRUTTURALE il trasferimento nel Piano operativo dei seguenti elementi:

- gli ambiti di possibile espansione residenziale e della relativa viabilità di arroccamento;
- il limite di massima espansione residenziale prevedibile;
- l'ambito artigianale - industriale di nuova realizzazione previsto a nord dell'area di accoglienza;
- riclassificazione della zona D3 posta a Sud del capoluogo;
- l'ambito di ripristino ambientale del precedente alveo del Tagliamento.

### 7.1) FLESSIBILITA' STRUTTURALE

I contenuti progettuali che determinano la fattibilità di tale livello di flessibilità sono i seguenti:

- a) l'eventuale riclassificazione in zona D.3, attraverso una specifica variante urbanistica, della zona mista prevista nel Piano operativo a sud del capoluogo, come già prefigurato dagli obiettivi e strategie invariati del piano, dovrà essere sostenuta dall'espressione del giudizio di compatibilità urbanistico ambientale sulla base dei criteri metodologici impartiti dal PUR, come successivamente integrati dalla circolare regionale n. 3/1990, volto a predefinire le attività produttive ritenute compatibili e gli interventi da prevedere nell'organizzazione interna della zona e delle sue relazioni con l'intorno;
- b) dovranno essere verificate le condizioni operative per giustificare il trasferimento nel Piano operativo dell'ambito industriale previsto a sud dell'autostrada, quali il rispetto del limite dimensionale di 30 ettari prescritto dal PUR per le zone ZTO D2 e la concreta realizzazione sia della viabilità di supporto al nuovo casello autostradale, sia della viabilità parallela alla S.P. n. 75, atta a connettere l'ambito produttivo di nuova individuazione con l'esistente zona industriale, al fine di concentrare l'immissione dei flussi di traffico in un unico svincolo, ossia quello previsto lungo la nuova viabilità Ronchis - Palazzolo dello Stella; va inteso che il limite dimensionale dei 30 ettari non potrà mai essere superato e pertanto dovrà essere verificata una sufficiente saturazione delle previsioni del nuovo P.R.G.C. (ad esempio almeno tre comparti di quelli previsti dal nuovo P.R.G.C.) intesa anche come sottoscrizione delle convenzioni relative ai piani attuativi degli ambiti di nuova

edificazione; tali ambiti dovranno, dopo la loro realizzazione, essere riclassificati come ZTO D3;

- c) si dovranno controllare le condizioni operative al fine di giustificare l'eventuale trasferimento nel Piano operativo degli ambiti di possibile espansione residenziale, sottoponendo a verifica il calcolo del fabbisogno abitativo operato dalla variante generale n°4, così come rivisto dalla variante n°14, ed analizzando l'attuazione delle previsioni di piano relativamente alle zone residenziali B1 e C. Nella verifica del calcolo del fabbisogno sarà necessario considerare, una volta iniziata la realizzazione degli insediamenti industriali – artigianali e commerciali previsti dal piano, una percentuale dei potenziali addetti a tali attività che verranno indotti a trasferire la loro residenza nel comune di Ronchis;
- d) in relazione a quanto sopra si dovrà tenere conto del limite della massima espansione residenziale indicato nel piano struttura, individuato come limite fisico per le Z.T.O. B1 a salvaguardia delle zone contermini E;
- e) il trasferimento nel Piano operativo degli interventi di ripristino ambientale previsti nell'ex alveo del Tagliamento sarà subordinato all'eventuale modificazione delle limitazioni introdotte a seguito dell'approvazione del piano stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso del Tagliamento, adottato dall'autorità di Bacino competente.

## 7.2) FLESSIBILITA' OPERATIVA

Nell'art.30 (Contenuti ed elementi del P.R.G.C.), comma 5, lettera b), numero 1 bis, della L.R. 52/1991, aggiunto dalla L.R.34/1997 è previsto che tra gli elaborati dei Piani Regolatori Generali Comunali sia compresa una "relazione con l'indicazione motivata dei limiti di flessibilità, riferiti agli specifici contenuti del piano, per l'attuazione, la revisione o l'aggiornamento del piano medesimo ; la flessibilità non può consentire l'incremento di aree destinate alle funzioni di piano superiore al 10 per cento, in relazione alla quantità complessiva delle superfici previste per le diverse funzioni, attuabile anche con più interventi successivi, con esclusione di riduzioni delle superfici delle zone forestali e di tutela ambientale."

Nell'art.32 bis (Adozione ed approvazione di varianti – iter semplificato), comma 1, sono specificate le varianti che potranno seguire un iter semplificato :

- a) aventi contenuto che rispetti il limite di flessibilità definita ed indicata nella relazione di cui all'articolo 30, comma 5, lettera b), numero 1 bis;
- b) che prevedono la rettifica della perimetrazione delle zone omogenee B, C, D, G, H ed I entro il limite del 10 per cento delle superfici previste, ferma restando la quantità complessiva delle superfici previste per ogni zona omogenea;
- c) aventi ad oggetto le norme di attuazione che prevedono l'incremento dell'indice di edificabilità fondiaria delle zone residenziali B, non superiore al 20 per cento;
- d) aventi ad oggetto le norme di attuazione che non attengono all'indice di edificabilità territoriale e fondiaria ed al rapporto di copertura, fermo restando quanto previsto alla lettera c);
- e) aventi ad oggetto l'individuazione di nuove aree per opere pubbliche.

Dalla lettura delle lettere da b) ad e) dell'art.32 bis emerge con chiarezza che l'attenzione del legislatore si è concentrata essenzialmente su indici e parametri

quantitativi, mettendo assolutamente in secondo piano gli elementi qualitativi della zonizzazione e specificatamente della normativa di piano. Con un testo normativo di questo tipo viene ammessa quindi la modifica di tutte le prescrizioni di indirizzo ed anche di tutte le prescrizioni quantitative che non riguardino l'indice di edificabilità territoriale e fondiaria ed il rapporto di copertura, potendo portare in alcuni casi a situazioni completamente diverse da quelle prefigurate dal piano e quindi stravolgendone di fatto l'impianto.

Particolare attenzione dovrà essere quindi data alla relazione sui limiti di flessibilità per evitare possibili effetti distorcenti.

La presente relazione costituirà quindi parte integrante del P.R.G.C. ed ad essa si dovrà fare riferimento per l'applicazione dell'art.32bis della L.R. 52/1991 in quanto in essa sono già compresi i casi di cui alle lettere b), c), d) ed e) del primo comma dell'art.32bis.

#### ZONA RESIDENZIALE A

Tale zona è costituita dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, architettonico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, parte integrante degli agglomerati stessi.

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro delle zone A potrà subire modifiche solo in ampliamento, entro il limite del 10%, e non in riduzione e dovrà essere tenuto presente l'obiettivo di mantenere chiaramente identificabile il tessuto edilizio originario dalle aree di recente edificazione tramite il riconoscimento, laddove corrisponda ad uno stato di fatto consolidato, delle aree a verde privato (orti e/o campi coltivati e/o aree naturali) strettamente correlate agli edifici storici esistenti (vedi parte della relazione relativa al sistema insediativo residenziale) secondo quanto previsto anche nel "piano struttura". L'ampliamento di tale zona dovrà essere motivato o dalla volontà di creare o di aumentare una fascia ineditata di rispetto dei singoli nuclei, individuandola come sottozona A7 oppure dalla necessità di individuare aree collocate ad una certa distanza dagli edifici storici in cui dovranno trovare adeguata sistemazione i volumi di servizio le cui funzioni non possono essere collocate all'interno dell'edificazione storica, pena un suo stravolgimento; dal momento che l'aspetto formale di tali volumi dovrà essere attentamente regolamentato, è necessario ricomprenderli all'interno della zona A.

CRITERI OPERATIVI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE SINGOLE SOTTOZONE E SPECIFICAZIONE INTERVENTI AMMESSI - I criteri operativi per l'individuazione delle singole sottozone potranno essere ulteriormente specificati, partendo da un'approfondita conoscenza dei singoli edifici superiore a quella tradotta negli elaborati di analisi di piano che dovrà essere trasferita in elaborati grafici (dalla cui presenza non si potrà prescindere) e scritti in cui venga espresso un giudizio di valore sui singoli edifici, vengano messe in evidenza le eventuali trasformazioni subite nel tempo ( di cui andrà specificata, con l'approssimazione derivante dalle informazioni disponibili, l'epoca o la data), avvalendosi delle cartografie storiche disponibili (almeno le cartografie presenti presso l'Archivio di Stato di Udine). Le modalità di approfondimento di cui sopra non potranno in nessun caso essere interpretate in senso riduttivo.

Per quanto riguarda le sottozone relative alla parte settentrionale del nucleo della villa De Asarta – Kechler, modificate rispetto a quelle del vigente P.R.G., le stesse potranno essere oggetto di modifiche che potranno o riproporre gli interventi previsti dal vigente P.R.G. o modificare le prescrizioni relative unicamente ai tre edifici produttivi agricoli interni alla corte settentrionale, disposti parallelamente rispetto alla strada provinciale.

Nel caso della predisposizione di varianti ai piani attuativi che riguardino la definizione dei singoli tipi di interventi ammessi, potrà essere ammesso tra gli interventi di manutenzione straordinaria l'apertura e/o lo spostamento di fori esterni che dovrà essere giustificato con le modalità di cui al primo capoverso del presente punto; non potrà in alcun caso essere ammessa la realizzazione di verande, bussole e simili.

