REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI MOSSA

Piano Regolatore Generale Comunale

(P.R.G.C.)

ELABORATO:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
vN	
Con evidenziate le modifiche della Variante n. 21	

Il Progettista

Studio Tecnico: ing. Roberto Ocera – Viale Trieste n. 5 – 34072 Gradisca d'Isonzo (GO)

SOMMARIO:

ART. 1- GENERALITÀ. 4
ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.C. 4
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. 5
ART. 4 - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE INDIRETTA DEL P.R.G.C.. 6
ART. 5 – NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DIRETTA DEL P.R.G.C. 6
ART. 6 - TERMINOLOGIA, DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE UTILIZZATE NELLE PRESENTI NORME. 6

TITOLO 2 - VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO 6

ART. 7 - CLASSIFICAZIONE DELLA VIABILITÀ, ACCESSI E FASCE DI RISPETTO STRADALI. 6
ART. 8 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE. 9
ART. 9 - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO 10
ART. 10 - FASCE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE ENERGETICHE. 10
ART. 11 - FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA. 11

TITOLO 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE. 11

ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE. 11
ART. 13 - RAGGRUPPAMENTO DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE IN ZONE FUNZIONALI E AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE. 13
ART. 14 - ZONE RESIDENZIALI 13
ART. 15 - ZONA OMOGENEA B/1: RESIDENZIALE URBANIZZATA SATURA CON POSSIBILITÀ DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI. 15
ART. 16 - ZONA OMOGENEA B/1A: RESIDENZIALE URBANIZZATA SATURA DI PREGIO AMBIENTALE CON POSSIBILITÀ DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI. 18
ART. 17 - ZONA OMOGENEA B/2 : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD ALTO INDICE DI FABBRICABILITÀ. 20
ART. 18 - ZONA OMOGENEA B/3 : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO INDICE DI FABBRICABILITÀ. 21
ART. 19 - ZONA OMOGENEA B/4 : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSO INDICE. 22
ART. 20 - ZONA OMOGENEA C: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE. 23
ART. 21 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI/ INDUSTRIALI. 26
ART. 22 - ZONA OMOGENEA D/2: MISTA PER LA PICCOLA INDUSTRIA E PER L'ARTIGIANATO. 27
ART. 23 - ZONA OMOGENEA D/3: INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI ESISTENTI. 29
ART. 24 - ZONE AGRICOLE E FORESTALI. 30
ART. 25 - NORME RELATIVE ALLA SOTTOZONA E/2. 34
ART. 26 - NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE E/4, E/5 ED E/6. 35

ART. 27 - NORME PARTICOLARI PER LE SOTTOZONE E/4, E/5 ED E/6. 40
ART. 28 - NORME PARTICOLARI PER LE SOTTOZONE E/5 ED E/6. 40
ART. 28/BIS - NORME RELATIVE AGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA DA FONTI RINNOVABILI. 41
ART. 29 - ZONA OMOGENEA G/4: TURISTICA. 42
ART. 30 - ZONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI. 44
ART. 31 - ZONA OMOGENEA H/3 (COMMERCIALE ESISTENTE). 45
ART. 31/BIS - ZONA OMOGENEA DH/3: INDUSTRIALE-COMMERCIALE ESISTENTE. 46
ART. 32 - ZONA OMOGENEA P: FERROVIARIA. 48
ART. 33 - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE. 51
ART. 34 - ZONA OMOGENEA VP - VERDE PRIVATO. 54

TITOLO 4 - NORME CONCLUSIVE 55

ART. 35 - NORME PARTICOLARI PER I PIANI ATTUATIVI. 55
ART. 36 - AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO. 56
ART. 37 - AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO E PRATI STABILI. 56
ART. 38 - NORME PARTICOLARI PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI USO COLLETTIVO. 58
ART. 39 - NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI ESISTENTI. 59
ART. 40 - AREE ESONDABILI E SITUAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO. 60
ART. 41 - ZONE DI RECUPERO. 62
ART. 42 – STAZIONI DI SERVIZIO. 62
ART. 43 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI ESEGUIBILI IN REGIME DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA. 64
ART. 43/BIS – RECINZIONI DEI FONDI 64
ART. 44 - NORME FINALI. 66
ART. 45 – NORMA TRANSITORIA. 67

APPENDICE UNICA
ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. 68

DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE 68

1- PREMESSA. 68
2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE COMUNALE. 68
3 - AREE DI PERTINENZA URBANISTICA DELLE COSTRUZIONI. 68
4 - PARTICOLARI MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA. 69
5 – SOGGETTI ED ATTIVITÀ IN AGRICOLTURA. 69
6 - DEFINIZIONI, METODI DI MISURAZIONE E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI. 71
7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. 78

8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA. 79
9 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO. 79

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Art. 1- Generalità.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale è redatto ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale nonché dalle disposizioni e direttive impartite dal Piano Urbanistico Regionale Generale approvato con D.P.G.R. n. 0481/Pres dd. 5 maggio 1978.

Sono soggette alla disciplina dettata dalle presenti norme tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così come definite dalla legislazione vigente, interessanti tutto il territorio del Comune di Mossa. La rispondenza al disposto dalle stesse dovrà essere verificata per la situazione edilizia che si otterrà ad intervento realizzato o a trasformazione avvenuta.

Le zone territoriali omogenee in cui viene suddiviso il territorio comunale e citate negli articoli della presente normativa sono definite nell'APPENDICE UNICA costituente appendice alla stessa. Esse sono classificate e disciplinate in osservanza a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.U.R.G..

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.C.

Il presente P.R.G.C. si compone dei seguenti elaborati:

A) Elaborati di analisi:

- A1 - Vincolo paesaggistico legge n. 431/85 (scala 1:5000);
- A2 - Vincolo idrogeologico R.D. n. 3267/23 (scala 1:5000);
- A3 - Planimetria rete E.N.E.L. M.T.(scala 1:3000);
- A4 - Planimetria rete fognatura bianca (scala 1:3000);
- A5 - Planimetria rete fognatura nera (scala 1:3000);
- A6 - Planimetria rete gas metano (scala 1:3000);
- A7 - Planimetria rete acquedotto (scala 1:3000);
- A8 - Analisi volumi, abitanti e pertinenze fondiarie edifici centro abitato (scala 1:2000);
- A9 - Analisi destinazioni d'uso edifici (scala 1:5000);
- A10 - Analisi utilizzazione aree agricole (scala 1:5000);
- A11 - Sviluppo storico (scala 1:2000);

A12 - Sviluppo residenziale centro abitato anni 1982/1995 (scala 1:2000);
A13 - Perimetro centro abitato legge n. 865/71 (scala 1: 5000);
A14 - Zone di recupero legge 18/86 (scala 1:5000);
A15 - Analisi attuazione servizi ed attrezzature di uso collettivo (scala 1:5000);
A16 - Aree edificate ed urbanizzate (scala 1:5000);
A17 - Classificazione della viabilità esistente e di progetto. Perimetrazione centro abitato D.L. 285/92 (scala 1:5000);
A18 - Unità territoriali di riferimento per il calcolo della C.I.R.T.M. di piano (scala 1:2000);
A19 - Aree pubbliche o di uso pubblico (scala 1:5000);

B) Strumenti normativi di progetto:

P1 - Piano struttura (scala 1 : 5000);
P2 - Planimetria di progetto del P.R.G.C. (scala 1 : 5000);
P3/a - Dettaglio planimetria di progetto del P.R.G.C. (scala 1 : 2000);
P3/b - Dettaglio planimetria di progetto del P.R.G.C. (scala 1 : 2000);
P4 - Inventario prati stabili (scala 1 : 5000);
P5 - Relazione illustrativa e schede quantitative dei dati urbanistici e territoriali;
P6 - Norme Tecniche di Attuazione;
P7 - Planimetria delle aree classificate dal P.A.I.

In caso di eventuali discordanze rilevabili tra tavole grafiche di progetto rappresentate in scala diversa, avrà prevalenza quanto disposto dalla tavola avente la scala di maggiore dettaglio.

Art. 3 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

L'attuazione del P.R.G.C. potrà avvenire a mezzo di:

- **interventi indiretti:** sono tali gli interventi che prevedono la redazione preventiva, sull'area interessata, di un Piano Attuativo Comunale d'iniziativa pubblica o privata da approvarsi, con le dovute procedure e forme, prima del rilascio di ogni tipo di provvedimento autorizzativo edilizio, nei casi previsti dal presente strumento urbanistico generale e/o dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia.
- **interventi diretti:** sono quelli che necessitano della redazione di un "progetto edilizio esecutivo" per l'acquisizione del titolo autorizzativi edilizio o quelli eseguibili in edilizia libera come previsto dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia.

Art. 4 - Norme relative all'attuazione indiretta del P.R.G.C..

Tanto i piani attuativi d'iniziativa pubblica quanto quelli d'iniziativa privata devono essere estesi e riferiti alla totalità della superficie dell'ambito ad esso assoggettato, o da assoggettarsi volontariamente, sempre che le presenti norme, per specifici interventi, non dispongano diversamente.

Art. 5 – Norme relative all'attuazione diretta del P.R.G.C.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, è possibile il rilascio del Permesso di Costruire solo al verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:

- effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- impegno dell'Amministrazione comunale a realizzare le opere di urbanizzazione primaria entro tre anni dal rilascio del Permesso di costruire;
- impegno del richiedente il Permesso di Costruire a realizzare a proprio carico le opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla costruzione per cui viene richiesta la stessa, previa stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione comunale.

Art. 6 - Terminologia, definizioni edilizie ed urbanistiche utilizzate nelle presenti norme.

La terminologia, la definizione degli indici e parametri edilizi ed urbanistici ricorrenti ed utilizzati nel testo delle presenti norme nonché i criteri di misurazione degli stessi vengono riportate nell'APPENDICE UNICA alle presenti norme di attuazione. Tale APPENDICE UNICA fa parte integrante delle norme stesse.

TITOLO 2 - VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO .

Art. 7 - Classificazione della viabilità, accessi e fasce di rispetto stradali.

Il Comune di Mossa con deliberazione consiliare n. 17 dd. 28.06.2008 ha provveduto alla classificazione della viabilità ai sensi del comma 8°, dell’art. 2, del D. Lgs. n. 285/92 - “Nuovo Codice della Strada” individuando sul proprio territorio le seguenti tipologie:

- tipo C) Strade extraurbane secondarie;

- tipo F) Strade locali.

Nelle tavole grafiche di progetto del P.R.G.C. sono riportati anche i limiti delle fasce di rispetto a protezione della strada che, a seconda della categoria viaria, hanno le seguenti larghezze misurate dal ciglio stradale:

- viabilità extraurbana secondaria: ml. 30
- viabilità locale: ml. 20

Nella cartografia di P.R.G.C. sono altresì visualizzate le seguenti viabilità:

1. viabilità interpoderale;
2. viabilità pedonale e ciclabile;
3. viabilità ferroviaria.

Tale larghezza delle fasce di rispetto viene dimezzata nei tronchi viari ricadenti entro il perimetro della Comunità Montana del Collio qualunque nel tempo sia la sua denominazione.

All'interno delle fasce di rispetto stradali è vietata la nuova costruzione, la ricostruzione conseguente a demolizione integrale, l'ampliamento di edifici esistenti, ecc. con le eccezioni di cui ai successivi punti:

- impianto di alberi, lateralmente alla strada, ad una distanza non inferiore all'altezza massima raggiungibile da ciascun tipo di essenza e comunque a non meno di metri 6 dal ciglio stradale;
- impianto di siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a un metro che possono venir messe a dimora a non meno di un metro dal ciglio stradale e a non meno di tre metri se di altezza superiore al metro;
- posa in opera di recinzioni di altezza complessiva non superiore al metro costituite da siepi morte in legno, rete metallica, fili spinati, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non più di 30 centimetri da questo, che possono venir messe a dimora a non meno di un metro dal ciglio stradale e a non meno di tre metri se di altezza superiore al metro o innestate su cordolo di altezza superiore ai 30 centimetri;
- le recinzioni perimetrali dei lotti possono essere costruite a distanze non inferiori a 3 metri dal ciglio stradale;
- apertura di fossi, canali ed esecuzione di ogni tipo di escavazione a distanza non inferiore alla profondità degli stessi e comunque non minore di 3 metri dal ciglio stradale;
- costruzione di parcheggi scoperti sempreché non comportino la costruzione di edifici;
- costruzione di aree di servizio con i relativi accessori secondo la vigente normativa di settore;
- chioschi, edicole, ed altre installazioni anche a carattere provvisorio possono essere installati ad una distanza pari a quella da rispettarsi per le recinzioni perimetrali e per l'impianto

di siepi[1];

- impianti relativi ad infrastrutture tecnologiche e ad opere di urbanizzazione primaria (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, cabine di trasformazione e sottostazioni di ogni tipo, canalizzazioni irrigue, ecc.) con il consenso dell'ente proprietario della strada;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

Nel caso di viabilità esistente di tipo interpoderale o vicinale, in zona agricola e forestale, nel caso di costruzione di nuovi edifici questi si dovranno prevedere arretrati di almeno 10 metri dal ciglio stradale. Tale arretramento non dovrà essere invece inferiore a metri 2,00 nel caso di costruzione della recinzione perimetrale o nel caso di impianto di siepi.