Viene confermata la possibilità già contenuta nelle norme di attuazione, che, qualora la documentazione di stato di fatto presentata per il rilascio dell'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria contenga un'analisi dettagliata delle modifiche non congrue con l'assetto precedente subite dall'edificio negli ultimi decenni, potranno essere ammesse, in deroga alle prescrizioni cui fa riferimento il precedente capoverso, interventi tendenti a riportare l'edificio allo stato documentato o desumibile da elementi certi precedenti gli interventi di manomissione. Si esplicita infine che non potranno in alcun modo essere modificati i criteri per l'individuazione della sottozona A4 ed in particolare quelli volti a "guidare" la possibilità di sostituzione del tessuto edilizio esistente.

#### DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso potranno essere modificate, fermo restando che la destinazione prevalente della zona dovrà essere la residenza e che le attività che richiedono spazi di dimensioni non compatibili con la scala edilizia dell'edificazione storica saranno escluse dalla zona.

#### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Tali indici potranno subire modificazioni a seguito del variare della legislazione regionale; la norma relativa alla dotazione di parcheggi riguardante le attività commerciali e di pubblico esercizio potrà essere modificata, mantenendo comunque come obiettivo primario quello della verifica dell'inesistenza di problemi di congestione del traffico e della vivibilità delle aree residenziali contermini. Si precisa tuttavia che la possibilità di modificare la norma relativa alla dotazione dei parcheggi di supporto alle attività commerciali dovrà comunque rispettare le prescrizioni impartite nell'art. 16 del DPGR 126/95.

#### ZONA RESIDENZIALE A0 DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

Tale zona è costituita dalle parti del territorio di non recente edificazione in cui si è conservata la struttura urbanistica originaria ma in cui i singoli edifici hanno subito interventi tali da alterare parzialmente le caratteristiche originarie.

PERIMETRO DI TALE ZONA – Il perimetro di tale zona potrà subire modifiche sia che ne amplino sia che ne riducano l'estensione, entro il limite massimo del 10%. Le modifiche in ampliamento dovranno derivare dalle seguenti esigenze:

- necessità di aumentare gli spazi liberi di pertinenza, creando una barriera visiva nei confronti delle adiacenti aree coltivate in modo intensivo;
- necessità di procedere ad ampliamenti di edifici, variando ovviamente alcune previsioni del piano, qualora il perimetro della zona sia coincidente o ad immediato ridosso dell'edificio da ampliarsi;
- necessità di trovare una collocazione più lontana dagli edifici residenziali oppure più aderente alle singole proprietà dei nuovi volumi di servizio sostitutivi di quelli esistenti.

Le modifiche in riduzione dovranno derivare dalle seguenti esigenze:

- adeguamento all'effettiva proprietà (un caso può essere costituito dal riconoscimento della pertinenza di un lotto ricadente in zona B1);
- estrapolazione di edifici isolati di recente edificazione; in tal caso dovrà essere individuata un'apposita sottozona che contenga una serie di prescrizioni che cerchino o di ridurre con opportuni accorgimenti l'impatto dell'edificio sul contesto circostante o, laddove possibile, di adeguare le caratteristiche tipologiche esterne a quelle dell'edificazione storica o di introdurre elementi fisici di separazione tra aree (muri di cinta di altezza consistente, fasce arbustive ed arborate); tuttavia la possibilità di estrapolare singoli edifici potrà riguardare solo quelli adiacenti alle zone urbanistiche contermini alla Z.T.O. A0.

Nelle aree attualmente inedificate che verranno riclassificate in zona B1 non sarà ammesso procedere alla realizzazione di nuovi volumi edilizi al fine di mantenere una chiara separazione tra edificazione storica ed edificazione recente; ovviamente l'incremento volumetrico derivante dall'aumento della superficie della zona B1 potrà essere utilizzato all'interno dell'originaria zona B1.

Le zone A0 di conservazione tipologica potranno essere riclassificate quindi in zona residenziale B1 o in zone a verde privato.

INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO – EDILIZIE - Il piano individua per ogni edificio il tipo di intervento ammesso.

Di seguito, tipo di intervento per tipo di intervento, vengono riportati i limiti di flessibilità ed i criteri da assumersi come base nell'elaborazione di modifiche.

Edifici soggette a restauro - Per tali edifici non potrà essere variato il tipo di intervento.

Le norme relative a questo tipo di intervento possono essere ulteriormente specificate, introducendo se necessario prescrizioni particolari derivanti da un ulteriore approfondimento di situazioni specifiche, avendo sempre come obiettivo la definizione di un assetto definito e la riqualificazione delle singole parti componenti il centro storico.

Edifici soggetti a conservazione tipologica - Per gli edifici assoggettati a conservazione tipologica il tipo di intervento previsto potrà essere mutato in ristrutturazione, senza che ciò possa implicare la loro demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni :

1. gli edifici devono avere funzione residenziale;
2. deve venire dimostrato con adeguati documenti grafici e fotografici relativi alla situazione antecedente al 1970 che l'edificio aveva in precedenza subito interventi di trasformazione interna tali da renderne illeggibile la tipologia originaria.

Qualora sia possibile tale riclassificazione dell'intervento, i fronti dell'edificio dovranno comunque conservare la configurazione originaria o, qualora tale

configurazione avesse subito modifiche, dovrà essere ripristinato l'assetto originario; l'intervento sui paramenti esterni delle facciate dovrà, laddove si siano mantenute le caratteristiche originarie, tendere al consolidamento delle finiture esistenti; le murature a vista non potranno essere intonacate; laddove i paramenti esterni avessero subito modifiche, ne è prescritto il ripristino; il manto di copertura dovrà essere costituito da tegole curve laterizie, recuperando qualora possibile, anche solo parzialmente, elementi del manto originario.

Le norme relative a questo tipo di intervento possono essere ulteriormente specificate, introducendo se necessario prescrizioni particolari derivanti da un ulteriore approfondimento di situazioni specifiche, avendo sempre come obiettivo la definizione di un assetto definito e la riqualificazione delle singole parti componenti il centro storico.

EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE – Per gli edifici assoggettati a ristrutturazione è ammesso il cambio del tipo di intervento in conservazione tipologica qualora venga dimostrata, con idonea documentazione grafica e fotografica relativa allo stato di fatto antecedente al 1970, la presenza di elementi tipologici interni di cui risulta opportuno la conservazione o il ripristino.

Le norme relative a questo tipo di intervento possono essere ulteriormente specificate, introducendo se necessario prescrizioni particolari derivanti da un ulteriore approfondimento di situazioni specifiche, avendo sempre come obiettivo la definizione di un assetto definito e la riqualificazione delle singole parti componenti il centro storico.

EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE – Qualora la demolizione e ricostruzione riguardi volumi addossati ad un edificio principale, configurandosi di fatto come ampliamenti, talora comprensivi anche di porzioni di nuova edificazione, potranno essere ammessi altezze e sviluppi in pianta diversi da quelli previsti sugli elaborati grafici di progetto alle seguenti condizioni:

- dovrà essere sempre preso in considerazione sia a livello analitico che progettuale l'intero ambito di cui l'edificio fa parte in modo tale che la nuova soluzione proposta abbia come obiettivo la definizione di un assetto definito dell'ambito stesso, contribuendo alla sua riqualificazione;
- nelle nuove soluzioni proposte non si potrà prevedere di addossarsi a murature che presentino elementi di pregio tali da necessitare di un intervento di conservazione e/o di ripristino;
- dovranno proporsi condizioni igienico – sanitarie soddisfacenti, in ogni caso migliori delle precedenti;
- le coperture di tali volumi dovranno raccordarsi in modo armonico con la copertura dell'edificio principale; nel caso ad esempio di volumi che si sviluppino sul retro per tutta la lunghezza dell'edificio ed abbiano un'altezza simile a quella dell'edificio principale, la loro copertura dovrà essere preferibilmente costituita dalla prosecuzione, con la stessa pendenza, dell'edificio principale;
- qualora tale tipo di intervento riguardi più edifici contigui, il risultato finale dovrà configurarsi dal punto di vista dell'aspetto esterno prevalentemente come un unico volume con facciata continua, evitando un susseguirsi di volumi di profondità diverse;
- la nuova soluzione proposta non potrà prevedere una volumetria superiore del 15% a quella prevista dal piano.

Qualora la demolizione e ricostruzione riguardi volumi di servizio alla residenza o volumi agricoli isolati posti all'interno delle corti, talora comprensivi anche di porzioni di nuova edificazione, potranno essere ammessi altezze e sviluppi in pianta diversi da quelli previsti sugli elaborati grafici di progetto alle seguenti condizioni:

- dovrà essere sempre preso in considerazione sia a livello analitico che progettuale l'intero ambito di cui l'edificio fa parte in modo tale che la nuova soluzione proposta abbia come obiettivo la definizione di un assetto definito dell'ambito stesso, contribuendo alla sua riqualificazione;
- dovranno proporsi condizioni igienico – sanitarie soddisfacenti, in ogni caso migliori delle precedenti;
- il risultato finale proposto dovrà configurarsi dal punto di vista dell'aspetto esterno prevalentemente come un unico volume con facciata continua, evitando un susseguirsi di volumi di profondità diverse;
- la nuova soluzione proposta non potrà prevedere una volumetria superiore del 15% a quella prevista dal piano.