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti entro le fasce di rispetto stradali non sono in ogni caso consentiti cambiamenti di destinazione d'uso, ne aumento del numero di unità immobiliari rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C.. Gli interventi di demolizione sono sempre ammessi e, per quelli interessanti edifici rurali, è consentito il riuso anche integrale della volumetria demolita nella limitrofa zona agricola, per la costruzione degli edifici ivi ammessi, nel rispetto della normativa di zona ed in deroga ai soli indici di fabbricabilità ed ai rapporti di copertura da questa previsti.

Non sono previsti accessi alla viabilità di grande comunicazione all'interno del territorio comunale di Mossa. Per tutta la residua viabilità extraurbana è consentita l'apertura di nuovi accessi carrai (fatto salvo l'ottenimento delle debite autorizzazioni da parte dell'ente proprietario della strada) purché realizzati a distanza non inferiore a 300 metri tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili di P.R.G.C.. Nel caso di accessi ravvicinati deve venir previsto un sistema viario secondario di raccolta. Nelle strade urbane gli accessi di tipo carraio, autorizzato dall'ente proprietario della strada, dovranno distare almeno metri 12 dalle intersezioni e gli stessi dovranno essere visibili da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita sulla strada medesima.

[1]Cfr. art. 29 del D.P.R. n. 495/92.

Lungo la viabilità pubblica il Comune per ragioni di sicurezza e funzionalità provvede a realizzare e mantenere marciapiedi e/o percorsi pedonali semplicemente delineati sulla carreggiata. Negli interventi di nuova costruzione di recinzioni fronte strada, qualora manchi il marciapiede od ove la larghezza dello stesso sia inferiore a m. 1,50, il Comune potrà imporre l'arretramento della recinzione fino al raggiungimento di tale larghezza e/o il rispetto di allineamenti di recinzioni preesistenti.

All'atto della sistemazione o realizzazione del marciapiede o del percorso pedonale verrà definita l'acquisizione dell'area di cui sopra al patrimonio pubblico.

Nel caso in cui il Comune imponga l'arretramento il titolare dell'atto autorizzativo edilizio prima di dare inizio ai lavori deve chiedere per iscritto l'approvazione del picchettamento degli allineamenti in cantiere.

L'Ufficio Tecnico comunale effettua il sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati e quanto constatato nel sopralluogo.

Il Richiedente è tenuto a fornire personale, mezzi di trasporto, mezzi d'opera e strumentazioni necessarie per tali operazioni.

Art. 8 - Fascia di rispetto cimiteriale.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, evidenziata con apposito perimetro negli elaborati grafici del presente piano, sono consentiti interventi di recupero di edifici esistenti ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380[2].

L'ampiezza della citata fascia di rispetto, misurata in proiezione orizzontale a partire dalla cinta muraria esistente, riportata nelle tavole grafiche di zonizzazione del P.R.G.C., è pari a m. 50 verso la linea ferroviaria e m. 100 nelle altre direzioni. Tale riduzione operata rispetto alla dimensione base è stata autorizzata con Ordinanza del Direttore Amministrativo dell'Azienda per i Servizi Sanitari n. 2 - Isontina - n. 35 dd. 05.02.1999. In ottemperanza a

[2] Cfr. Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265

quanto disposto dal citato decreto l'ampliamento previsto dell'area cimiteriale sarà contenuto entro una distanza non superiore a metri 50 dal muro di recinzione attuale.

Art. 9 - Fascia di rispetto ferroviario

La fascia di rispetto ferroviario ha larghezza pari a ml. 30,00 computata a partire dalla rotaia più esterna del binario esistente[3]. All'interno di tale fascia la costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie, qualora ammessa dalla normativa della specifica zona territoriale omogenea, è subordinata all'ottenimento del nulla-osta da parte delle Ferrovie dello Stato. Sono invece sempre ammessi interventi di manutenzione edilizia, di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma esterna degli edifici, di restauro e di risanamento conservativo.

Lungo i tracciati delle ferrovie è vietato erigere muriccioli di cinta, steccati, recinzioni in genere ad una distanza minore di ml. 6,00 dalla rotaia più vicina, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale distanza potrà essere diminuita a ml. 5,00 per muriccioli di cinta e recinzioni di altezza non maggiore a ml. 1,50.

Sono ammessi depositi di pietre o altri materiali ad una distanza tale da non recare pregiudizio all'esercizio ferroviario e comunque non minore di ml. 6,00 (da misurarsi in proiezione orizzontale) dalla più vicina rotaia e ml. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia. Depositi di materiali combustibili devono distare almeno ml. 20,00 della più vicina rotaia.

Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S. riduzioni di tutte le distanze sopra menzionate[4].

Art. 10 - Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche.

In tutte le zone omogenee di P.R.G.C., dalle infrastrutture energetiche (metanodotti, linee elettriche aeree ed interrate, ecc.) devono essere rispettate per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti di manufatti di ogni genere le distanze minime stabilite dalle singole norme di settore.

[3] Cfr. art. 49 del D.P.R. n. 753/80.

[4] Cfr. art. 60 del D.P.R. n. 753/80.

La costruzione di nuovi elettrodotti aerei con tensione superiore a 30 kV non è prevista dal presente P.R.G.C.. Sopravvenendone l'esigenza la stessa sarà oggetto di apposita Variante che avrà il compito di determinare, tra l'altro, la larghezza della fascia di rispetto a salvaguardia della salute pubblica riguardo ai rischi da esposizione ai campi elettrici e magnetici verso fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati.

Art. 11 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.

Dalle acque pubbliche o di uso pubblico dovranno essere osservate per le piantagioni, la costruzione di manufatti, lo scavo, lo smovimento del terreno e comunque per l'esecuzione di opere che possano interessare corsi d'acqua le distanze di rispetto prescritte dal R.D. 25.07.1904, n. 523. In modo particolare, per le opere appresso indicate, la loro larghezza misurata dal piede degli argini sarà pari a:

a) per le acque pubbliche[5] individuate con R. D. 9 dicembre 1929 (torrente Barbacina, torrente Versa, torrente Piccola Birsa, torrente Blanchis, rio Cristinizza e roia da Pars):
- ml. 10,00 per le costruzioni e gli scavi;
- ml. 4,00 per le piantagioni e gli smovimenti del terreno.

b) per i canali consortili di bonifica di uso pubblico:
- ml. 10,00 per le costruzioni e gli scavi;
- ml. 4,00 per le piantagioni e gli smovimenti del terreno.

Dalle acque di cui al precedente punto b) sono comunque ammissibili distanze inferiori a quelle riportate previo rilascio di nulla-osta scritto del Consorzio proprietario.

TITOLO 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Art. 12 - Suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee.

Il P.R.G.C. suddivide e classifica il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee:

[5] Cfr. art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

- **Zona omogenea B** - comprendente le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.
- **Zona omogenea C** - comprendente le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali, o a prevalente destinazione residenziale, che risultino alla data di adozione del P.R.G.C. inedificate o con carenti opere di urbanizzazione o con piani attuativi già approvati con i termini di attuazione non scaduti.
- **Zona omogenea D** - comprendente le parti di territorio destinate all'insediamento di attività produttive industriali e artigianali.
- **Zona omogenea DH** - comprendente le parti di territorio destinate in forma mista all'insediamento di attività industriale-artigianale-commerciale
- **Zona omogenea E** - comprendente le parti di territorio destinate agli usi agricoli e forestali.
- **Zona omogenea G** - comprendente le parti di territorio destinate all'insediamento di attrezzature turistiche
- **Zona omogenea H** - comprendente le parti di territorio destinate ad attività produttive commerciali.
- **Zona omogenea P** - comprendente le parti di territorio riservate agli impianti ferroviari.
- **Zona omogenea Vp** - comprendente le parti di territorio destinate a verde privato.
- **Zona stradale** - comprendente le parti di territorio destinate alla viabilità carraia e ciclabile.
- **Aree per servizi ed attrezzature di interesse collettivo S** - comprende le parti di territorio destinate a servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

Per alcune delle citate zone territoriali omogenee è prevista, inoltre, la suddivisione in sottozone agli effetti di precisare differenti vincoli, prescrizioni, modalità di attuazione, ecc. oppure per rispettare la suddivisione già prevista dal P.U.R.G.. In modo particolare le sottozone previste saranno le seguenti:

- **Zona omogenea B: B/1** (residenziale urbanizzata satura con possibilità di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi), **B/1a** (residenziale urbanizzata satura di pregio ambientale con possibilità di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi), **B/2** (residenziale di completamento ad alto indice di fabbricabilità), **B/3** (residenziale di completamento a medio indice di fabbricabilità), **B/4** (residenziale di completamento a basso indice di fabbricabilità);
- **Zona omogenea D**: **D/2** (artigianale-industriale di sviluppo), **D/3** (artigianale-industriale esistente);
- **Zona omogenea DH**: **DH/3** (industriale-commerciale esistente), **DH/4** (industriale-commerciale esistente da riconvertire);
- **Zona omogenea E**: **E/2** (ambiti boschivi), **E/4** (di interesse agricolo paesaggistico), **E/5** (di preminente interesse agricolo), **E/6** (di interesse agricolo);
- **Zona omogenea G: G/4** (turistica).
- **Zona omogenea H: H/3** (commerciale esistente).

Art. 13 - Raggruppamento delle zone territoriali omogenee in zone funzionali e aree per servizi ed attrezzature collettive.

In relazione alla loro destinazione funzionale prevalente, le zone territoriali omogenee di cui all'articolo precedente sono suddivisibili in:

- **Zone residenziali:** B, C;
- **Zone per attività produttive artigianali/industriali:** D;
- **Zone miste per attività produttive industriali/commerciali:** DH;
- **Zone agricole e forestali:** E;
- **Zone per attività turistiche:** G;
- **Zone per attività produttive commerciali:** H;
- **Zona ferroviaria:** P;
- **Zona per servizi e attrezzature collettive:** S;
- **Zona per verde privato:** Vp;
- **Zona stradale.**

Art. 14 - ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla funzione abitativa ed alle attività connesse e complementari alla residenza con essa compatibili per aspetti igienici, sanitari, funzionali e sociali. Sono pertanto ammessi in zona residenziale uffici e studi professionali, esercizi commerciali al dettaglio, alberghi, ristoranti, sedi di associazioni, banche, botteghe e laboratori per l'artigianato di servizio alla residenza che non provochino rumori, fumi e odori e che comunque non arrechino pregiudizio all'igiene, non deturpino il decoro dei luoghi e l'ambiente circostante con depositi di materiali e non rechino comunque pregiudizio alla primaria funzione residenziale della zona.

Per gli immobili esistenti ed aventi destinazioni d'uso non compatibili con quelle abitative non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la manutenzione edilizia. Tutti gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono sempre essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al precedente comma con le procedure fissate dalle normative delle singole sottozone.

In zona residenziale è ammessa la realizzazione di esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400. I progetti per la costruzione di nuovi locali commerciali (in edifici esistenti e/o nuovi fabbricati) dovranno prevedere i parcheggi prescritti dall'art. 6.10 dell'Allegato 1 al D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20.03.2008 all'interno dell'edificio stesso, nell'area di pertinenza nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale, se questa è

localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici, purché localizzate entro un percorso non inferiore a 500 metri[6]. Solo nell'ultimo caso l'uso a parcheggio delle relative aree deve essere intavolato con riferimento allo specifico esercizio commerciale. Nel caso di ampliamento di esercizio commerciale esistente dovranno essere reperiti nuovi spazi di parcheggio rapportati alla sola parte amplita di superficie di vendita con i medesimi standard e modalità localizzative di cui sopra.

In zona residenziale potranno insediarsi esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di vicinato e/o medie strutture di vendita con superficia di vendita fino a mq. 400 e, comunque, con superficie coperta complessiva superiore a mq. 1.500. Gli esercizi commerciali stessi potranno insediarsi esclusivamente al piano terreno degli edifici ad esclusione dei depositi e magazzini che potranno trovare luogo anche al piano interrato o seminterrato.

In tutte le zone residenziali il cambio di destinazione d'uso di un immobile, o di parte di esso, che implichi una destinazione finale diversa dalla residenziale (sempre che questa sia compatibile con la residenza) è soggetto a comunicazione preventiva, anche se ottenuto senza l'esecuzione di opere, ed al conguaglio degli oneri di urbanizzazione se dovuti.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, nelle zone B, dovranno avere accesso diretto dalla viabilità pubblica o di uso pubblico. Nel caso questo non fosse possibile al progetto edilizio dovrà essere allegata una dichiarazione del proprietario di un fondo adiacente che acconsenta alla imposizione di servitù di transito ed impianti tecnologici. La citata servitù dovrà comunque essere intavolata prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Nelle opere di sistemazione esterna dei lotti edificabili pianeggianti o con pendenza media inferiore al 10% è vietata la sopraelevazione del terreno naturale per un'altezza superiore a m. 1,00.

Nel caso di costruzione di annessi di un edificio residenziale (autorimessa, centrale termica, legnaia, tettoie e porticati, ecc.) questi potranno essere posizionati a confine di proprietà, sempre comunque nel rispetto dei distacchi minimi di Codice Civile fra i fabbricati, o eventualmente, rispettare le norme di zona in merito alle distanze dai confini. L'edificazione a confine è ammessa a condizione che gli annessi stessi abbiano altezza massima dell'estradosso della struttura di copertura non superiore a m. 3,40 dal terreno naturale e altezza media misurata dal

[6] Cfr. art. 21, comma 4, D.P.Reg. n. 069/2007

pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, o all'intradosso delle travi portanti di copertura per strutture in legno o metallo, non superiore a m. 2,40.

Non sono ammesse finiture, rivestimenti o parti strutturali lignee esterne a vista ad eccezione dei serramenti, dei parapetti, verande e/o bussole e della struttura di copertura in quanto estranee alle tipologie locali. Analogamente non sono ammesse tamponature lignee e/o in lamiere metalliche per gli annessi L'utilizzo del legno a vista è ammesso solo per i ricoveri attrezzi prefabbricati.

Gli interventi di edilizia libera come definiti all'art. 16 della L.R. n. 19/2009 sono sempre ammessi con l'obbligo del rispetto delle disposizioni su materiali e su caratteristiche architettoniche e in materia di distanze impartite dalle norme di zona omogenea.

Art. 15 - ZONA OMOGENEA B/1: residenziale urbanizzata satura con possibilità di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi.

Comprende i complessi edilizi di origine rurale e residenziale di formazione meno recente e le loro aree di pertinenza.

In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi diretti nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo. In modo particolare sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (intesa anche come demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria demolita);
- ampliamento (esclusivamente per adeguamento igienico-funzionale degli alloggi nei limiti di cui all'art. 39);
- demolizione senza ricostruzione di costruzioni accessorie fatiscenti e prive di valore ambientale;
- costruzione di annessi nei limiti ammessi dal presente articolo.

Gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale vengono ammessi a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici più significativi. Nel caso di edifici costituiti da più di due alloggi sovrapposti, gli ampliamenti sono concessi soltanto sulla base di un progetto unitario riferito alla totalità dell'edificio a meno che non riguardino la costruzione di autorimesse, centrali termiche, depositi attrezzi, ecc. che potranno, invece, essere realizzati separatamente.

Relativamente agli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione (classificati di ristrutturazione edilizia) il progetto edilizio dovrà motivatamente distinguere gli edifici e/o i corpi di fabbrica principali dai fabbricati accessori e/o dalle superfetazioni. Edifici e/o corpi di fabbrica principali esistenti determineranno sul lotto una sagoma (delimitata dalla superficie coperta come definita nell'Allegato Unico) che, nella ricostruzione, dovrà essere riproposta con la stessa ubicazione planimetrica. La citata sagoma potrà essere ingrandita solamente per localizzare i volumi in ampliamento eventualmente ammessi e/o quelli derivanti dal recupero della volumetria dei fabbricati accessori e/o delle superfetazioni demolite (volumi che saranno intesi di nuova costruzione agli effetti della verifica delle distanze).

La costruzione o ricostruzione di tettoie è ammessa fino al raggiungimento del rapporto fra la superficie da queste coperta e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza urbanistica pari al 20%. e comunque non superiore a mq. 100.

Con intervento diretto l'indice fondiario non potrà comunque superare il limite massimo di If = 4 mc./mq. neanche in conseguenza dell'utilizzo dell'ampliamento di cui all'art. 39 delle presenti norme.

Prescrizioni edilizie ed urbanistiche particolari:

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni e le norme, di seguito riportate, riguardanti anche caratteristiche e modalità costruttive particolari. Gli edifici che allo stato di fatto non risultino avere tali caratteristiche edilizie e che siano oggetto di intervento che superi la semplice manutenzione edilizia, devono essere adeguati ad esse.

[1] Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia, nonché restauro e risanamento conservativo, devono essere demolite le costruzioni accessorie fatiscenti prive di valore ambientale in aderenza o anche separate dall'edificio principale. I volumi demoliti potranno essere riutilizzati per gli ampliamenti dell'edificio principale anche in aggiunta a quelli concedibili per adeguamento igienico-funzionale.

[2] L'altezza massima degli edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e/o circostanti. E' pertanto ammessa, ridistribuendo la volumetria esistente e/o utilizzando l'ampliamento di cui al successivo art. 39, la sopraelevazione di un edificio principale fino a raggiungere l'altezza maggiore fra quelle degli edifici eretti sui lotti dell'isolato in cui questo è ricompreso. E' ammessa inoltre la sopraelevazione, sempre dell'edificio principale, anche superando quella degli edifici preesistenti e circostanti nel solo caso in cui, prevedendo comunque il mantenimento del numero originario di piani abitati, non sia altrimenti possibile adeguarne le altezze di piano alle minime di legge. In quest'ultimo caso l'altezza sarà comunque limitata dal non poter superare per le falde la pendenza media di

quelle degli edifici limitrofi ed un'altezza del cordolo perimetrale su cui impostare queste ultime, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, che non potrà superare il valore necessario per motivi strutturali e comunque non superiore a cm. 40. Gli ampliamenti per sopraelevazione del corpo di fabbrica principale, qualora ammissibili e realizzati nel rispetto degli ingombri planimetrici dell'edificio esistente, rispetteranno le norme del Codice Civile sulle distanze fra edifici oltre a quelle di cui al successivo punto [5]. Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione e ricostruzione di edifici, gli stessi potranno essere ricostruiti sullo stesso sedime del fabbricato precedente.

[3] Nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con nuova superficie coperta gli edifici o porzioni degli stessi andranno posizionati planimetricamente nel lotto rispettando la distanza minima dai confini pari a m. 5,00 riducibili al minimo di Codice Civile subordinatamente al consenso del confinante, fatta eccezione per la distanza dai confini stradali dove gli edifici potranno mantenere gli allineamenti preesistenti e fatta eccezione per quanto ammesso dal successivo punto.

[4] Per gli ampliamenti di edifici abitativi esistenti (o comunque destinati al soggiorno temporaneo di persone quali studi professionali, uffici, ecc) si dovrà rispettate la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

[5] Lungo il filo stradale della viabilità urbana principale gli edifici dovranno di norma rispettare gli allineamenti preesistenti.

[6] In tutti i casi di interventi edilizi che eccedano la manutenzione edilizia e che riguardino l'involucro esterno degli edifici, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative alle caratteristiche costruttive e decorative da adottare:

- i fori relativi alle finestrature sulle facciate lungo la viabilità pubblica dovranno obbligatoriamente essere realizzati prevedendo che la dimensione in altezza prevalga su quella in larghezza;
- le vetrine commerciali dovranno di norma avere dimensioni in larghezza pari alla dimensione corrispondente delle forature dei piani superiori oppure conservare gli allineamenti verticali con queste, e la dimensione massima in altezza potrà corrispondere anche all'altezza netta interna del pianterreno. Portoni e androni carrai esistenti e di pregio ambientale devono venire recuperati.
- gli infissi esterni saranno in legno naturale o verniciato; possono essere ammessi serramenti con struttura in lega leggera o metallo preverniciati o in materiale plastico purché si armonizzino con l'architettura della facciata dell'edificio. L'Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei serramenti da porre in opera onde valutarne l'autorizzabilità;
- le imposte oscuranti saranno del tipo ad oscuro, ad una o più ante, in legno naturale o verniciato. Sono ammessi oscuri con struttura in lega leggera preverniciata o in materiale plastico, purché si armonizzino con l'architettura della facciata

dell'edificio. L'Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei serramenti da porre in opera onde valutarne l'autorizzabilità;

- lungo il filo stradale della viabilità pubblica sono ammesse, esclusivamente per le vetrine commerciali, tende retrattili di protezione di larghezza non superiore a quella del prospiciente marciapiede.
- le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate al civile con tinte a calce o ad impasto. E' vietato l'impiego di materiali ceramici per rivestimento di pareti perimetrali esterne degli edifici. Eventuali rivestimenti per formare zoccolature, di altezza complessiva non superiore a cm. 70, saranno possibili esclusivamente in pietra naturale o artificiale non levigata. Sono ammesse invece zoccolature in piastrelle ceramiche per formare battiscopa per altezza non superiore a cm. 15.
- i tetti dovranno essere a falda, capanna o padiglione e dovranno rispettare le pendenze preesistenti nella zona. Il manto di copertura dovrà essere in tegole di laterizio o di cemento colorate, tipo coppo. Nella zona sono vietate le coperture piane tranne nel caso in cui le stesse siano necessarie per realizzare terrazzi e lastrici solari ubicati allo stesso livello di piani abitabili. Le sporgenze dei tetti (linde) dovranno di norma riproporre i modelli tradizionali con travi in legno a vista squadrate o sagomate, o cornicioni in intonaco sagomato. Le grondaie ed i pluviali dovranno essere del tipo in lamiera zincata preverniciata o in rame naturale. I comignoli dovranno essere costruiti secondo le forme e le dimensioni tradizionali.
- è ammessa la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura purché rispecchianti le linee architettoniche tradizionali del luogo e, comunque, con superficie finestrata non superiore a mq. 1,00;
- le facciate degli edifici dovranno venire tinteggiate con colori pastello chiari e terre naturali. In tutti i casi il Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei colori da porre in opera onde valutarne l'autorizzabilità;
- gli annessi dovranno avere struttura portante in muratura intonacata e copertura ad una o più falde. Sono ammessi pilastri in calcestruzzo faccia a vista per porticati e/o tettoie. Il rivestimento di copertura, oltre che in tegole, potrà essere realizzato con lastre ondulate di fibrocemento color coppo. Le strutture metalliche sono ammesse purché non in vista dall'esterno dell'annesso. L'utilizzo del legno a vista è ammesso solo per i ricoveri attrezzi prefabbricati.

Art. 16 - ZONA OMOGENEA B/1a: residenziale urbanizzata satura di pregio ambientale con possibilità di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi.

Comprende i complessi edilizi di origine meno recente e di discreto pregio ambientale,

paesaggistico ed architettonico che necessitano di una particolare tutela normativa onde prevenire il rischio di compromissione ed eventualmente correggere interventi discutibili attuati nel corso degli anni.

In tale zona, di attuazione diretta, sono possibili esclusivamente i seguenti interventi edilizi sia che comportino aumento del numero di unità immobiliari preesistenti, sia che non lo comportino:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ampliamento (solo per adeguamento igienico-funzionale degli alloggi nei limiti di cui all'art. 39);
- ristrutturazione edilizia. (limitata ai soli volumi esistenti senza modifica della sagoma esterna in pianta degli stessi)

Per tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia o urbanistica dovranno essere rispettate le prescrizioni, le norme, le modalità costruttive e le caratteristiche edilizie di seguito riportate e, qualora compatibili quelle di cui al precedente art. 15. In modo particolare:

- Portoni, archi, logge, androni, elementi sporgenti in pietra quali scale e poggioli, ecc. esistenti e di pregio ambientale devono venire recuperati.
- Gli infissi esterni degli edifici principali (a destinazione residenziale) dovranno essere in legno naturale o verniciato. Gli oscuri dovranno rispettare la tipologia preesistente. Non sono ammessi, visibili dall'esterno del fabbricato, serramenti in lega leggera, acciaio o in materiale plastico. E' altresì vietato l'uso di saracinesche scorrevoli o avvolgibili. Solo le ante di oscuro potranno essere previste in alluminio previa approvazione del campione da parte del Comune purchè rispettose della tipologia di cui sopra.
- Le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate al civile e tinteggiate con materiali e colori tipici della tradizione del luogo. Fregi ed ornamenti di facciata andranno conservati e valorizzati. E' obbligatorio usare lo stesso tipo di intonaco e di tinteggiatura esterna per l'intero edificio sul quale si interviene anche se questo può differire da edificio ad edificio. E' comunque vietato l'uso di rivestimenti dati a frattazzo al quarzo plastico con effetto graffiato.
- E' in ogni caso escluso l'impiego a vista di materiali prefabbricati in calcestruzzo se non per l'esecuzione di opere di pavimentazione esterna.

Sugli edifici di pregio contraddistinti con apposito simbolo nelle tavole grafiche di zonizzazione sono ammessi solamente interventi a carattere conservativo (restauro e risanamento conservativo).

Art. 17 - ZONA OMOGENEA B/2 : residenziale di completamento ad alto indice di fabbricabilità.