Risulta inammissibile l'eliminazione della seguente norma contenuta tra gli interventi ammessi :

“Nel caso di edifici soggetti al presente tipo di intervento che nella tavola di analisi ‘Caratteristiche edilizie’ risultino classificati come edifici di pregio ambientale, dovranno riproporre la sagoma dell'edificio preesistente, le aperture, i particolari costruttivi ed i tipi di finitura dell'edificio originario” in quanto la scelta di un tipo di intervento così radicale per tali edifici è stata dettata unicamente dal pessimo stato di conservazione degli edifici stessi e dai materiali utilizzati, difficilmente risanabili.

Le norme relative a questo tipo di intervento possono essere ulteriormente specificate, introducendo se necessario prescrizioni particolari derivanti da un ulteriore approfondimento di situazioni specifiche, avendo sempre come obiettivo la definizione di un assetto definito e la riqualificazione delle singole parti componenti il centro storico.

EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE - Non è ammessa variazione di tale tipo di intervento a meno che non venga dimostrata con idonea documentazione grafica e/o fotografica la storicità del singolo edificio che deve risultare tuttora presente. Qualora lo stesso avesse subito modifiche che ne hanno modificato in modo sostanziale le caratteristiche, l'intervento che si dovrà prescrivere è di ripristino delle caratteristiche tipologiche fondamentali, con particolare riguardo a quelle esterne

AREE LIBERE INEDIFICABILI INTERNE ALLA ZONA RESIDENZIALE A0 DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA - Il perimetro di tali aree potrà subire modifiche sia in ampliamento che in riduzione, queste ultime dipendenti dalle possibili variazioni dello sviluppo in pianta degli edifici soggetti a demolizione con ricostruzione, ampliamenti e nuova edificazione.

AMPLIAMENTI – Potranno essere ammessi altezze e sviluppi in pianta diversi da quelli previsti sugli elaborati grafici di progetto alle seguenti condizioni:

- dovrà essere sempre preso in considerazione sia a livello analitico che progettuale l'intero ambito di cui l'edificio fa parte in modo tale che la nuova soluzione proposta abbia come obiettivo la definizione di un assetto definito dell'ambito stesso, contribuendo alla sua riqualificazione;
- dovranno proporsi condizioni igienico – sanitarie soddisfacenti, in ogni caso migliori delle precedenti;

- gli ampliamenti non dovranno addossarsi a murature che presentino elementi di pregio tali da necessitare di un intervento di conservazione e/o di ripristino;
- le coperture degli ampliamenti dovranno raccordarsi in modo armonico con la copertura dell'edificio principale; nel caso ad esempio di ampliamenti che si sviluppino sul retro per tutta la lunghezza dell'edificio ed abbiano un'altezza simile a quella dell'edificio principale, la copertura di tali ampliamenti dovrà essere preferibilmente costituita dalla prosecuzione, con la stessa pendenza, dell'edificio principale;
- gli ampliamenti di più edifici contigui dovranno configurarsi dal punto di vista dell'aspetto esterno prevalentemente come un unico ampliamento con facciata continua, evitando un susseguirsi di volumi di profondità diverse;
- la nuova soluzione proposta non potrà prevedere una volumetria superiore del 15% a quella prevista dal piano.

Le norme relative a questo tipo di intervento possono essere ulteriormente specificate, introducendo se necessario prescrizioni particolari derivanti da un ulteriore approfondimento di situazioni specifiche, avendo sempre come obiettivo la definizione di un assetto definito e la riqualificazione delle singole parti componenti il centro storico.

NUOVE EDIFICAZIONI – Per quanto riguarda i nuovi volumi di servizio proposti in sostituzione di quelli esistenti che hanno invaso le corti interne, vengono confermate le possibilità di modifica già contenute nelle norme di attuazione (punto 2.3.3.6, alinea "Nuovi edifici", penultimo punto).

Per quanto riguarda i nuovi edifici, molte volte costituiti in parte dalla demolizione con ricostruzione di volumi esistenti, le modifiche apportabili debbono attenersi alle seguenti prescrizioni :

- non potranno essere modificati gli allineamenti previsti lungo la viabilità principale e secondaria;
- le altezze non potranno superare quelle degli edifici contigui storici;
- la profondità dei singoli corpi di fabbrica non potrà essere superiore a ml. 9,00;
- la nuova soluzione proposta non potrà prevedere una volumetria superiore del 10% a quella prevista dal piano;
- dovrà essere mantenuta la previsione di sottoportici passanti con la flessibilità già prevista nelle norme di attuazione rispetto all'esatta collocazione.

Le norme relative a questo tipo di intervento possono essere ulteriormente specificate, introducendo se necessario prescrizioni particolari derivanti da un ulteriore approfondimento di situazioni specifiche, avendo sempre come obiettivo la definizione di un assetto definito e la riqualificazione delle singole parti componenti il centro storico.

INDICAZIONI PUNTUALI – Per quanto riguarda le indicazioni relative ai muri di cinta di nuova realizzazione, in seguito all'emergere di esigenze funzionali non soddisfacibili nel rispetto di tali indicazioni, potranno essere apportate modifiche a tali prescrizioni. Tali modifiche dovranno essere ispirate comunque all'obiettivo di conferire dignità formale ai singoli complessi edilizi, avendo come riferimento principale la situazione evidenziata nelle mappe dei catasti "napoleonico" ed austriaco o comunque la situazione immediatamente successiva al secondo conflitto mondiale.

In generale non potranno essere apportate alle norme modifiche che stravolgano la sostanza delle prescrizioni relative ai singoli tipi di intervento; anche ulteriori elaborati

grafici dell'abaco degli elementi architettonici dovranno essere ispirati a elementi dell'edificazione storica integra superstite.

#### DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso potranno essere modificate, fermo restando che la destinazione prevalente della zona dovrà essere la residenza e che le attività che richiedono spazi di dimensioni non compatibili con la scala edilizia dell'edificazione storica saranno escluse dalla zona.

Per quanto riguarda le modalità di attuazione, qualora risultino di applicazione non agevole, potranno essere variate rimanendo fermo il principio che ogni edificio deve essere oggetto, almeno per la parte esterna, di un progetto unitario.

#### ZONA RESIDENZIALE B1

Tale zona è costituita dalle parti del territorio di recente edificazione con caratteristiche urbane sufficientemente definite, da integrare con opportuni completamenti edilizi ed infrastrutturali.

PERIMETRO DI TALE ZONA – Il perimetro di tale zona potrà essere variato entro il limite del 10% della superficie complessiva della zona, tenendo presente che il piano si prefigge come obiettivo per tale zona il consolidamento ed il completamento della stessa in modo da ottenere un razionale utilizzo del territorio e da dare una precisa configurazione urbana ad ognuna delle parti componenti, tramite la differenziazione delle prescrizioni per singoli ambiti.

Pertanto, qualora venga previsto un incremento della zona, potranno essere riclassificate in zona residenziale B1 parti delle seguenti zone: zona residenziale A0 di conservazione tipologica con le limitazioni specificate nella suddetta zona, zona a verde privato, zona boschiva E2, zona di interesse agricolo-paesaggistico E4, zona di preminente interesse agricolo E5, zona di interesse agricolo E6, zona per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico. Nel caso di riduzione della zona B1 le aree interessate alla riclassificazione saranno le medesime di cui sopra.

Nella ripermimetrazione di tale zona si dovrà inoltre rispettare le seguenti prescrizioni :

- le zone residenziali B1 dovranno risultare chiaramente separate dall'edilizia storica tramite il riconoscimento , laddove corrisponda ad uno stato di fatto consolidato, delle aree a verde privato esistenti (vedi parte della relazione relativa alla zona residenziale A0 di conservazione tipologica );
- gli eventuali ampliamenti di tale zona dovranno essere di norma contenuti all'interno del perimetro delle aree urbanizzate contenuto nell'elaborato grafico di analisi A.4 - Aree edificate ed urbanizzate in scala 1 : 5.000 e sempre all'interno delle zone residenziali previste dal piano struttura; dovrà essere sempre dimostrata la possibilità di un effettivo collegamento alle reti tecnologiche esistenti;
- non dovrà venir pregiudicato o reso meno razionale l'utilizzo delle aree contermini così come previsto dal piano operativo e dal piano struttura;
- dovrà essere garantita un'adeguata accessibilità meccanica alle singole aree.

INDICI, PARAMETRI E PRECRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE – Gli indici di fabbricabilità fondiaria relativi ai singoli ambiti potranno essere modificati all'interno del limite del

20% concesso dalla lettera c) del primo comma dell'art. 32 bis della L.R.52/1991 solo qualora venga dimostrato con analisi puntuali che corrispondono agli indici dei lotti utilizzati alla data di adozione del piano, incrementati del 10%, valore di cui si è già tenuto conto nei calcoli utilizzati per l'individuazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria di progetto.

In ogni caso non si dovrà tendere ad una omogeneizzazione dei singoli ambiti ma si dovranno mantenere le caratteristiche che li contraddistinguono, contribuendo poi eventualmente con indicazioni puntuali (muri di cinta, etc.) ad un'armonizzazione degli stessi.

Potranno subire variazioni anche i rapporti di copertura dei singoli ambiti sempre che venga dimostrato da analisi puntuali che tali rapporti corrispondono a quelli esistenti alla data di adozione del piano, eventualmente incrementati del 5%.

L'altezza massima potrà essere modificata solo qualora venga dimostrato che tali modifiche dipendono da un adeguamento al contesto circostante che nelle tavole di analisi deve risultare avere caratteristiche di pregio storico - ambientale; è da evitarsi in ogni caso un'altezza costante della linea di colmo delle cortine edilizie, dovendosi preferire differenze comunque non sostanziali che diano una sensazione visiva di "movimento".

Non potrà essere modificata in senso riduttivo la norma che stabilisce le caratteristiche che dovrà avere la viabilità privata per l'accesso a più unità d'uso:

“ Nel caso di interventi che prevedano la realizzazione di viabilità privata per l'accesso alle singole unità d'uso, tale viabilità dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. larghezza minima di 6,20 m. comprensiva di un marciapiede avente una sezione minima di 1,50 m;

2. la localizzazione delle aree a parcheggio di cui alla L.122/1989 andrà attentamente studiata al fine di garantire la percorribilità nei due sensi della viabilità, anche prevedendo spazi esterni alle recinzioni delle singole proprietà.”

Le norme relative alle strutture produttive agricole interne alle zone B1 potranno essere riviste in seguito al modificarsi della situazione esistente, tenendo sempre fermi come obiettivi la necessità di un decongestionamento delle aree stesse e la compatibilità degli edifici agricoli con gli edifici residenziali contermini.

Non potrà essere eliminata la prescrizione relativa alla zona B/6bis che impone la realizzazione di una fascia piantumata con essenze arboree ed arbustive a confine con la Parrocchiale e la realizzazione e cessione al comune del parcheggio lungo la strada delle Mondine.

DESTINAZIONI D'USO - Le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso potranno essere modificate, fermo restando il principio che le nuove destinazioni dovranno avere funzioni compatibili con la prevalente destinazione residenziale della zona.

### ZONA RESIDENZIALE B2

Tale zona corrisponde alle parti del territorio interessate da agglomerati di ridotte dimensioni con funzioni miste residenziali ed agricole di cui si vuole confermare e potenziare l'utilizzo residenziale, conferendo un assetto razionale a parti di territorio con caratteri talora di disorganicità e precarietà.

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro di tale zona non è suscettibile di modifiche in ampliamento; potrà invece essere ridotto a favore delle zone di interesse agricolo E6, senza limiti percentuali, potendo anche dipendere dall'acquisizione di tali complessi o di parte degli stessi da parte di imprenditori agricoli a titolo principale.

DESTINAZIONI D'USO , INDICI, PARAMETRI E PRECRIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE  
Il piano nel repertorio relativo alle zone residenziali B2 allegato alle norme di attuazione prefigura la sistemazione finale che tali aree dovrebbero assumere, specificando anche le destinazioni d'uso ammesse.

E' data comunque facoltà ai proprietari degli immobili ricadenti in tale zona di presentare un progetto generale alternativo di utilizzazione globale delle aree ed edifici di loro proprietà che dovrà rispettare, oltre agli elementi invarianti di cui all'allegato repertorio ed alle norme di cui al comma successivo, le seguenti prescrizioni :

- la volumetria totale prevista nel progetto alternativo non potrà essere superiore a quella della proposta contenuta nel relativo repertorio;
- la volumetria destinata alla funzione residenziale non potrà essere superiore a quella della proposta contenuta nel relativo repertorio;
- il progetto alternativo dovrà prevedere una razionalizzazione dei volumi di servizio alla residenza e dei volumi agricoli in modo da lasciare sufficienti spazi liberi in corrispondenza degli edifici residenziali e dovrà rispettare gli elementi che nelle singole schede del repertorio sono considerati elementi invarianti;
- il progetto alternativo dovrà risultare particolarmente attento alla situazione delle proprietà contermini la cui situazione dovrà emergere chiaramente dagli elaborati di analisi e di progetto presentati.

Nel caso della presentazione di un progetto generale alternativo di utilizzazione globale ci si dovrà inoltre attenere alle norme sotto riportate:

- La distanza minima dal confine posteriore e dai confini laterali non potrà essere inferiore a ml. 3,00 nel caso di volumi con altezza non superiore a ml. 3,00 ed a ml. 5,00 nel caso di volumi superiori a ml. 3,00.
- Nel caso di due o più lotti contigui, gli ampliamenti o i nuovi volumi di servizio possono essere edificati in aderenza a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.
- Relativamente a lotti contigui a confine dei quali esistono fabbricati con muri ciechi, il proprietario del lotto contiguo al muro altrui può costruire sul confine stesso in aderenza, nel rispetto delle relative norme del Codice Civile (art.874 e segg.).
- E' ammessa deroga alle distanze minime prescritte dalle presenti norme, nel rispetto comunque delle distanze minime previste dal Codice Civile (art.873).
- E' ammessa la realizzazione di volumi di servizio ad un piano quali autorimesse e depositi anche lungo i confini di proprietà purchè il muro posto a confine sia cieco e non superi l'altezza di ml. 3,00 e nella proprietà limitrofa non esistano edifici posti ad una distanza inferiore a 10 ml.
- La distanza minima dal confine stradale è quella prescritta al titolo terzo delle presenti norme; nel caso di edifici esistenti con distanza inferiore a quella minima prescritta, gli ampliamenti e i volumi di servizio dovranno mantenersi ad una

distanza uguale o maggiore a quella intercorrente alla data di adozione del P.R.G.C. tra l'edificio residenziale ed il confine stradale.

- Gli edifici residenziali possono essere ampliati in deroga alle prescrizioni urbanistico-edilizie di cui sopra e del relativo repertorio per interventi finalizzati alla realizzazione di ascensori, piattaforme elevatrici e servizi igienici, alla modifica delle scale ed alla creazione di spazi di manovra, secondo quanto previsto dalle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- Analogamente possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni urbanistico-edilizie gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche, commisurate alle tecnologie costruttive impiegate.

Gli interventi di cui ai due precedenti commi dovranno essere comunque realizzati in modo da integrarsi con le caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente.

Non potranno essere modificate, ma eventualmente ulteriormente specificate, le prescrizioni generali a cui tali progetti dovranno attenersi (la volumetria totale prevista nel progetto alternativo non potrà essere superiore a quella della proposta contenuta nel relativo repertorio; la volumetria destinata alla funzione residenziale non potrà essere superiore a quella della proposta contenuta nel relativo repertorio; il progetto alternativo dovrà prevedere una razionalizzazione dei volumi di servizio alla residenza e dei volumi agricoli in modo da lasciare sufficienti spazi liberi in corrispondenza degli edifici residenziali; il progetto alternativo dovrà risultare particolarmente attento alla situazione delle proprietà contermini il cui stato dovrà emergere chiaramente dagli elaborati di analisi e di progetto presentati.

In ogni caso nel repertorio di cui sopra sono individuati gli elementi invarianti di cui si dovrà tenere conto nella presentazione di un eventuale progetto generale alternativo di utilizzazione globale.

### ZONA RESIDENZIALE C

Tale zona corrisponde alle parti del territorio prive di edificazione attualmente utilizzate per uso agricolo e/o incolte, destinate a soddisfare il fabbisogno aggiuntivo di abitazioni.

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro di tale zona potrà essere ampliato entro il limite del 10% della superficie complessiva della zona.

Pertanto, qualora venga previsto un incremento della zona, potranno essere riclassificate in zona residenziale C parti delle seguenti zone : zona residenziale B1, zona di preminente interesse agricolo E5, zona di interesse agricolo E6, zona a verde privato, zona per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico. Nel caso di riduzione della zona C le aree interessate alla riclassificazione saranno le medesime di cui sopra.

Nella eventuale ripermimetrazione si dovrà tenere presente l'obiettivo generale che tali zone devono essere utilizzate per dare una configurazione definita e razionale alle parti del territorio in cui vanno a collocarsi; dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere garantita un'adeguata viabilità interna tale da rendere agevole l'accesso ai singoli lotti edificabili;

- dovranno essere garantite congrue fasce verdi o lungo la viabilità principale o lungo il perimetro esterno in modo da creare una chiara separazione in special modo dalle zone agricole contermini.

#### DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

L'indice di edificabilità territoriale relativo ai piani attuativi potrà essere incrementato del 10%, ma non diminuito, per consentire uno sfruttamento più intensivo del territorio, in ogni caso assolutamente compatibile con le caratteristiche dell'ambiente costruito circostante.

Non sono consentite variazioni del rapporto di copertura e dell'altezza massima.

Il tracciato della viabilità interna potrà essere variato, fermi restando la necessità di raccordo con le zone di espansione previste solo nel "piano struttura", le necessità di sezioni adeguate, di adeguati spazi di manovra al termine della viabilità e di un'adeguata accessibilità meccanica ai singoli lotti edificabili.

I piani attuativi potranno prevedere modifiche alle fasce di verde pubblico solo in conseguenza di modifiche alla viabilità e conseguentemente agli accessi; resta fermo comunque il rispetto sia della superficie complessiva prevista dal piano che del principio di cui al secondo punto del precedente paragrafo (dovranno essere garantite congrue fasce verdi o lungo la viabilità principale o lungo il perimetro esterno in modo da creare una chiara separazione in special modo dalle zone agricole contermini)

Non potrà essere in alcun modo eliminata la norma che prescrive indicazioni precise sui contenuti qualitativi dei piani attuativi [" I Piani Regolatori Particolareggiati Comunali dovranno contenere, in rapporto al contesto circostante, specifiche prescrizioni relative agli elementi comuni caratterizzanti il nuovo insediamento : indicazione dei materiali esterni e del tipo di finitura, specificazione della differenza massima di altezza tra edifici appartenenti alla stessa sottozona, tipo ed altezza delle recinzioni (dovrà essere prescritto un unico tipo di recinzione con altezza costante, fatta eccezione per eventuali coperture degli accessi pedonali e carrai)], norma che andrà invece attentamente esaminata nella sua attuazione.