Comprende aree parzialmente edificate ricadenti in un contesto residenziale in cui le opere di urbanizzazione primaria risultano sufficienti al completamento del tessuto edilizio.

In tale zona, in attuazione diretta, sono possibili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- nuova costruzione.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione l'attività edilizia nella zona e subordinata al rispetto dei seguenti parametri ed indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario If = 2,00 mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: ml. 10,50;
- Rapporto di copertura massimo: Q=0,40 mq/mq.;
- Numero massimo di piani abitabili: 3 (piano terra o rialzato, primo piano e secondo piano);
- Distanza minima dai confini di proprietà, di zona omogenea e dalle strade: ml 5,00 eccezion fatta per il caso di ampliamenti di edifici esistenti nel qual caso l'Amministrazione comunale, valutando caso per caso, potrà concedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso le strade;
- Distanza minima tra edifici aventi diversa pertinenza urbanistica ed esclusi annessi: m. 10,0
- Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00;
- Tipologie edilizie ammesse: case plurifamiliari a blocco o in linea;
- Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, e comunque, almeno due posti macchina per ogni singolo alloggio

Le coperture dovranno essere del tipo a falda con pendenze delle stesse tipiche del luogo. E' ammessa la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura purché rispecchianti le linee architettoniche tradizionali del luogo e, comunque, con superficie finestrata non superiore a mq. 1,00.

Nei casi di ristrutturazione, si potranno conservare sia i volumi che i rapporti di copertura preesistenti, anche se superiori a quanto fissato dai precedenti punti con la limitazione che, comunque, non si potrà mai superare l'indice fondiario If = 4,00 mc/mq.

Art. 18 - ZONA OMOGENEA B/3 : residenziale di completamento a medio indice di fabbricabilità.

Comprende aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici di recente costruzione o ristrutturazione, ovvero singole aree inedificate, tutti ricadenti in un contesto residenziale in cui le opere di urbanizzazione primaria risultano sufficienti al completamento del tessuto edilizio.

In tale zona, in attuazione diretta, sono possibili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- nuova costruzione.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione l'attività edilizia nella zona e subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario If = 1,00 mc/mq;
- Altezza massima degli edifici: ml. 8,50;
- Rapporto di copertura massimo: Q=0,35 mq/mq.;
- Numero massimo di piani abitabili: 2 (piano terra o rialzato e primo piano);
- Distanza minima dai confini di proprietà, di zona omogenea e dalle strade: ml 5,00 eccezion fatta per il caso di ampliamenti di edifici esistenti nel qual caso l'Amministrazione comunale, valutando caso per caso, potrà concedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso le strade;
- Distanza minima tra edifici aventi diversa pertinenza urbanistica ed esclusi annessi: m. 10,0
- Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00.
- Tipologie edilizie ammesse: edifici uni e/o bifamiliari isolati. Nel caso di interventi su edifici preesistenti si potrà mantenere il numero di alloggi anche se superiore a due;

- Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, e comunque, almeno due posti macchina per ogni singolo alloggio

Le coperture dovranno essere del tipo a falda con pendenze delle stesse tipiche del luogo. E' ammessa la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura purché rispecchianti le linee architettoniche tradizionali del luogo e, comunque, con superficie finestrata non superiore a mq. 1,00.

Nei casi di ristrutturazione, si potranno conservare sia i volumi che i rapporti di copertura preesistenti, anche se superiori a quanto fissato dai precedenti punti con la limitazione che, comunque, non si potrà mai superare l'indice fondiario If = 4,00 mc/mq.

Art. 19 - ZONA OMOGENEA B/4 : residenziale di completamento a basso indice.

Comprende aree periferiche rispetto al centro urbano non sature che risultano caratterizzate da un'edificazione a basso indice di edificabilità fondiario in cui preesistono edifici a destinazione principalmente residenziale.

In tale zona, in attuazione diretta, sono possibili i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- nuova costruzione.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione l'attività edilizia nella zona e subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo If = 0,80 mc./mq.;
- Altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- Rapporto di copertura massimo: Q=0,30 mq/mq.;
- Numero massimo di piani fuori terra: 2 (piano terra o rialzato e primo piano);
- Distanza minima dai confini di proprietà, di zona omogenea e dalle strade: ml 5,00 eccezion fatta per il caso di ampliamenti di edifici esistenti nel qual caso l'Amministrazione comunale, valutando caso per caso, potrà concedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso le strade;
- Distanza minima tra edifici aventi diversa pertinenza urbanistica ed esclusi annessi: m. 10,0
- Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00.
- Tipologie edilizie ammesse: edifici uni e/o bifamiliari isolati. Nel caso di interventi su edifici preesistenti si potrà mantenere il numero di alloggi anche se superiore a due;

- Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, e comunque, almeno due posti macchina per ogni singolo alloggio

Le coperture dovranno essere del tipo a falda con pendenze delle stesse tipiche del

luogo. E' ammessa la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura purché rispecchianti le linee architettoniche tradizionali del luogo e, comunque, con superficie finestrata non superiore a mq. 1,00.

Nei casi di ristrutturazione, si potranno conservare sia i volumi che i rapporti di copertura preesistenti, anche se superiori a quanto fissato dai precedenti punti con la limitazione che, comunque, non si potrà mai superare l'indice fondiario If = 4,00 mc/mq.

Art. 20 - ZONA OMOGENEA C: residenziale di espansione.

Comprende ambiti denominati "residenziali di espansione" destinati a nuovi complessi insediativi residenziali, o a prevalente destinazione residenziale (essendo quindi ammesso l'insediamento delle attività di cui al precedente 1° comma dell'art. 14), che risultano del tutto inedificati o con piano attuativo già approvato ma con l'edificazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione non ancora ultimate.

Nelle tavole grafiche di progetto del presente piano i citati ambiti sono numerati e perimetrati individualmente; tale numerazione è con cifre arabe relativamente agli ambiti non ancora attuati e con cifre romane relativamente a quelli con piano attuativo approvato ma non ancora ultimati.

In tale zona il P.R.G.C. si attua indirettamente. Il piano attuativo, esteso alla totalità dell'ambito, dovrà osservare gli indici di fabbricabilità territoriali massimi (It), le altezze massime delle costruzioni e le prescrizioni particolari riportate nell'allegata Tabella A/1 nonché le norme che seguono:

a) L'indice di utilizzazione capitario **Iuc**, per tutti i comparti, al fine del dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria verrà assunto pari a 200 mc/ab..
b) Le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (sia che ne venga prevista la cessione al Comune o meno dalla convenzione annessa al piano attuativo), con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento, dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
   - ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
   - ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
   - ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. l5.
c) Per ogni ambito dovranno essere progettate dai piani attuativi, quali opere di urbanizzazione primaria, aree per parcheggi di relazione in ragione di almeno mq. 3.00 per abitante teoricamente insediabile, nonché aree per nucleo elementare di verde in ragione di almeno

1,50 mq. per abitante teoricamente insediabile. Tali aree per verde primario non potranno in nessun caso avere dimensione complessiva, per ambito, inferiore a mq. 400 e dovranno essere localizzate in posizioni facilmente fruibile. Per quanto riguarda le aree di parcheggio, indipendentemente dal limite minimo di cui sopra, si dovranno reperire almeno uno stallo (nelle dimensioni fissate dalle norme C.N.R. sulle caratteristiche geometriche delle strade urbane) ogni quattro abitanti teoricamente insediabili. Relativamente ai soli due sub-ambiti C3/a e C3/b la superficie di verde da realizzare verrà determinata sulla base dei dati globali andando poi a ripartila per il 25% a carico del sub-ambito C3/a e per il 75% a carico del sub-ambito C3/b con le aree che dovranno possibilmente essere contigue.

d) Per ogni ambito dovranno essere progettate dai piani attuativi, quali opere di urbanizzazione primaria, aree per parcheggi di relazione in ragione di almeno mq. 3.00 per abitante teoricamente insediabile, nonché aree per nucleo elementare di verde in ragione di almeno 1,50 mq. per abitante teoricamente insediabile. Tali aree per verde primario non potranno in nessun caso avere dimensione complessiva, per ambito, inferiore a mq. 400. Per quanto riguarda le aree di parcheggio, indipendentemente dal limite minimo di cui sopra, si dovranno reperire almeno uno stallo (nelle dimensioni fissate dalle norme C.N.R. sulle caratteristiche geometriche delle strade urbane) ogni tre abitanti teoricamente insediabili.

e) Per gli interventi edilizi nei lotti è prescritto che vengano realizzati, e censiti, almeno due posti auto per ogni unità abitativa realizzata.

f) Nei comparti edificatori potranno essere previste superfici di vendita per il commercio di vicinato in ragione di massimi 0,40 mq. per abitante teoricamente insediabile e, comunque, compatibilmente con il vigente piano comunale di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita. Nel caso di realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio, per ogni 100 mq. di superficie di vendita dovranno venir previsti e realizzati almeno 60 mq. di spazi per parcheggi di relazione e/o stanziali all'interno dell'edificio e/o nella sua area di pertinenza, ovvero anche in prossimità dell'edificio stesso o nell'area idonea più vicina entro un raggio di m. 100. In tale ultimo caso l'uso a parcheggio delle relative aree deve essere intavolato con riferimento allo specifico esercizio commerciale.

g) Per alcuni ambiti le tavole di progetto del P.R.G.C. individuano il tracciato della viabilità interna agli stessi. Tale tracciato è vincolante ed il piano attuativo può apportarvi esclusivamente piccole modifiche planimetriche in considerazione che si tratta comunque di una pianificazione di maggior dettaglio. Non potrà essere invece modificata in diminuzione la larghezza indicata della sede stradale.

h) La dimensione minima dei lotti edificabili non potrà essere inferiore a mq. 600. Nel caso di frazionamento successivo all'edificazione il citato limite dimensionale non trova applicazione.

Relativamente agli ambiti con piano attuativo già approvato (riportatati in Tabella A/2)

l'edificazione è regolata dalle norme di attuazione dello stesso piano attuativo e, per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dal disposto dalla relativa convenzione stipulata con il Comune. Nel caso si dovessero adottare varianti ai piani oggi approvati le stesse non dovranno comportare la riduzione della dotazione di aree destinate a viabilità, verde pubblico e parcheggi o modifiche ai parametri edilizi ed urbanistici originari.

L'attuazione dei comparti edificatori deve di norma seguire l'ordine della numerazione ad essi assegnata. In ogni caso tale numerazione è orientativa e non vincolante ad eccezione degli ambiti n. 1 e 2 che dovranno rispettare l'ordine numerico di priorità esclusivamente fra loro.

In tutti i comparti edificatori la quota zero per la determinazione delle altezze e delle cubature verrà fissata dal piano attuativo con riferimento alla situazione del terreno naturale e della viabilità pedonale e carraia confinante con l'ambito.

Nel rispetto degli obiettivi invarianti di piano e delle strategie per il loro raggiungimento i P.R.P.C. potranno costituire variante al P.R.G.C., come previsto e con le modalità di cui all'art. 43 della L.R. n. 52/91, con i limiti di cui ai seguenti commi.

TABELLA A/1

N° Ambito	**It (mc/ha)**	**H max (ml)**
1	10.000	8.00
Prescrizioni particolari	L'area per nucleo elementare di verde andrà posizionata a confine con il limitrofo ambito n. 2. Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: case uni e bifamiliari, case abbinate a schiera con un massimo di tre alloggi con le unità immobiliari separate da porticato.	
2	10.000	8.00
Prescrizioni particolari	L'area per nucleo elementare di verde andrà posizionata a confine con il limitrofo ambito n. 1. Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: case uni e bifamiliari isolate, case abbinate a schiera con un massimo di tre alloggi con le unità immobiliari separate da porticato.	

3/a	14.000	8.00
Prescrizioni particolari	Sono ammesse tutte le tipologie edilizie.	
3/b	10.000	8.00
Prescrizioni particolari	Sono ammesse tutte le tipologie edilizie. Dovrà avere attuazione successivamente all'ambito C3/a dal quale avrà accesso.	

TABELLA A/2

N° Ambito	It (mc/ha)	H max (ml)
I	8.000	8.00
II	8.000	8.00

Art. 21 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI/ INDUSTRIALI.

Comprende gli ambiti destinati a nuovi insediamenti artigianali/industriali ovvero insediamenti di tale tipo esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C.

In tale zona è consentita, qualora non diversamente specificato dalla normativa delle singole sottozone, la realizzazione di:

- edifici e impianti a destinazione d'uso industriale ed artigianale con relative attrezzature tecnologiche;
- depositi e magazzini inerenti le attività ammesse;
- uffici annessi all'impresa artigianale/industriale;
- locali per la commercializzazione dei prodotti derivanti dall'attività artigianale/industriale insediata nel lotto;
- unità ricettive per visitatori ed addetti;
- esercizi di vendita al dettaglio di vicinato di generi non alimentari a basso impatto
- abitazione del proprietario dell'azienda o del custode o del dirigente tecnico, limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo lotto.

Gli alloggi preesistenti e/o realizzati in zona industriale/artigianale sono funzionali all'esercizio dell'attività produttiva e, pertanto, ogni intervento avente rilevanza edilizia e/o urbanistica sugli stessi, qualora la proprietà non coincida con quella dell'azienda insediata nel

lotto, è limitato alla sola manutenzione edilizia.

Art. 22 - ZONA OMOGENEA D/2: mista per la piccola industria e per l'artigianato.

Comprende gli ambiti di espansione destinati a nuovi insediamenti artigianali/industriali ovvero insediamenti di tale tipo già attuati alla data di adozione del presente P.R.G.C. ma con l'edificazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora ultimata.

In tale zona il P.R.G.C. si attua con piano urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito come individuato nelle tavole grafiche zonizzazione. I citati ambiti sono numerati e perimetrati individualmente; tale numerazione è con cifre arabe relativamente agli ambiti destinati a nuovi insediamenti e con cifre romane relativamente a quelli con piano attuativo già approvato ma con l'edificazione e/o la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora ultimata. La numerazione degli ambiti ha esclusivamente carattere distintivo e non indica invece un ordine temporale di attuazione.

All'interno degli ambiti numerati con cifre romane si applicheranno le norme di attuazione del piano attuativo approvato.

Nella formazione del piano attuativo si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- densità territoriale massima di addetti di norma non superiore a 50 add/ha, salvo diversa motivata determinazione in presenza di tipologie industriali con difformi caratteristiche dimensionali. Il piano attuativo dovrà comunque specificare la densità massima di addetti prevista in relazione alle lavorazioni ammesse;
- dimensione minima dei lotti: 1500 mq.;
- rapporto di copertura massimo riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: Q= 0,50 mq./mq.;
- distanza minima delle costruzioni dai confini dei lotti: ml. 6,00 con possibilità di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengano previste abbinate a schiera anche verso aree esterne all'ambito di P.R.P.C. aventi eventualmente diversa classificazione urbanistica limitatamente alle z.t.o. D/3, H/3, DH/3, DH/4;
- distanza minima dal ciglio stradale: regolata dal Codice della Strada fatta comunque salva la distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto;
- altezza massima delle costruzioni: ml. 12,00 derogabili solo per impianti e/o silos;
- superficie da destinare, nei piani attuativi, a verde attrezzato al di fuori del perimetro dei lotti: non inferiore a 5 mq./addetto;
- parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti: in misura non inferiore ad

un posto macchina ogni due addetti, con il minimo di un posto macchina;

- parcheggi di relazione in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale: in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici (esclusa quella destinata a residenza);
- quando non sia altrimenti soddisfatto il relativo fabbisogno, il piano attuativo dovrà prevedere adeguate aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive quali: infermeria, mensa, uffici consorziali;
- il piano attuativo all'interno dell'ambito potrà localizzare un piccolo bar con superficie di vendita non superiore a mq. 50;
- in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore a mc. 400 e la superficie utile non potrà superare i mq. 130;
- in ogni singolo lotto il rapporto fra la superficie netta interna dell'edificio destinato alle attività produttive (locali per lavorazioni, uffici, servizi, magazzini, ecc.) e la superficie utile residenziale non dovrà essere inferiore a 3;
- è vietato l'insediamento di nuove industrie insalubri di prima categoria e/o di industrie definite a rischio di incidente rilevante, ai sensi della normativa vigente. Parimenti è vietato il cambio del ciclo produttivo di aziende esistenti in caso di previsione di inserimento di nuove lavorazioni insalubri di prima categoria e/o a rischio di incidente rilevante.

L'alloggio destinato alla residenza, qualora realizzabile, dovrà essere ricavato all'interno dell'edificio produttivo o dell'eventuale palazzina uffici ovvero in edificio fisicamente aderente a questi. La sua costruzione dovrà essere contemporanea (stessa concessione edilizia) ovvero successiva a quella dell'edificio produttivo ed il rilascio del certificato di abitabilità dovrà seguire l'ultimazione dei lavori dei locali ad uso artigianale/industriale. Nella sua realizzazione si dovranno rispettare le seguenti norme:

a) Le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno ml. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti anche eretti sullo stesso lotto;
b) La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi utilizzati per la realizzazione dell'edificio produttivo o dell'eventuale palazzina ad uso uffici;
c) La superficie minima da destinarsi a parcheggio stanziale (coperto o scoperto), all'interno di ciascun lotto in aggiunta a quella da prevedersi ai sensi dei precedenti punti, dovrà essere non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale realizzato.

<u>Norme aggiuntive per gli ambiti 5, 6, 7, 8, e 9:</u>

Pur potendo essere attuati senza un ordine predefinito i P.R.P.C. dovranno portare alla realizzazione di un'unica viabilità di servizio interna agli ambiti con al massimo due punti di accesso/uscita contrapposti in grado di evitare il congestionamento della nuova viabilità di

circonvallazione della zona industriale. Pertanto, ciascun P.R.PC. dovrà prevedere e realizzare una fascia della profondità di m. 20, misurata a partire dal confine della viabilità di circonvallazione a servizio della zona industriale, destinata nell'ordine (dall'esterno verso l'interno dell'ambito) a verde di arredo urbano per una profondità di m. 2,00, viabilità di servizio e parcheggi di relazione per una profondità di m. 16,50 e marciapiede per una profondità di m. 1,50. Le recinzioni dei lotti edificabili dovranno allinearsi obbligatoriamente lungo il limite interno della citata fascia. I P.R.P.C. dovranno obbligatoriamente prevedere un unico accesso/uscita da ciascun ambito con la previsione, in convenzione, della facoltà dell'Amministrazione di chiedere la chiusura dell'accesso allorquando vi sia l'attuazione di ambiti limitrofi al fine di perseguire l'obiettivo indicato all'inizio del presente comma.

Antecedentemente all'approvazione dei P.R.P.C. è ammessa, esclusivamente con opera pubblica, la formazione di una viabilità sterrata di servizio ed accesso ai fondi agricoli che si attestano sulla viabilità di circonvallazione della zona industriale.

Sul retro degli ambiti i P.R.P.C. prevederanno la realizzazione di una strada sterrata di accesso ai fondi agricoli di larghezza pari a m. 3,0. La citata viabilità, una volta realizzata, verrà ceduta al Comune.

Art. 23 - ZONA OMOGENEA D/3: insediamenti artigianali - industriali esistenti.

Comprende le aree occupate da insediamenti artigianali o industriali singoli esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. giudicati compatibili per l'attività insediata con lo stato dei luoghi e degli edifici che le circondano, la cui destinazione urbanistica viene confermata.

In questa zona il P.R.G.C. si attua direttamente. Per tutti gli interventi si dovranno rispettare i parametri edilizi ed urbanistici e le specifiche di cui alla zona D/2. Sono ammessi tutti i tipi di intervento aventi rilevanza urbanistica o edilizia che potranno anche prevedere la realizzazione dell'alloggio ammissibile per il personale di custodia, per il dirigente tecnico o per il proprietario, se mancante, con il limite assoluto di un alloggio per ogni insediamento preesistente alla data di adozione del presente piano. Si dovranno prevedere, all'interno del lotto, parcheggi stanziali in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con il minimo assoluto di un posto macchina e, nel caso di realizzazione dell'alloggio ammissibile, parcheggi stanziali (coperti o scoperti), in aggiunta a quelli di cui sopra, in ragione di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale realizzato.

Nel caso di interventi di nuova costruzione il Sindaco potrà imporre l'adozione di

adeguati accorgimenti atti a ridurre l'impatto dell'intervento nel contesto ambientale, le modalità di abbattimento delle emissioni sonore e/o solide nell'atmosfera nonché i sistemi di schermatura visiva dell'insediamento dalle limitrofe zone residenziali.

La Tabella B che segue riporta, insediamento per insediamento, il tipo di attività prevalente in atto. Non sono di norma consentiti cambiamenti dei tipi di lavorazione in atto alla data di adozione del presente piano se non per attività che siano riconosciute comunque parimenti o meno nocive e inquinanti di quelle in atto con riferimento alla normativa ed ai criteri di valutazione vigenti all'atto della richiesta.

L'Amministrazione comunale potrà consentire, valutando caso per caso e comunque fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso il ciglio stradale, limitatamente agli ampliamenti fisicamente aderenti all'edificio preesistente e con questo direttamente comunicanti, anche se la distanza dal confine del lotto è inferiore a ml. 6,00. Analogamente e limitatamente al solo ambito n. I come identificato in cartografia, potrà consentire ampliamenti motivati da esigenze di modifica/integrazione/razionalizzazione del ciclo produttivo anche se la distanza prevista dal confine del lotto, verso il ciglio stradale (viabilità sterrata), è inferiore a ml. 6,00.

TABELLA B

N° Ambito	**Attività prevalente insediata**
I	Industria alimentare insalubre di 1^ classe (con alloggio del proprietario già realizzato)
II	Falegnameria (con alloggio del proprietario già realizzato)

Art. 24 - ZONE AGRICOLE E FORESTALI.

Comprende le parti del territorio comunale aventi consistenti contenuti agricoli e forestali o assimilabili a questi. Queste vengono suddivise in quattro sottozone aventi caratteristiche specifiche e precisamente:

- Sottozona omogenea E/2: ambiti boschivi;
- Sottozona omogenea E/4: ambiti di interesse agricolo paesaggistico;
- Sottozona omogenea E/5: ambiti di preminente interesse agricolo;

- Sottozona omogenea E/6: ambiti di interesse agricolo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e i rapporti di copertura (Q) che le presenti norme stabiliscono sono, *ove non altrimenti specificato*, riferiti alla superficie totale di proprietà dell'azienda agricola o comunque disponibile in relazione alla susistenza di contratti di affitto, comodato, ecc. (ubicata in comune di Mossa) ricadente all'interno della singola sottozona omogenea agricola e forestale interessata, purché i fondi siano funzionalmente contigui sotto il profilo dell'utilizzazione agricola secondo la definizione di cui all'APPENDICE UNICA alle presenti norme.

Nel seguito vengono fornite alcune direttive generali a carattere normativo riguardanti tutte le sottozone agricole e forestali, con la precisazione che alcuni tipi di intervento descritti potranno anche essere esclusi dalle specifiche norme di sottozona di cui agli articoli seguenti.

[1] Le residenze in zona agricola sono ammesse esclusivamente se *residenze rurali.* Le *residenze civili* in zona agricola sono ammesse esclusivamente nel caso in cui sia verificata almeno una delle due seguenti ipotesi:

- siano localizzate in edifici preesistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., ed alla stessa data utilizzate come residenza;
- interessino edifici, o porzioni di questi, non in uso alla data di approvazione del presente P.R.G.C. per i quali sia possibile dimostrare (da parte del proponente l'intervento edilizio) il loro effettivo utilizzo in passato quali alloggi.

[2] Sugli edifici o sulle porzioni di edifici utilizzati quali *residenze civili in zona agricola* sono ammessi, oltre a tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia, anche interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per esigenze igienico-funzionali dell'alloggio con le modalità e nei termini di cui al seguente art. 39. Gli interventi edilizi potranno comunque interessare tutti i volumi preesistenti (anche se originariamente non tutti destinati ad abitazione) e, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento non dovranno comunque prevedere l'aumento del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. ad eccezione degli immobili perimetrati come “residenze civili in zona agricola” per i quali il divieto non si applica. Con il termine *preesistenti* sono da intendersi gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante (19.12.1996). La distanza minima da rispettarsi per gli edifici principali e per gli annessi dai confini di proprietà è quella minima prevista dal Codice Civile.

[3] Tutti gli interventi riguardanti edifici destinati alla residenza (rurale o civile), esistenti o di nuova costruzione, ad eccezione delle opere di manutenzione edilizia e di quelle riguardanti le tettoie, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni edilizie:

- gli infissi esterni saranno in legno naturale o verniciato; possono essere ammessi serramenti con struttura in lega leggera o metallo preverniciati o in materiale plastico purché si armonizzino con l'architettura della facciata dell'edificio. L'Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei serramenti da porre in opera prima di autorizzarne l'uso;
- le imposte oscuranti saranno del tipo ad oscuro, ad una o più ante, in legno naturale o verniciato. Sono ammessi oscuri con struttura in lega leggera preverniciata o in materiale plastico, purché si armonizzino con l'architettura della facciata dell'edificio. L'Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei serramenti da porre in opera;
- le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate al civile con tinte a calce o ad impasto. E' ammesso l'uso di intonaci plastici purché non contrastanti con il carattere ambientale della zona. E' vietato l'impiego di materiali ceramici per rivestimento di pareti perimetrali esterne degli edifici. Eventuali rivestimenti per formare zoccolature, di altezza complessiva non superiore a cm. 70, saranno possibili esclusivamente in pietra naturale o artificiale non levigata.
- i tetti dovranno essere a falda, capanna o padiglione e dovranno rispettare le pendenze preesistenti nella zona. Il manto di copertura dovrà essere in tegole di laterizio o di cemento colorate, tipo coppo. Nella zona sono vietate le coperture a terrazze piane. Le sporgenze dei tetti (linde) dovranno di norma riproporre i modelli tradizionali con travi in legno a vista squadrate o sagomate, o cornicioni in intonaco sagomato. Le grondaie ed i pluviali dovranno essere del tipo in lamiera zincata preverniciata o in rame naturale. I comignoli dovranno essere costruiti secondo le forme e le dimensioni tradizionali.
- le facciate degli edifici dovranno venire tinteggiate con colori pastello chiari e terre naturali. In tutti i casi l'Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei colori da porre in opera prima di autorizzarne l'uso.