Per quanto riguarda la zona C/1 non potrà essere eliminata la disposizione che prevede la realizzazione di una fascia di verde pubblico piantumato con essenze arboree ed arbustive della profondità di 10,00 ml. a confine con la strada provinciale; per quanto riguarda la zona C/3 non potrà essere eliminata la disposizione che prevede che la viabilità principale di accesso alla zona sia costituita dalle strade pubbliche esistenti ad est e a sud.

#### ZONA MISTA COMMERCIALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO E RESIDENZIALE

Tale zona corrisponde alle parti del territorio attualmente occupate da attività di recupero e vendita di materiali ferrosi, per le quali si prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica con la creazione di un complesso edilizio con destinazioni d'uso miste.

PERIMETRO DI TALE ZONA – Il perimetro di tale zona non potrà subire modifiche.

#### DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE -

Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere integrate, fermo restando il principio della loro piena compatibilità con la funzione residenziale.

Non potrà essere eliminato l'obbligo della pianificazione attuativa.

Non potrà essere incrementata la volumetria da destinare alla residenza.

L'indice di edificabilità territoriale potrà essere incrementato o diminuito del 10%, mentre non sono consentite variazioni del rapporto di copertura e dell'altezza massima.

Le prescrizioni relative alle sezioni ed alle caratteristiche della viabilità interna devono intendersi come minimi inderogabili.

La superficie da destinare a parcheggi potrà subire variazioni solamente in seguito a modifiche apportate dalla legislazione regionale.

Non potrà essere in alcun modo eliminata la norma che fornisce indicazioni precise sui contenuti qualitativi del piano attuativo [“ Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dovrà contenere, in rapporto al contesto circostante, specifiche prescrizioni relative agli elementi comuni caratterizzanti il nuovo insediamento : indicazione dei materiali esterni e del tipo di finitura, specificazione della differenza massima di altezza tra edifici appartenenti alla stessa sottozona tipo ed altezza delle recinzioni (dovrà essere prescritto un unico tipo di recinzione con altezza costante, fatta eccezione per eventuali coperture degli accessi pedonali e carrai)"], norma che andrà invece attentamente esaminata nella sua attuazione.

#### ZONA A VERDE PRIVATO

Tale zona corrisponde alle aree di pertinenza di immobili esistenti nelle quali sono presenti alcune caratteristiche ambientali che si vogliono mantenere e potenziare.

PERIMETRO DI TALE ZONA – Il perimetro della zona a verde privato potrà essere modificato entro il limite del 10% e quindi parti di tale zona potranno, qualora venga prevista una riduzione, essere trasformate in zone residenziale B1, zone per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, zone boschive E2, zone di interesse agricolo-paesaggistico E4, zone di interesse agricolo E6. Qualora venga invece previsto un incremento, le aree interessate alla riclassificazione saranno le medesime di cui sopra, fatta eccezione per le zone boschive E2.

Nelle modifiche ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni :

- dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia a verde privato lungo i percorsi pedonali e/o ciclabili individuati sugli elaborati grafici di progetto;
- la zona a verde privato posta a nord di Fraforeano, all'incrocio tra le strade provinciali n° 7 e n°39 non potrà essere ridotta per evitare problemi alla viabilità derivanti dalla realizzazione di eventuali nuovi volumi residenziali con possibili nuovi accessi carrai;
- nelle parti della zona a verde privato trasformate in zona di interesse agricolo E6 non dovrà essere ammesso alcun tipo di nuovo volume ad una distanza inferiore a 50,00 ml. dalle zone residenziali.

#### DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Le eventuali modifiche alla normativa non potranno aumentare nè il rapporto di copertura nè la volumetria massima realizzabile; potranno essere invece previste riduzioni. La normativa dovrà garantire da un lato l'impossibilità della successiva

trasformazione d'uso da annessi della residenza in residenza vera e propria e dall'altro l'armonico inserimento dei nuovi volumi nell'ambiente circostante. Tra la scelta di ampliare la zona residenziale B1 per ricavare volumi di servizio e la scelta di ampliare la zona a verde privato per consentire la realizzazione degli stessi andrà privilegiata la prima scelta, fatta eccezione per la realizzazione di strutture coperte per la sosta all'aperto (tipo gazebo).

#### ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Tale zona corrisponde alle parti del territorio destinate ad opere pubbliche o di uso pubblico da realizzarsi da Enti pubblici o da Enti privati per ragioni di interesse pubblico.

PERIMETRO DI TALE ZONA; PRESCRIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE - Il perimetro delle singole aree potrà essere modificato, verificato il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.P.G.R. n° 0126/1995, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- dovrà essere garantita la continuità della fascia a verde pubblico (verde di connettivo e parco urbano) che congiunge l'area della scuola elementare con la parrocchiale ed il cimitero;
- dovrà essere confermato, anche se con estensione diversa, l'ampliamento del campo sportivo del capoluogo, che dovrà gravitare su via Lassus;
- dovrà essere garantita la continuità delle fasce a verde pubblico lungo la viabilità di nuova realizzazione, la cui profondità potrà invece essere variata;
- l'area rialzata di stretta pertinenza della chiesa parrocchiale del capoluogo potrà essere oggetto di interventi di valorizzazione, fermo restando il rispetto della conformazione morfologica del terreno e la rivalutazione degli elementi lineari esistenti, salvo quanto previsto dalle norme di attuazione; non potranno in nessun caso essere realizzati appositi spazi a parcheggi;
- non potrà essere ridotta l'area di pertinenza arborata della cappella di Santa Sabida prevista dal progetto di mitigazione ambientale correlato alla realizzazione dell'ultimo tratto del canale Spinedo in modo da isolarla dal "deserto" agricolo circostante;
- dovrà essere mantenuta la fascia a parcheggio alberato in corrispondenza del lato nord del nuovo campo sportivo a Fraforeano, previsto quest'ultimo solo nel "piano struttura".

L'eventuale ridimensionamento delle singole aree, operato all'interno del limite complessivo del 10%, fermo restando la necessità del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.P.G.R. n°0126/1995, dovrà comunque garantire un razionale utilizzo delle singole aree ed una loro riqualificazione ambientale.

Pertanto, qualora venga previsto un incremento della zona, potranno essere riclassificate in zona per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico le parti delle seguenti zone: zona residenziale B1, zona a verde privato, zona di preminente interesse agricolo E5, zona di interesse agricolo E6. Nel caso di riduzione della zona, le aree interessate alla riclassificazione saranno le medesime di cui sopra.

Per quanto riguarda i parcheggi di relazione, mantenendo come obiettivo prioritario quello dell'individuazione di tali attrezzature in posizioni strategiche anche all'interno delle zone edificate, che risultano le più carenti di tale tipo di attrezzatura, la loro ubicazione potrà essere variata alle seguenti condizioni:

- i nuovi parcheggi individuati in alternativa ad altri da eliminare dovranno avere complessivamente superficie uguale o superiore a quelli eliminati;
- la riclassificazione delle aree già destinate a parcheggi avverrà adeguandosi alle previsioni urbanistiche delle aree contermini in conformità alle indicazioni contenute nella presente relazione .

Come già inserito nelle norme di attuazione, l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di opere pubbliche all'interno delle zone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico anche in deroga alle prescrizioni urbanistico – edilizie del piano, così come ammesso dall'art.41 della L.R.52/1991.

Sarà sempre possibile l'individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale di nuove aree per opere pubbliche.

L'ampliamento del 10% e la facoltà data dall'art. 32 bis, lettera e) della L.R. 52/91 relativi all'individuazione di nuove aree per opere pubbliche, non possono essere generalizzate, né in linea di principio confliggere con gli obiettivi e le strategie del Piano e dovranno essere debitamente motivate, anche in considerazione che il presente strumento urbanistico prevede una complessiva dotazione di standards superiore al minimo prescritto nel DPGR 126/95.

#### ZONA ARCHEOLOGICA

Tale zona corrisponde alle parti del territorio all'interno delle quali sono stati effettuati rinvenimenti archeologici.

PERIMETRO DI TALE ZONA – In seguito ad eventuali nuovi rinvenimenti è consentito procedere alla perimetrazione di nuove aree archeologiche ovvero alla riperimetrazione di quelle esistenti. Agli elaborati grafici di progetto andrà comunque allegata una relazione firmata da un archeologo che specifichi i tipi di rinvenimenti effettuati, la conseguente necessità di tutelare tale aree e le modalità della tutela. Sovrapponendosi l'indicazione di tale zona alla zonizzazione agricola, non trova applicazione la norma che limita le variazioni in aumento al 10% dell'area complessiva.

DESTINAZIONI D'USO E PRESCRIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE - La normativa potrà essere variata mantenendo fermi gli obiettivi della tutela dei beni presenti in tale zona e della prosecuzione della normale attività agricola.

#### ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE D2 DI INTERESSE COMUNALE DI PROGETTO

Tale zona è costituita dalle parti del territorio corrispondenti alle nuove zone artigianali di interesse comunale e comprensoriale.

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro di tale zona potrà in linea generale essere variato entro il limite del 10% della superficie complessiva di ogni singolo comparto e comunque solo per porre rimedio ad eventuali aggiustamenti dei perimetri dei comparti funzionali all'attuazione degli stessi o per risolvere aspetti di dettaglio relativi ai confini di proprietà ed altri casi particolari di modesta entità, utilizzando le aree contigue al comparto stesso, fatte salve le possibilità di seguito descritte.

L'individuazione delle due zone industriali collocate ad est del nuovo casello industriale, a cavallo della viabilità di collegamento Ronchis - Palazzolo, è finalizzata a consentire il trasferimento di due attività di recupero e vendita rottami metallici attualmente situati a sud del capoluogo, la cui compatibilità urbanistico - ambientale non potrà essere garantita per il futuro.

Solo in caso di cessazione di tali attività o del loro trasferimento in altro comune o dell'impossibilità di realizzare l'ipotizzato trasferimento, di dette zone potrà essere utilizzata l'area posta in fregio all'autostrada ed a nord della nuova viabilità Ronchis - Palazzolo dello Stella, esclusivamente a favore dell'attività attualmente esistente in sito e classificata come zona D.3.

#### DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

La normativa relativa alle destinazioni d'uso dovrà sempre prefiggersi come obiettivo primario quello di verificare, con il supporto dell'Azienda dei Servizi Sanitari competente, la compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti.

In conseguenza a questa impostazione locali per il personale di custodia potranno essere concessi, previo parere favorevole della competente Azienda dei Servizi Sanitari, dopo aver attentamente valutato le caratteristiche dell'attività presente nel lotto e nelle aree contermini; qualora venga concessa tale possibilità, tali locali non potranno avere una superficie utile superiore a 50 mq e non potranno essere utilizzati come stabile dimora di una famiglia.

La superficie delle aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione potrà essere variata in seguito a modifiche apportate dalla legislazione regionale.

Il piano prevede la suddivisione della zona D2 in ambiti di contenute dimensioni da assoggettare a pianificazione attuativa da parte dell'Ente pubblico o dei privati, individuando la viabilità: in seguito alla modifica delle proprietà e/o della disponibilità all'intervento, sarà possibile procedere ad una ripermetrazione di tali ambiti, apportando modifiche non sostanziali alla viabilità individuata nel piano (andrà mantenuto il tracciato nord - sud di attraversamento della zona). Non saranno consentiti accessi diretti sulla nuova strada di collegamento Ronchis - Palazzolo, fatta eccezione per quelli già previsti relativi alle due aree per il trasferimento delle attività di recupero e vendita dei rottami metallici attualmente localizzate nell'abitato di Ronchis. L'approvazione dei P.R.P.C. relativi al comparto posto a nord dell'autostrada A4 ed attestato su via Garibaldi e dei 2 comparti posti ad Est dell'autostrada A4 e, conseguentemente, la sottoscrizione delle relative convenzioni non potrà essere antecedente alla realizzazione del complesso delle opere relative alla realizzazione del nuovo casello di Ronchis, della variante alla S.P. n. 7, nonché della viabilità di collegamento "Ronchis - Palazzolo dello Stella".

Dovranno essere mantenute le prescrizioni relative alle fasce arborate ed arbustive da realizzarsi lungo i corsi d'acqua ed in corrispondenza della viabilità.

La prescrizione relativa al comparto n° 6 che impone che il piano attuativo debba contenere prescrizioni tali da garantire una conformazione planivolumetrica unitaria e debba specificare gli elementi che caratterizzeranno le fronti dell'edificio dal punto di vista architettonico in modo particolare quelle prospettanti la viabilità autostradale a sud non potrà essere disattesa nella sua applicazione; pertanto le indicazioni planivolumetriche del P.R.P.C. dovranno avere un valore vincolante e successive varianti al piano attuativo potranno prevedere solo variazioni di dettaglio.

Per quanto riguarda le due zone destinate al trasferimento delle due attività di recupero e vendita rottami metallici di cui sopra, obiettivo prioritario deve rimanere la soluzione dei problemi dell'accessibilità alle zone e della mitigazione dell'impatto soprattutto visivo: tali problemi potranno essere risolti anche in modo diverso da quello prospettato dal piano purchè l'efficacia delle soluzioni proposte risulti pari o superiore.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni urbanistico edilizie potranno essere modificate al fine di assicurare un pieno utilizzo a fini produttivi della zona, purchè rimangano inalterate le seguenti disposizioni :

- rapporto di copertura max 50%;
- altezza dei fronti (salvo diversa esigenza del ciclo produttivo, i serbatoi e le ciminiere) max 10.00 m.;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti min. 10.00 m.

In ogni caso il cambio di destinazione d'uso dovrà essere assoggettato al giudizio di compatibilità urbanistico-ambientale ed al parere della ASSL e non potrà essere eliminato l'obbligo di assicurare un'adeguata qualità architettonica degli edifici prospicienti la nuova viabilità di accesso all'autostrada.

#### ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D3 ESISTENTE

La zona corrisponde alle parti del territorio già parzialmente destinate ad attività industriali ed artigianali in cui si intende riconfermare e potenziare tali funzioni.

PERIMETRO DI TALE ZONA -- Il perimetro di tale zona potrà subire variazioni in aumento entro il limite del 10% della superficie complessiva della zona e della facoltà di cui all'art. 32 bis, lettera e) della L.R. 52/91. Tale adempimento è subordinato all'acquisizione, coerentemente con quanto previsto dalla circolare regionale n. 3/90, del parere favorevole preventivo delle ASSL competente in ordine agli aspetti igienico sanitari, oltre che del previsto giudizio di compatibilità.

Le variazioni in diminuzione ovvero l'eliminazione di singole zone dipendenti dal trasferimento dell'attività in locali più idonei (ad es. le zone artigianali destinate solo a depositi e contrassegnati dalla lettera D), dalla cessazione dell'attività ubicata in locali più opportunamente utilizzabili per altre funzioni o dall'opportunità di essere ricompresi all'interno di una zona D2 per attuare ampliamenti consistenti a seguito dell'allargamento dell'area di proprietà, non sono soggetti a limiti percentuali.

Qualora venga previsto un incremento della zona, potranno essere riclassificate in zona artigianale D3 parti della zona di interesse agricolo E6, della zona di verde privato e della zona boschiva E2. Nel caso di riduzione della zona D3 parti della zona potranno essere riclassificate nelle stesse zone di cui sopra nonché in zone residenziali B1 ( qualora la zona non sia ricompresa all'interno della zona industriale compatta e risulti adiacente a zone residenziali), in zone artigianali - industriali D2 di interesse comunale di progetto.

Nel caso di trasformazione delle Z.T.O. D3 puntuali in Z.T.O B1, dovrà comunque essere verificata la compatibilità in considerazione sia della necessità di evitare possibili elementi di conflitto con l'eventuale residua superficie produttiva, sia della particolare localizzazione delle stesse rispetto alla struttura urbana esistente.

Ciò non esclude evidentemente l'adozione delle mitigazioni ambientali, così come deve rimanere certo che le suddette verifiche verranno fatte di volta in volta.

#### DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

La normativa relativa alle destinazioni d'uso dovrà sempre prefiggersi come obiettivo primario quello di verificare, con il supporto dell'Azienda dei Servizi Sanitari competente, la compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti, delle riconversioni e degli interventi aventi rilevanza urbanistica operati sugli insediamenti esistenti.

Non potranno essere modificate le norme relative alle zone artigianali ed industriali che potranno essere utilizzate esclusivamente per attività di deposito e per le funzioni necessarie per il corretto funzionamento di tale attività.

Il piano ha individuato all'interno di questa zona anche attività di commercio al minuto, ritenendo nel tempo possibile una trasformazione della destinazione attuale in una di quelle ammesse dalle norme; nel frattempo è ammesso soltanto il mantenimento dell'attività esistente e sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, limitati questi ultimi ad esigenze di adeguamento alle normative statali e regionali in materia di impianti e di sicurezza. Nel caso di cessazione dell'attività esistente, sarà consentita l'installazione solo di attività consentite dalla normativa; tale norma non potrà quindi essere oggetto di variazioni. Non potrà essere eliminata la norma che assoggetta a pianificazione attuativa le aree contraddistinte dai numeri 1, 2, 3 e 4, al fine di ottenere un razionale sfruttamento di tali porzioni di territorio compatibile con il contesto circostante.

Relativamente alla zona individuata con il n°1 non potranno essere modificate le prescrizioni che vietano l'immissione diretta degli automezzi sulla strada delle Bandite e le indicazioni grafiche che prevedono una fascia arbustiva ed alberata in corrispondenza della viabilità principale (tale indicazione grafica non risulta vincolante per quanto riguarda la profondità della fascia, ma per quanto riguarda l'obiettivo di creare una fascia verde continua lunga la Strada delle Bandite).

Relativamente alla zona individuata con il n°2 non potranno essere modificate le prescrizioni che vietano l'immissione diretta degli automezzi sulla nuova strada Ronchis - Palazzolo e le indicazioni grafiche che prevedono una fascia arbustiva ed alberata in corrispondenza del corso d'acqua che delimita la zona ad est (tale indicazione grafica non risulta vincolante per quanto riguarda la profondità della fascia).

Relativamente alla zona individuata con il n°3 non potranno essere modificate le indicazioni grafiche che prevedono una consistente fascia arbustiva ed alberata in corrispondenza dei lati settentrionale ed occidentale; in questo caso la profondità della fascia non potrà essere diminuita ma solo eventualmente aumentata.

Il piano attuativo della zona individuata con il n°4 potrà essere accorpato con piani attuativi delle zone industriali esistenti o di progetto contermini anche essi assoggettati a pianificazione attuativa al fine di assicurare un ottimale utilizzo delle aree destinate ad attività produttive e/o una migliore distribuzione degli oneri economici.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni urbanistico edilizie potranno essere modificate al fine di assicurare un pieno utilizzo a fini produttivi della zona, purché rimangano inalterate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura max 50%
- altezza massima (salvo diversa esigenza del ciclo produttivo, i serbatoi e le ciminiere) max 10.00 m.;

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nei nuovi edifici destinati a residenza permanente min. 10.00 m.