[4] L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati alla *residenza agricola in zona agricola* può comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale purché:
- l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato;
- il richiedente il titolo abilitativo si obblighi, mediante convenzione con il Comune, ad istituire un vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da

annotare sul libro fondiario, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

[5] In zona agricola e forestale, non vengono considerati edifici i manufatti destinati a protezioni stagionali delle colture (serre) che siano costruiti senza fondazioni o zoccolature in calcestruzzo o laterizio, aventi struttura metallica o in legno direttamente infissa al suolo e tamponamento traslucidi in materiale plastico, privi di impianto di riscaldamento. Sono invece da considerarsi edifici a tutti gli effetti le serre, costruite con i materiali di cui sopra, qualora dotate di fondazioni o pavimentazione in qualsiasi materiale e/o impianto di riscaldamento e/o che non vengano annualmente totalmente rimosse. Sono altresì da considerarsi edifici a tutti gli effetti, e pertanto assoggettati alla relativa normativa, tutte le costruzioni ed i manufatti anche di tipo prefabbricato ubicati totalmente o parzialmente al di sopra del terreno naturale, qualunque sia il loro uso (ad esempio serbatoi per la raccolta di acqua piovana, silos, botti, ecc.) qualora dotati di fondazione.

[6] Le serre, i silos e le botti, in zona agricola e forestale, comunque ed in qualunque materiale siano costruite, non vengono computate come cubatura ai fini della verifica dell'indice **It** mentre vanno conteggiate nella verifica di **Q**.

[7] Il rilascio del permesso di costruire avente per oggetto l'ampliamento, la ristrutturazione o la nuova costruzione di una residenza rurale in zona agricola, qualora ammissibile, è subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione con il Comune, da intavolarsi prima del rilascio dell'atto autorizzativo edilizio, che lo impegni a rispettare la destinazione d'uso dello stesso ("agricola" secondo la definizione data dalla normativa edilizia e urbanistica regionale vigente) per almeno 20 anni dalla data del rilascio del citato atto autorizzativo edilizio e lo impegni inoltre, entro tale periodo, a trasferire la proprietà dell'alloggio, unitamente a tale vincolo, solo a persone in possesso dei requisiti per la costruzione di una residenza in zona agricola. La stessa convenzione vieterà l'affitto e la concessione in comodato dell'alloggio se non a persone in possesso dei requisiti per la costruzione di una residenza in zona agricola.

[8] Per qualsiasi intervento avente per oggetto l'ampliamento, la ristrutturazione o la nuova costruzione di un edificio ammesso in zona agricola negli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia andranno evidenziate graficamente le aree di proprietà dell'azienda agricola (o comunque del richiedente avente titolo) che sono da ritenersi vincolate a pertinenza dell'edificio in progetto. Tale vincolo a pertinenza urbanistica (legato all'edificio) vige sulle aree in oggetto indipendentemente dalla proprietà delle stesse. Pertanto, nel caso di alienazione di un edificio che determina una pertinenza urbanistica, disgiuntamente dalle aree su cui è stato costituito il vincolo, queste ultime non saranno riconteggiabili per il calcolo della superficie aziendale ne per il venditore ne per il compratore. E' sempre ammesso, nel rispetto degli indici e parametri previsti dalle seguenti norme, lo spostamento di un vincolo a pertinenza urbanistica di un edificio in altra area

purché funzionalmente contigua, libera da tali vincoli e ricadente in zona agricola e forestale, di proprietà dell'azienda agricola.

[9] I nuovi edifici non possono di norma essere costruiti isolati ma debbono essere localizzati e ricompresi nell'ambito e nel contesto di nuclei agricoli esistenti o di nuova costruzione, che siano formati anche da annessi agricoli di servizio. In ogni caso il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà indicare anche una ubicazione diversa degli stessi, rispetto al progetto presentato, sempre comunque nell'ambito della proprietà del richiedente.

[10] Gli edifici destinati al ricovero di animali non dovranno distare meno di ml. 30,00 dagli edifici residenziali.

[11] In tutte le aree agricole/forestali, non necessariamente classificate in zona omogenea E2, è vietata la riduzione delle superfici boscate eccezion fatta per i casi autorizzati dalla Direzione regionale competente. E' comunque sempre necessaria l'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, nei casi da queste previsti.

[12] E' espressamente vietato l'utilizzo dei terreni ricompresi in zona agricola e forestale per l'estrazione delle argille e/o materiali lapidei.

[13] Non sono soggetti ad alcuna forma autorizzativa edilizia, ne ad autorizzazione paesaggistica, ne a valutazione d'incidenza gli appostamenti per l'esclusivo esercizio della caccia di selezione e tradizionale agli ungulati di cui all'articolo 11, comma 3, della legge regionale n. 21/1993, purche' i medesimi siano realizzati in legno, siano agevolmente asportabili, non superino l'altezza complessiva di nove metri misurata dal piano di campagna e il piano di appoggio utilizzato dal cacciatore non abbia una superficie superiore a tre metri quadrati[7].

Art. 25 - NORME RELATIVE ALLA SOTTOZONA E/2.

In tale zona sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo delle strutture edilizie esistenti connesse alle attività zootecniche e forestali.

E' ammessa la nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di attrezzature edilizie minime per la diffusione delle attività escursionistiche con un indice di fabbricabilità

[7] Cfr. art. 19, 6 comma, della L.R. 17 luglio 1996, n. 24

fondiario (If) massimo pari a 0,01 mc/mq. (ad esempio servizi igienici, piccoli osservatori agri-faunistici o destinati alla caccia, ecc.). Nel caso di nuova edificazione si dovranno utilizzare a vista esclusivamente materiali naturali quali il legno e la pietra; è invece tassativamente escluso l'uso esterno di materiali plastici mentre il calcestruzzo si potrà utilizzare solamente per opere fondazionali. Nel caso di interventi su strutture esistenti si potranno utilizzare i materiali pree-sistenti privilegiando, per quanto più possibile, quelli naturali.

Sono ammessi interventi di ripristino e consolidamento delle carrarecce, dei sentieri e delle piazzole esistenti, in funzione delle attività di cui ai commi precedenti, ma è comunque vietato l'uso di sovrastrutture stradali in conglomerato bituminoso e cementizio. Sono inoltre ammessi interventi per la realizzazione di opere di difesa dall'erosione o di raccolta e deflusso delle acque superficiali.

Sono invece vietati i movimenti di terra (scavi o riporti) anche se finalizzati all'uso agri-colo dei terreni qualora non finalizzati agli obiettivi di cui al comma precedente nonché quelli comportanti la riduzione di superficie boscata.

Sono altresì vietate le modifiche dell'assetto idrogeologico e morfologico dei luoghi, i nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali ed in genere tutto quanto possa comportare l'altera-zione dell'ambiente naturale, dell'equilibrio idrogeologico e dell'aspetto paesaggistico dei luo-ghi tra cui anche il cambiamento di coltura in atto da bosco ad altra qualità.

In tale zona il P.R.G.C., eccezion fatta per gli interventi di manutenzione edilizia, si attua indirettamente a mezzo di piani attuativi.

Art. 26 - NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE E/4, E/5 ed E/6.

In attuazione diretta, su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

Sono altresì ammessi, in attuazione diretta, anche i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia (intesa anche come demolizione e ricostruzione);
- nuova costruzione (intesa anche come ampliamento).

purché riguardanti:

1) Opere necessarie all'accesso ed alla messa a coltura dei fondi, ivi comprese quelle per il deflusso delle acque;
2) Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo dell'Imprenditore Agricolo

Professionale, o degli altri soggetti ammessi[8] dalle normative vigenti;

3) Edifici relativi alle strutture produttive aziendali quali stalle, magazzini ed annessi rustici.
4) Edifici e locali destinati ad attività agrituristiche.

Sono soggetti invece all'approvazione preventiva di un piano attuativo tutti gli interventi aventi di:

- ristrutturazione edilizia (intesa anche come demolizione e ricostruzione);
- nuova costruzione (intesa anche come ampliamento).

riguardanti:

5) Edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali;
6) Edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale.

Gli edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale sono ammessi esclusivamente nelle sottozone E/5 ed E/6 ubicati a sud della S.R. n. 56-bis e dovranno distare dalle zone residenziali di P.R.G.C. non meno di metri 300. Per gli allevamenti zootecnici non aventi carattere industriale si dovranno rispettare le distanze minime di m. 30 dagli edifici residenziali extraziendali e di m. 10 dagli edifici residenziali aziendali.

Con le definizioni di cui alla normativa regionale edilizia ed urbanistica vigente le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici sono le seguenti:

a) agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola;
b) artigianale complementare all'attivita' agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
c) commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
d) allevamento industriale in zona agricola.

Hanno titolo all'esecuzione di tutti gli interventi edilizi di cui ai precedenti punti 2, 3, 4, 5, e 6 i soli imprenditori agricoli professionali, le società agricole ed i coltivatori diretti. Gli interventi di nuova costruzione di cui al precedente punto 2 sono ammessi “una tantum” e per la realizzazione di un unico alloggio per azienda agricola/coltivatore diretto in Comune di Mossa (più l’eventuale alloggio per parenti di 1 grado, qualora ammesso). Il soggetto che avrà realizzato l’alloggio potrà eventualmente ristrutturarlo e/o ampliarlo nel rispetto degli indici,

[8] Cfr. art. 11 del D.P.Reg. 17.09.2007, n. 296 (parenti di primo grado dell’IAP o del coltivatore diretto).

nel tempo, vincolando eventualmente a pertinenza ulteriori ulteriori aree, ma non ne potrà costruire uno nuovo se non demolendo il precedente.

Gli interventi di cui al precedente punto 1 possono essere realizzati dai proprietari dei fondi anche se non esercitanti l'attività agricola e dagli altri aventi titolo.

Si potrà prescindere dal limite superficiale di cui al comma precedente solamente nel caso in cui gli interventi vengano realizzati su fabbricati esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.C. (19.12.1996).

Non rientrano fra le opere di cui al punto 1) del primo comma del presente articolo la pavimentazione di capezzagne, strade interpoderali, ecc. e/o fondi in genere con asfalto, masselli di cemento autobloccanti, calcestruzzo, ecc. che potranno essere realizzate solo nel contesto dell'esecuzione degli interventi di cui ai punti successivi e, comunque, per la superficie strettamente necessaria onde limitare al minimo la riduzione di suolo coltivabile.

Globalmente nell'ambito delle zone E/4, E/5 ed E/6 si applicano i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

a) <u>Per edifici di cui al 1° comma, punto 2):</u>

- If = 0,03 mc./mq.
- altezza massima dei nuovi edifici: ml. 7,50
- lotto minimo disponibile per l'edificazione inteso come somma della superficie di aree in disponibilità perimetrate in zona E4, E5 e/o E6 in Comune di Mossa mq. 20.000
- superficie minima di intervento intesa come superficie fondiaria sulla quale intervenire costituita da una o più particelle contigue: mq. 2.000
- distanza minima degli edifici dai confini di proprietà: ml. 5,00
- distanza dalle strade (anche consortili e private) salvo prescrizioni più rigorose derivanti dalle norme sulle fasce di rispetto stradali: ml. 10,00
- volume massimo per alloggio: mc. 700
- numero massimo alloggi per azienda agricola: nr. 1 + eventuale alloggio parenti 1° grado
- le pareti di nuova costruzione, nei soli casi in cui siano finestrate, dovranno rispettate la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici antistanti esistenti o realizzati in contemporanea.
- superficie per parcheggi stanziali: per ogni 10 mc. di costruzione residenziale dovrà essere previsto, nell'ambito del lotto interessato, un metro quadrato di superficie di parcheggio per

autoveicoli con il minimo assoluto di un posto macchina per alloggio.

b) Per edifici di cui al 1° comma, punti 3), 4), 5) e 6):

- Q = 0,05 mq./mq.
- altezza massima dei nuovi edifici ml. 10,00
- distanza minima degli edifici dai confini di proprietà: ml. 5,00
- distanza dalle strade (anche consortili e private) salvo prescrizioni più rigorose derivanti dalle norme sulle fasce di rispetto stradali: ml. 10.00
- lotto minimo disponibile per l'edificazione inteso come somma della superficie di aree in disponibilità perimetrate in zona E4, E5 e/o E6 in Comune di Mossa mq. 20.000

- nel caso di commercializzazione delle merci prodotte per ogni cento metri quadrati di superficie di vendita degli edifici previsti dovranno essere individuati almeno mq. 100 di appositi spazi di sosta e di parcheggio.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici da destinare ad attività agrituristica. Potranno essere recuperati a tale uso gli edifici esistenti, dismessi dal loro uso originario, senza alcuna possibilità di ampliamento volumetrico. In caso di ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio l'altezza massima degli edifici recuperati non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti.