La superficie delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive nonché la specificazione delle attrezzature collettive potranno essere variate in seguito a modifiche apportate dalla legislazione regionale.

Si ribadisce pertanto che le zone D3 dovranno essere protette, ai fini della mitigazione dell'impatto ambientale sia sul piano paesaggistico che dell'inquinamento atmosferico, da siepaggi e cortine erborate, atte anche a mitigare eventuali impatti negativi che attualmente penalizzano le attività produttive esistenti come evidenziato nell'elaborato A 5 "Giudizio di compatibilità"; in ogni caso le modifiche delle destinazioni d'uso dovranno rientrare tra quelle ammissibili a seguito dell'espressione del giudizio di compatibilità urbanistico – ambientale e del parere dell'ASSL.

#### ZONA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA CON SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA SUPERIORE A 15.000 MQ. E PER ATTIVITÀ DI SVAGO E DI INTRATTENIMENTO

La zona corrisponde alle parti del territorio, quasi totalmente inedificate, dove è prevista la realizzazione di una struttura commerciale di grande distribuzione già autorizzata con D.G.R. n° 1624 del 15.5.2002 ai sensi della L.R. 41/1990 e confermata dal Piano regionale per la grande distribuzione approvato con D.G.R. n°781 del 15.04.2005, integrato da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e di intrattenimento.

PERIMETRO DI TALE ZONA – Il perimetro di tale zona potrà subire modifiche solo in aumento per ricomprendere la zona agricola compresa tra il tratto terminale di via Garibaldi e la nuova strada Ronchis – Palazzolo in conformità a quanto previsto dal Piano comunale di settore del commercio, previa verifica della sostenibilità da parte della rete viaria esistente e/o prevista dei flussi di traffico aggiuntivi . Tale ampliamento non potrà in ogni caso essere superiore al 10% della superficie della zona così come individuata dalla presente variante.

#### DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Non potranno in alcun caso essere eliminate le prescrizioni che prevedono che la progettazione e la conseguente attuazione di questa zona urbanistica debbano essere contestuali alla realizzazione della viabilità di raccordo con il nuovo svincolo e casello autostradale al fine di poter utilizzare una viabilità adeguata ai flussi di traffico previsti e che l'apertura delle attività consentite nella zona debba essere subordinata alla concreta realizzazione sia del dispositivo di accesso diretto alla zona che della viabilità di raccordo con il nuovo svincolo e casello autostradale.

I parametri e le prescrizioni urbanistico edilizie potranno essere integrate e modificate fatta eccezione per i seguenti elementi :

- non potrà essere aumentata la superficie massima di vendita ;
- non potrà essere aumentato il rapporto di copertura;
- non potrà essere aumentata l'altezza massima degli edifici;
- non potrà essere ridotta la superficie da destinare a parcheggi se non a seguito di modifiche della legislazione regionale;

- non potrà essere modificata la norma che prevede che i parcheggi all'aperto siano alberati e che le relative pavimentazioni siano realizzate in materiali tali da consentire il drenaggio delle acque meteoriche.

Per quanto riguarda l'organizzazione dell'area, le tipologie edilizie ed i materiali, le prescrizioni del piano attuativo potranno solo integrare e specificare le norme della presente variante.

Per quanto riguarda la viabilità e la tipologia dei parcheggi :

- il piano attuativo potrà prevedere un diverso tracciato della viabilità meccanica a servizio dei residenti in via Garibaldi che colleghi tale via con la strada Ronchis - Palazzolo;
- qualora i parcheggi non possano essere realizzabili tutti all'aperto, potrà essere proposta una diversa tipologia delle strutture edilizie che li dovranno ospitare.

Il piano attuativo potrà prevedere la realizzazione delle opere per stralci funzionali purchè venga garantita la piena autonomia dei singoli stralci e non venga pregiudicato l'assetto finale dell'area in ordine soprattutto alla viabilità, ai parcheggi ed alle reti tecnologiche.

#### ZONA COMMERCIALE H3 DI INTERESSE COMUNALE ESISTENTE

La zona corrisponde alle parti del territorio relative alle attuali strutture per l'esercizio di attività commerciali e di pubblico esercizio di cui si intende riconfermare la destinazione d'uso e consentire l'ampliamento.

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro dei singoli insediamenti potrà subire variazioni in aumento, a scapito della zona di interesse agricolo E6, solo ed esclusivamente per la realizzazione di parcheggi a servizio delle singole attività con vincolo di destinazione d'uso; tali perimetri potranno essere ridotti qualora si verifichi un ridimensionamento dell'attività con conseguente trasformazione di parte della zona in zona di interesse agricolo E6. L'eventuale prospettata possibilità di modifica del perimetro non dovrà determinare un'aumento della superficie territoriale delle Z.T.O. H3 complessivamente prevista nel Piano operativo.

#### DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE-

Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere ulteriormente specificate, tenendo in debita considerazione il contesto all'interno del quale sono inseriti i singoli insediamenti al fine di non creare conflitti con le funzioni delle zone contermini.

La superficie delle aree da riservare a parcheggi potrà essere variata in seguito a modifiche apportate alla legislazione regionale; non potrà però essere eliminata la norma che prevede che non potrà essere concesso alcun incremento volumetrico a quegli insediamenti che, non essendo dotati al momento della richiesta di incremento volumetrico di adeguati spazi a parcheggio e a verde, non provvedano a dotarsi di tali spazi appunto nel progetto di ampliamento.

Non potrà inoltre essere modificata in senso più ampio la norma che prevede la possibilità della realizzazione di un'unità abitativa per insediamento per una cubatura massima di 500 mc.

Rimane comunque preclusa la possibilità dell'insediamento di funzioni commerciali di grande distribuzione, che richiedano l'inserimento in zona commerciale propria di tipo Hc.

#### ZONA ATTREZZATA PER I SERVIZI DI ACCOGLIENZA

La zona corrisponde alle parti del territorio in cui è prevista l'installazione di un nuovo insediamento commerciale a ridosso del casello dell'autostrada attrezzato per fornire un'ampia gamma di servizi all'automobilista.

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro di tale zona potrà subire modifiche in ampliamento solo conseguenti a modifiche apportate alla nuova viabilità dalla progettazione esecutiva. Il perimetro di tale zona potrà invece subire riduzioni dipendenti o dal mancato accordo tra proprietari in assenza dell'intervento pubblico o dalla necessità di disporre di spazi inferiori a quelli preventivati; tali riduzioni non potranno in ogni caso essere tali da portare ad un consistente ridimensionamento della zona perché andrebbero ad incidere sugli obiettivi del piano ma dovranno essere di consistenza limitata (indicativamente non superiori al 15% della superficie della zona). Le suddette possibilità di variazione del perimetro non dovranno determinare una superficie territoriale della zona superiore a quella prevista nel Piano operativo, che prevede comunque l'obbligo del piano attuativo dell'intero comparto in forma unitaria.

DESTINAZIONI D'USO, INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE-  
Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere ulteriormente specificate, tenendo sempre presente la funzione specifica dell'area stessa, prendendo quindi in considerazione eventuali nuove esigenze attualmente non esplicitate dagli operatori del campo.

Non potranno essere modificati in senso più ampio né il rapporto di copertura né l'altezza massima.

Non potrà in alcun modo essere eliminata la prescrizione che prevede che la progettazione e la conseguente attuazione della zona devono essere contestuali o successivi alla realizzazione della viabilità che collega il nuovo svincolo autostradale con la strada statale n°354.

Non potrà essere eliminata la norma che cerca di conferire "qualità architettonica" all'intervento prescrivendo che in sede di piano attuativo debba essere verificata la possibilità di prevedere, attraverso indicazioni planovolumetriche, un adeguato assetto di questa zona con particolare riferimento all'aspetto tipologico ed architettonico delle fronti degli edifici da realizzarsi lungo la viabilità principale.

#### ZONA E4 DI INTERESSE AMBIENTALE DEL FIUME TAGLIAMENTO

La zona corrisponde alle aree che l'assetto territoriale del P.U.R. individuava come zona di interesse agricolo – paesaggistico ricompresa all'interno del perimetro del parco fluviale del Tagliamento.

PERIMETRO DI TALE ZONA – Il perimetro di tale zona non potrà subire modifiche.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE-

Gli strumenti e le modalità di attuazione potranno subire variazioni solo a seguito di modifiche a livello statale e regionale della normativa di riferimento.

La suddivisione operata dal piano in sottozona potrà essere modificata solamente in base o a eventi naturali calamitosi che modifichino lo stato dei fatti o a ricerche più approfondite di quelle a suo tempo condotte per la redazione del Piano di Conservazione e Sviluppo tali da consentire l'individuazione di ulteriori sottozone; in ogni caso gli obiettivi devono rimanere gli stessi enunciati nella specifica parte della presente relazione. Le prescrizioni urbanistiche, fermo restando il quadro normativo e quanto sopra specificato, potranno essere solo oggetto di specificazioni e integrazioni.

### ZONA BOSCHIVA E2

La zona corrisponde alle fasce arborate, in parte già esistenti, che il piano individua lungo corsi d'acqua, lungo alcune arterie viarie o lungo limiti di zona al fine di riconnettere armonicamente tra loro ambiti urbani e/o naturali significativi o al fine di creare una suddivisione a grandi maglie nelle aree di bonifica o una separazione tra ambiti con caratteristiche nettamente diverse.