Nel caso di colture orticole e limitatamente ai soli Imprenditori Agricoli Professionali e Imprenditori Agricoli Part-time o Coltivatori Diretti, e solo a sud della linea ferroviaria Udine-Trieste, è ammesso in attuazione diretta, per fondi contigui con superficie complessiva non inferiore a mq. 5.000, la realizzazione di un piccolo ricovero attrezzi e/o locale di vendita dei prodotti con struttura e rivestimento in legno protetto eventualmente con guaina bituminosa ardesiata in copertura. Il fabbricato dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- avrà superficie coperta non superiore a mq. 20 anche eventualmente organizzata in più locali e/o tettoie;
- sarà appoggiato sul terreno con l'uso di calcestruzzo ammesso solo per la realizzazione dei plinti interrati;
- avrà copertura a due falde con il colmo che non potrà essere più alto di m. 3,40 misurato dal terreno naturale;
- sarà posizionato a non meno di cinque metri dai confini di proprietà ed al di fuori delle fasce di rispetto di ogni tipo;
- potrà essere dotato di acqua corrente per il lavaggio/risciacquo dei prodotti agricoli ma non per uso igienico-sanitario;

- non dovrà essere dotato di canna fumaria e/o impianto di riscaldamento;
- non sarà allacciabile alla rete elettrica, telefonica, gas metano e fognaria;
- l'autorizzazione, rilasciabile solo a titolo precario, sarà da rinnovare annualmente previa presentazione di idoneo documento attestante il possesso dei requisiti di IAP, IAP-T, CD;
- dovrà essere presentata una polizza fidejussoria a garanzia della rimessa in pristino del tereno agricolo a scadenza dell'autorizzazione, di importo stabilito dal Comune in base alla stima dei lavori di ripristino necessari;
- sarà concedibile la costruzione di un solo deposito attrezzi agricoli/locale vendita per singolo IAP, IAP-T, CD.

Qualunque edificazione già avvenuta o da realizzare ha comportato/comporterà un vincolo perpetuo di pertinenza urbanistica sui terreni che ne hanno reso/renderanno possibile la sua realizzazione. Tale vincolo graverà sui terreni indipendentemente dalla loro proprietà, non è spostabile, e potrà essere ridotto solo in conseguenza della variazione in aumento degli indici urbanistici di zona, previa segnalazione al Comune (che ne cura la conservazione). Nel caso in cui il richiedente il titolo ad edificare non fosse il proprietario dei terreni da vincolare (di tutti o anche solo di una parte) ma ne detenesse solo un diritto reale (a maggiore ragione se limitato nel tempo) a seconda dei casi si prescrive:

a) se l'edificazione deve aver luogo su terreni <u>di proprietà</u> del richiedente (indifferentemente persona fisica o giuridica) utilizzando superfici anche non di proprietà dovrà essere intavolata la cessione dei diritti edificatori delle particelle non di proprietà a favore del fondo ove avrà luogo la costruzione anche relativamente alle aree dichiarate come concorrenti alla formazione del lotto minimo disponibile per l'edificazione (di mq. 20.000) che, pertanto, non potranno più essere sfruttate per giustificare ulteriori edificazioni nel tempo
b) se l'edificazione deve aver luogo su terreni <u>non di proprietà</u> del richiedente (indifferentemente persona fisica o giuridica), utilizzando quindi anche superfici in semplice disponibilità, dovrà essere intavolata la cessione del diritto di superficie del sedime su cui erigere il manufatto a favore del richiedente il titolo edilizio o autorizzata espressamente dal proprietario. Il vincolo a pertinenza urbanistica graverà su tutti i terreni dichiarati per il soddisfacimento degli indici urbanistici. La cessione dei diritti edificatori delle particelle non di proprietà a favore del fondo ove avrà luogo la costruzione anche relativamente alle aree dichiarate come concorrenti alla formazione del lotto minimo disponibile per l'edificazione (di mq. 20.000) dovrà essere intavolata e, pertanto, le aree stesse non potranno più essere sfruttate per giustificare ulteriori edificazioni nel tempo

Il vincolo a pertinenza urbanistica, di cui sopra, grava pertanto contemporaneamente sia sulle aree utilizate per sviluppare la volumetria, che la superficie coperta che il lotto minimo disponibile per l'edificazione di mq. 20.000.

Art. 27 - NORME PARTICOLARI PER LE SOTTOZONE E/4, E/5 ed E/6.

In tutti gli interventi comportanti modificazioni delle quote altimetriche dei terreni dovranno essere tutelati i fondi limitrofi e/o sottostanti che non dovranno vedersi invasi dalle acque del fondo oggetto di intervento. Per le altre opere necessarie alla messa in coltura dei fondi, non rientranti tra quelle previste ai precedenti due commi, non sono da ammettersi aumenti di livello che portino gli stessi a superare le quote dei fondi limitrofi.

Il progetto delle opere di terrazzamento, sbancamento e riporto di terreni dovrà rigorosamente rispettare le prescrizioni formulate dallo Studio Geologico costituente parte integrante del P.R.G.C.. In modo particolare i terrazzi dovranno seguire l'andamento delle isoipse. Le scarpate, in relazione alle caratteristiche del terreno, non dovranno superare di norma l'altezza di m. 1,20 potendo però, giustificatamene, essere spinte anche fino a m. 2,50 ed andranno immediatamente inerbite onde evitarne il dilavamento. La pendenza delle scarpate, derivante comunque da analisi geologica condotta in sito, non potrà di norma superare i 35° ad eccezione di quella di testa e dell'ultima che potranno mantenere o ridurre il loro dislivello attuale (comunque non potranno in nessun caso aumentarlo). Tutte le acque affioranti o profonde ricadenti nell'ambito di influenza dell'opera dovranno essere raccolte con adeguati sistemi drenanti e convogliate nei fossi a valle rimando esclusa la possibilità di far scaricare i dreni liberamente sul fondo sottostante. Le scoline potranno essere sostituite se la pendenza sarà eccessiva con tubazioni interrate e sistemi di captazione delle acque ruscellanti superficiali costituiti di norma da traversine parzialmente interrate in legno e pozzetti di raccordo alle tubazioni. In considerazione della limitata altezza delle scarpate non è prevista la costruzione di muri di sostegno delle terre e qualora per esigenze del tutto eccezionali (quali interventi di recupero a seguito di frane, ecc.) si dovesse provvedere al recupero di pendii si interverrà privilegiando i materiali naturali ed utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

E'previsto l'obbligo di piantare almeno un albero – preferibilmente da frutta (es. ciliegio) – per ogni mille metri quadrati di vigneto di progetto. E' vietata la chiusura dei fossi esistenti cosiccome il taglio delle parti sommitali delle colline. La viabilità di manovra/lavoro dovrà essere interna alla proprietà senza interessare le strade campestri interpoderali o vicinali.

Art. 28 - NORME PARTICOLARI PER LE SOTTOZONE E/5 ED E/6.

Ad integrazione di quanto previsto al precedente art. 26 in tali sottozone è ammessa, in attuazione diretta, la costruzione di serre per colture specializzate (anche del tipo definibile "edificio") per le quali varranno i seguenti indici e parametri edilizi:

- rapporto di copertura massimo: Q = 0,30 mq./mq.
- distanza dalle strade (anche consortili e private) salvo

prescrizioni più rigorose derivanti dalle norme sulle
fasce di rispetto stradali: ml. 5.00

- distanza dai confini di proprietà: ml. 3,00
- altezza massima ml. 10,00
- nel caso di commercializzazione delle merci prodotte per ogni cento metri quadrati di superficie di vendita prevista dovranno essere individuati almeno mq. 100 di appositi spazi di sosta e di parcheggio.

Art. 28/bis - NORME RELATIVE AGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA DA FONTI RINNOVABILI.

Per la realizzazione di nuovi impianti (nonché ampliamenti di esistenti) per la produzione energetica da fonti rinnovabili e relative opere connesse all'allacciamento degli stessi alla rete di distribuzione elettrica valgono le seguenti norme al di la di quelli sempre ammessi dalla normativa vigente:

- in tutte le zone di P.R.G.C l'installazione di pannelli fotovoltaici aderenti o integrati alle coperture di fabbricati, senza che questi sbordino dalle falde di copertura, è sempre ammessa in tutte le zone di P.R.G.C. e per qualsiasi soglia di potenza; parimenti è ammessa l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro per qualsiasi soglia di potenza sui tetti dei fabbricati;
- in zona industriale D2 e D3 sono ammesse tutte le tipologie di impianto nel rispetto delle norme di zona omogenea
- nelle zone agricole di P.R.G.C. è ammessa la realizzazione di impianti e strutture finalizzate alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili con materie prime derivanti dalle produzioni aziendali, nei limiti del 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti. La norma va comunque coordinata con il divieto di riduzione di superficie boscata prevista per la zona E2.
- l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili in zona agricola, al di la di quelli autorizzabili ai sensi dei precedenti alinea, è ammessa solamente all'interno dell'area appositamente individuata in zonizzazione. Qualora gli impianti necessitino della costruzione di edifici e/o tettoie per l'edificazione di applicheranno gli indici e parametri di cui all'art. 26 relativamente agli "edifici relativi alle strutture produttive aziendali"

Nelle zone agricole, ove consentito dalle presenti norme, l'installazione di nuovi impianti di produzione energetica è assentibile (oltre che al proprietario) anche ai titolari di diritto

reale di godimento sugli immobili intreressati che siano imprenditori agricoli professionali, società agricola o coltivatori diretti. Non è invece richiesto il soddisfacimento del possesso del lotto minimo disponibile per l'edificazione pari a mq. 20.000.

Ogni tipo di impianto di produzione di energia da fonte rinnovabile di cui al decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, e successive modifiche, non ricadente nei casi di cui ai precedenti alinea è vietato in tutte le zone di P.R.G.C.

La realizzazione di piccoli impianti cogenerativi alimentati a fonti rinnovabili ove la funzione di produzione di energia termica è prioritaria rispetto a quella di produzione di energia elettrica è ammessa nelle zone residenziali di P.R.G.C. con il limite di potenza termica che rispecchia il fabbisogno dichiarato e accertato del/degli edifici che al generatore saranno allacciati con un franco di garanzia massimo pari al +50% del fabbisogno calcolato. Tali impianti, rispettosi delle condizioni di cui sopra, vengono perequati ad una centrale termica. Nel caso in cui gli alloggi e/o i fabbricati da allacciare al generatore siano più di uno il rilascio del titolo autorizzativo alla costruzione dell'impianto è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che regoli i tempi massimi di allacciamento degli alloggi/fabbricati all'impianto nonché disponga la disattivazione e dismissione obbligatoria dell'impianto a seguito del disallaccio o non allaccio di più del 20% degli alloggi/fabbricati previsti in progetto (la valutazione sarà condotta in termini di volume riscaldato). La dimostrazione del fabbisogno termico e l'onere della fornitura della garanzia di allacciamento effettivo dei fabbricati spetta al proponente l'intervento.

Art. 29 - ZONA OMOGENEA G/4: turistica.

Tali aree sono destinate allo sviluppo dell'attività turistica e ricreativa. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari ammesse sono:

- alberghiera e ricettivo-complementare;
- residenziale (limitatamente ad un alloggio per singolo ambito individuato nelle tavole di zonizzazione, destinato al custode o al titolare dell'attività);
- commerciale al minuto.

Nel rispetto delle destinazioni d'uso ammissibili nella zona è ammesso esclusivamente l'insediamento di:

a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, trattorie, ristoranti, osterie, bar, sale da

spettacolo e divertimento;

b) parcheggi stanziali e di relazione;
c) aree di verde e sportive (a carattere ricreativo) connesse con le attività di cui al precedente punto a);
d) attrezzature, impianti ed opere di urbanizzazione a servizio degli insediamenti ammessi;
e) residenza del titolare dell'attività commerciale o del custode, limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo ambito individuato nelle tavole di zonizzazione.

In attuazione diretta sono ammessi tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo senza possibilità di cambio di destinazione d'uso o aumento del numero di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C..