PERIMETRO DI TALE ZONA – Il perimetro di tale zona potrà subire modifiche sia in aumento che in riduzione, non potendosi considerare zona forestale. Pertanto, qualora venga previsto un incremento della zona, potranno essere riclassificate in zona boschiva E2 parti delle seguenti zone : zone di interesse agricolo – paesaggistico, zone di preminente interesse agricolo E5, zone di preminente interesse agricolo E5\*, zone di interesse agricolo E6, zona di rispetto dell'abitato, zona residenziale B1, zone artigianali – industriali D2 di interesse comunale e comprensoriale di progetto e zone artigianali – industriali D3 esistenti.

Nel caso di riduzione della zona E2 le aree interessate alla riclassificazione saranno le stesse di cui sopra; la riduzione non potrà essere tale da vanificare di fatto l'indicazione di una fascia alberata.

Non potranno essere ridotte le seguenti fasce alberate: fascia lungo la Roggia Barbariga, a ridosso dell'abitato di Fraforeano, fascia a sud di Fraforeano fino al Fosso Spinedo, fasce fiancheggianti lo Spinedo, fascia individuata in corrispondenza del nuovo svincolo e casello autostradale.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE – Per quanto riguarda le modalità di attuazione, qualora risultino di applicazione non agevole, potranno essere variate cercando in tutti i modi di incentivare la creazione di fasce boscate o boschi veri e propri che possono produrre reddito e possono permettere di accedere ad appositi finanziamenti della Comunità europea per il loro impianto.

### ZONA DI INTERESSE AGRICOLO – PAESAGGISTICO E4

Sono le parti del territorio ove, pur con notevole presenza di aree attualmente destinate a colture, esiste una caratterizzazione dovuta a qualificanti valori ambientali tali da richiedere un'azione di tutela paesaggistica.

PERIMETRO DI TALE ZONA - Il perimetro di tale zona potrà subire modifiche sia in aumento che in riduzione nel limite del 10% della superficie complessiva. Qualora venga prevista un incremento della zona, potranno essere riclassificate in zona di interesse agricolo - paesaggistico parti delle seguenti zone : zona boschiva E2, zona residenziale A0 di conservazione tipologica e zona residenziale B1. Nel caso di riduzione della zona E4 le aree interessate alla riclassificazione saranno le stesse di cui sopra, fatto salvo quanto prescritto per le zone E2.

DESTINAZIONI D'USO – Le destinazioni d'uso ammesse potranno subire modifiche che dovranno però seguire i seguenti criteri:

- dovranno essere introdotti elementi di naturalità quali fasce arborate o boschette al fine di creare nicchie ecologiche;
- dovranno essere incentivate le colture di legnose agrarie e l'arboricoltura da legno, cercando di escludere il pioppo, colture che producono un reddito nel tempo accettabile e possono fruire di appositi finanziamenti della comunità europea.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI – Le prescrizioni normative potranno essere oggetto solo di integrazioni e/o modifiche parziali. Non potrà essere variato l'indice di fabbricabilità fondiaria e potranno essere previste altezze massime differenziate, anche diverse da quelle prescritte dal piano, solo per aree specifiche e solo qualora esistano esigenze funzionali altrimenti non soddisfacibili. In ogni caso dovrà essere dimostrato in modo inoppugnabile, utilizzando tecniche adeguate, compresi i fotomontaggi e/o le simulazioni, che altezze superiori a quelle previste dal piano non creino nell'ambito interessato impatti visivi rilevanti.

L'indicazione cartografica della fascia di rispetto del complesso monumentale della villa De Asarta - Kechler potrà subire limitate modifiche solo nella parte a nord a seguito di comprovate esigenze non diversamente soddisfacibili, garantendo comunque la continuità ed una adeguata profondità a tale fascia.

Non potranno essere modificate le norme che prescrivono per i nuovi edifici l'adozione di materiali, tecnologie e tipologie tradizionali.

#### ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO E5 ED E5\*

Le zone corrispondono alle parti del territorio nell'ambito delle quali gli usi agricoli dovranno essere salvaguardati e potenziati rispetto ad ogni altra utilizzazione del suolo, in quanto essi presentano caratteristiche ambientali, condizioni organizzative ed infrastrutturali tali da consentire il presupposto per lo sviluppo di un'agricoltura produttiva.

PERIMETRO DI TALI ZONE – Il perimetro di tali zone potrà subire modifiche in conseguenza delle variazioni specificate per le zone adiacenti.

DESTINAZIONI D'USO – Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere specificate ed ampliate, fermi restando gli obiettivi di non consentire usi impropri del territorio agricolo e di incentivare forme di utilizzo agricolo finora considerate marginali che potrebbero contribuire a risollevare le sorti di un settore che riveste comunque ancora un ruolo non secondario nell'economia del comune.

Il divieto di installare nuovi allevamenti zootecnici a carattere industriale in questa zona non potrà essere abolito.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – Per quanto riguarda gli indici per le opere di attuazione diretta, fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiaria relativo alla residenza, potranno essere modificati nel limite del 10% a seguito di dimostrate esigenze non altrimenti risolvibili.

Relativamente alla zona E5\* potranno essere variati gli inviluppi relativi all'edificazione, non frazionando in tanti piccoli ambiti gli attuali tre ambiti proposti; la superficie di tali ambiti potrà essere incrementata entro il limite del 10% della superficie attualmente prevista, mentre non sono previsti limiti per una loro riduzione.

La zona E5\* potrà essere riconvertita in zona di preminente interesse agricolo E5.

Non potrà essere modificata la norma relativa agli edifici con caratteri di pregio ambientale individuati sugli elaborati grafici di progetto: su tali edifici non dovranno essere ammessi interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione; gli interventi sugli stessi dovranno assicurare il mantenimento e/o il ripristino di tutti i fronti; saranno concessi ampliamenti solo qualora venga dimostrato che gli ampliamenti proposti non intaccano la leggibilità dell'edificio originario e non occludono parti significative dei singoli fronti.

Per quanto riguarda gli indici per i piani attuativi, potranno essere modificati nel limite del 10% a seguito di dimostrate esigenze non altrimenti risolvibili.

Non potranno essere eliminate le indicazioni grafiche relative alla realizzazione di fasce alberate lungo alcune strade e canali principali; tali indicazioni potranno essere modificate ma solamente nel senso di spostare le fasce lungo viabilità e canali diversi. Tali fasce non potranno in alcun caso essere sostituite da macchie arborate isolate in quanto non si rispetterebbe l'obiettivo di creare una suddivisione a grandi maglie del territorio bonificato.

#### ZONA DI INTERESSE AGRICOLO E6

La zona corrisponde alle parti del territorio ove, pur non essendo presenti tutte le condizioni riscontrabili nelle zone di preminente interesse agricolo, sono rinvenibili condizioni orografiche e pedologiche tali da conferire una generale suscettività allo sviluppo agricolo intensivo nel medio e lungo periodo.

PERIMETRO DI TALE ZONA – Il perimetro di tale zona potrà subire modifiche in conseguenza delle variazioni specificate per le zone adiacenti.

DESTINAZIONI D'USO – Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere specificate ed ampliate, fermi restando gli obiettivi di non consentire usi impropri del territorio agricolo e di incentivare forme di utilizzo agricolo finora considerate marginali che potrebbero contribuire a risollevarne le sorti di un settore che riveste comunque ancora un ruolo non secondario nell'economia del comune.

Il divieto di installare nuovi allevamenti zootecnici a carattere industriale in questa zona potrà essere rivisto, una volta verificata la possibilità di collocare tali insediamenti in aree molto distanti dai centri e dai nuclei abitati e la effettiva

manca di impatti ambientali negativi sull'aria, sull'acqua e sugli insediamenti vicini.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – Per quanto riguarda gli indici per le opere di attuazione diretta, fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiaria relativo alla residenza, potranno essere modificati nel limite del 10% a seguito di dimostrate esigenze non altrimenti risolvibili.

Non potrà essere modificata la norma relativa agli edifici con caratteri di pregio ambientale individuati sugli elaborati grafici di progetto: su tali edifici non dovranno essere ammessi interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione; gli interventi sugli stessi dovranno assicurare il mantenimento e/o il ripristino di tutti i fronti; saranno concessi ampliamenti solo qualora venga dimostrato che gli ampliamenti proposti non intaccano la leggibilità dell'edificio originario e non occludono parti significative dei singoli fronti.

Per quanto riguarda gli indici per i piani attuativi, potranno essere modificati nel limite del 10% a seguito di dimostrate esigenze non altrimenti risolvibili.

Non potrà essere eliminata la norma che contiene prescrizioni per eventuali Piani di riordino fondiario : tali piani dovranno prevedere il mantenimento della viabilità principale esistente, delle piccole aree allo stato naturale ancora esistenti e di singoli elementi vegetali (alberi di dimensioni ragguardevoli, filari di alberi) al fine di assicurare la conservazione di alcune testimonianze del passato ed il mantenimento di "nicchie" ecologiche; in tali piani dovrà inoltre essere prevista la creazione ex novo di filari di alberi, utilizzando le essenze tipiche della zona, per creare una suddivisione a maglie del territorio e si dovrà cercare, ove possibile, di ricorrere all'accorpamento degli appezzamenti piuttosto che alla creazione di nuovi appezzamenti di forme geometriche regolari.