In attuazione indiretta sono ammessi tutti i restanti tipi di intervento aventi rilevanza urbanistica comportanti anche il cambio di destinazione d'uso in "alberghiera e ricettivo-complementare". Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici che non saranno derogabili nel caso in cui gli edifici esistenti già li superino:

- It=2500 mc/ha
- H_{max} = m. 9,50
- Rapporto di copertura massimo Q_{max} = 0,10 mq/mq.
- distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e di zona omogenea = m. 5
- distanza minima delle costruzioni dalle strade pubbliche (esclusi manufatti per impianti tecnologici) = m. 10
- per gli esercizi destinati alla somministrazione di bevande ed alimenti a 100 mq. di superficie di vendita dovrà corrispondere una quantità minima di 100 mq. di spazi destinati a parcheggio stanziale e di relazione da ricavarsi in aree di pertinenza dell'edificio.
- per le sale da spettacolo e da ballo dovranno essere previsti posti macchina in numero almeno pari al 50% della capienza autorizzata dei locali in base alle normative di sicurezza del settore.

Tutti gli edifici dovranno essere circondati da spazi alberati e cosiccome le aree di parcheggio dovranno essere preferibilmente alberate, accessibili dalla viabilità di progetto interna all'ambito e non direttamente dalla rete stradale pubblica.

Nelle zone G/4 prospicienti la via Blanchis è ammesso oltre al completamento degli impianti complementari all'esercizio pubblico (bar-ristorante) attualmente esistente (parcheggi, sistemazione aree verdi con impianti ricreativi, ecc.), anche l'ampliamento per adeguamento funzionale dei locali entro il limite massimo di mc. 200, utilizzabili anche a più riprese fino ad esaurimento, e il riuso della volumetria degli annessi demoliti.

Nella zona G/4 comprendente l'ex fornace, con piano attuativo, è ammesso ogni tipo di intervento avente rilevanza edilizia o urbanistica. L'edificazione è condizionata ad una completa conoscenza geostatica e geotecnica delle condizioni locali del sottosuolo. All'interno dell'area perimetrata è ammessa la costruzione di uno o più edifici aventi le destinazioni d'uso ammesse per la zona omogenea, che dovranno rispettare le tipologie edilizie e le caratteristiche costruttive tipiche del luogo. Gli edifici da realizzarsi dovranno di norma essere localizzati nella parte pianeggiante dell'ambito, prospicienti la viabilità pubblica che penetra all'interno dello stesso. Il P.R.P.C. dovrà prevedere la sistemazione e la manutenzione delle aree circostanti i laghi a verde alberato, prevedendo altresì l'uso pubblico delle stesse finalizzato ad attività ricreative e di pesca sportiva, dovrà inoltre valutare la fattibilità e prevedere eventualmente il recupero e la valorizzazione di alcuni elementi tipologicamente caratteristici della ex fornace. E' ammessa, in prossimità della sponda dei laghi l'edificazione di un piccolo edificio destinato a ufficio/deposito per l'attività di pesca sportiva della superficie coperta non superiore a mq. 30 con materiali tradizionali che ben si integrino nell'ambiente.

I piani attuativi riguardanti aree ricadenti in zona turistica non potranno costituire variante al P.R.G.C..

L'alloggio per il titolare dell'attività o il personale di custodia, qualora previsto dal piano attuativo, dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno ml. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti;
- I caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi prescritti per gli interventi in zona **B/1**;
- Superficie minima da destinarsi a parcheggio stanziale (coperto o scoperto), all'interno del lotto, pari a 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale realizzato in aggiunta ai parcheggi destinati alle altre attività ammesse.
- Cubatura massima: mc. 600;
- Superficie utile massima: mq. 130.

Art. 30 - ZONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI.

Comprende gli ambiti destinati ad insediamenti commerciali all'ingrosso, al dettaglio o per la somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti così come definiti dalla L.R. n. 29/2007.

In tale zona, all'interno di ciascun ambito, è consentita la realizzazione di:

- edifici e locali per il commercio all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari;

- singoli locali commerciali al dettaglio per il commercio di vicinato di generi alimentari e non alimentari;
- singoli locali commerciali al dettaglio di media struttura di generi alimentari e non alimentari:
- due o più locali commerciali al dettaglio di vicinato e/o di media struttura con superficie di vendita complessiva non superiore a mq. 1500 ubicati in uno o più fabbricati.
- depositi e magazzini commerciali;
- locali per la somministrazione al pubblico di bevande e/o alimenti;
- uffici delle aziende commerciali;
- residenza del proprietario dell'azienda o del custode, limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo lotto commerciale.

All'interno degli edifici realizzati le merci potranno essere rivendute sia nello stato in cui sono state acquistate sia dopo esser state sottoposte, all'interno degli stessi, ad eventuali trasformazioni, trattamenti conservativi, e piccole lavorazioni che sono abitualmente praticati quali ad esempio cotture di alimenti, reinterri di piante, ecc., che comunque non si configurino come attività produttive industriali o artigianali da insediarsi obbligatoriamente in zona omogenea industriale/artigianale.

Art. 31 - ZONA OMOGENEA H/3 (commerciale esistente).

Comprende le aree a destinazione commerciale, individuate graficamente sulle tavole grafiche di progetto, occupate da insediamenti commerciali esistenti alle quali il presente P.R.G.C. riconferma la destinazione d'uso.

In questa zona il P.R.G.C. si attua direttamente. Sono ammessi tutti i tipi di intervento aventi rilevanza urbanistica o edilizia che potranno anche prevedere la realizzazione dell'alloggio ammissibile per il personale di custodia o per il proprietario, se mancante, con il limite assoluto di un alloggio per ogni insediamento preesistente alla data di adozione del presente piano. Nella redazione dei progetti si dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
- rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: Q_{max} = 0,40 mq/mq;
- distanza minima delle costruzioni dai confini dei lotti: ml. 10,00 con possibilità di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengano previste abbinate a schiera;
- altezza massima delle costruzioni: ml. 10,00;
- le aree per parcheggi stanziali e di relazione da realizzarsi in funzione dei tipi di insediamento rispetteranno come minimo gli standards di cui all’art. 21 del D.P.Reg. 23 marzo

2007, n. 069/Pres nella stesura vigente alla data di adozione del piano stesso;

- in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza ammessa non potrà essere superiore ai 400 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq.;
- in ogni singolo lotto il rapporto fra la superficie netta interna dell'edificio destinato alle attività produttive (locali per lavorazioni, uffici, servizi, magazzini, ecc.) e la superficie utile residenziale non dovrà essere inferiore a 3.

Per tutte le tipologie di esercizi non sono ammessi ampliamenti tali da superare i limiti dimensionali di cui al precedente articolo 30. Inoltre nel caso di immobili destinati parzialmente al commercio all'ingrosso e parzialmente a quello al dettaglio la superficie coperta complessiva destinata a quest'ultima funzione non potrà superare i mq. 1500.

L'alloggio destinato alla residenza dovrà rispettare le seguenti norme:

- Le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno ml. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti;
- La superficie minima da destinarsi a parcheggi stanziali (coperti o scoperti) all'interno di ciascun lotto, in aggiunta a quella da prevedersi ad uso delle maestranze e degli acquirenti, dovrà essere non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale realizzato.

La variazione di destinazione d'uso degli edifici o dei locali, anche senza l'esecuzione di opere, è comunque subordinata a comunicazione preventiva, anche se ottenuto senza l'esecuzione di opere, ed al conguaglio degli oneri di urbanizzazione se dovuti.

L'Amministrazione comunale potrà consentire, valutando caso per caso, e comunque fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso il ciglio stradale limitatamente agli ampliamenti fisicamente aderenti all'edificio preesistente e con questo direttamente comunicanti, anche se la distanza dal confine del lotto è inferiore a ml. 10,00.

Art. 31/bis - ZONA OMOGENEA DH/3: industriale-commerciale esistente.

La zona ricomprende gli edifici e le loro aree di pertinenza sede di esercizi commerciali esistenti che necessitano di una riconversione parziale alla produzione mantenendo comunque una parte di destinazione commerciale non legata alla vendita di prodotti propri. Comprende altresì insediamenti artigianali-industriali esistenti ai quali viene concessa la possibilità di introdurre come attività complementare quella commerciale. I citati ambiti sono destinati pertanto ad imprenditori che necessitano di esercitare contemporaneamente, nello stesso immobile, sia l'attività commerciale che quella industriale/artigianale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- edifici e locali per il commercio all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari;
- edifici e impianti a destinazione d'uso industriale ed artigianale con relative attrezzature tecnologiche;
- depositi e magazzini inerenti le attività ammesse;
- uffici delle aziende commerciali ed industriali;
- residenza del proprietario dell'azienda o del custode, limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo lotto commerciale.

L'insediabilità di esercizi commerciali al dettaglio (tra i quali non sono da ricomprendersi gli spacci aziendali) è ammessa fino a mq. 130 di superficie di vendita ed in numero massimo di uno per ogni ambito come individuato nella zonizzazione di P.R.G.C.

In questa zona il P.R.G.C. si attua direttamente. Sono ammessi tutti i tipi di intervento aventi rilevanza urbanistica o edilizia che potranno anche prevedere la realizzazione dell'alloggio ammissibile per il personale di custodia, per il dirigente tecnico o per il proprietario, se mancante, con il limite assoluto di un alloggio per ogni insediamento preesistente alla data di adozione del presente piano. Nella redazione dei progetti si dovranno identificare esattamente le superficie utilizzate per le due destinazioni d'uso ammesse e rispettare in generale i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: Q_{max} = 0,50 mq/mq;
- distanza minima delle costruzioni dai confini dei lotti: ml. 6,00 con possibilità di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengano previste abbinate a schiera;
- distanza minima dal ciglio stradale: regolata dal Codice della Strada fatta comunque salva la distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto;
- altezza massima delle costruzioni: ml. 10,00;
- superficie minima da destinare a verde all'interno dei lotti: 5% della superficie fondiaria da posizionare preferibilmente lungo il confine dei lotti stessi per ottenere un effetto schermate;
- in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza ammessa non potrà essere superiore ai 400 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq.;
- in ogni singolo lotto il rapporto fra la superficie netta interna dell'edificio destinato alle attività produttive (commerciali o industriali/artigianali inclusi uffici, servizi, magazzini, ecc.) e la superficie utile residenziale non dovrà essere inferiore a 3.

Relativamente alla destinazione d'uso commerciale:

- per l'edificio o la parte di questo destinata al commercio all'ingrosso le aree per parcheggi stanziali e di relazione, da realizzarsi nel caso di ampliamento o variazione di destinazione d'uso in tale senso, dovranno essere pari al 25 per cento della superficie utile dell'edificio.

Ove per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici;

- per l'edificio o la parte di questo destinata alla commercializzazione di prodotti propri (dell'attività industriale/artigianale) o commerciale al dettaglio le aree per parcheggi stanziali e di relazione, da realizzarsi nel caso di ampliamento o variazione di destinazione d'uso, dovranno essere pari al 100% della superficie di vendita.

Relativamente alla destinazione d'uso artigianale/industriale:

- parcheggi stanziali e di relazione nell'ambito delle aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile a destinazione industriale/artigianale: in misura non inferiore al 15% della superficie utile degli edifici o delle parti di edificio a destinazione industriale/artigianale e, comunque, non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con il minimo assoluto di un posto macchina.

Nel caso di interventi di ampliamento il Sindaco potrà imporre l'adozione di adeguati accorgimenti atti a ridurre l'impatto dell'intervento nel contesto ambientale, le modalità di abbattimento delle emissioni sonore e/o solide nell'atmosfera nonché i sistemi di schermatura visiva dell'insediamento dalle limitrofe zone residenziali e dalla viabilità pubblica.

L'alloggio destinato alla residenza dovrà rispettare le seguenti norme:

- Le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno ml. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti;
- La superficie minima da destinarsi a parcheggi stanziali (coperti o scoperti) all'interno di ciascun lotto, in aggiunta a quella da prevedersi ad uso delle maestranze e/o degli acquirenti, dovrà essere non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale realizzato.

La variazione di destinazione d'uso degli edifici o dei locali, anche senza l'esecuzione di opere, è soggetta a comunicazione preventiva, anche se ottenuto senza l'esecuzione di opere, ed al conguaglio degli oneri di urbanizzazione se dovuti.

L'Amministrazione comunale potrà consentire, valutando caso per caso, e comunque fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso il ciglio stradale limitatamente agli ampliamenti fisicamente aderenti all'edificio preesistente e con questo direttamente comunicanti, anche se la distanza dal confine del lotto è inferiore a ml. 6,00.

Art. 31/ter - ZONA OMOGENEA DH/4: industriale-commerciale esistente da riconvertire.

La zona ricomprende gli edifici e le loro aree di pertinenza sede di esercizi artigianali-industriali dismessi che necessitano di una riconversione totale o parziale al fine di un loro recupero e riutilizzo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale: limitatamente ad un alloggio per il proprietario dell'azienda o il custode o il dirigente tecnico per singolo comparto.
- direzionale: per le sole attività ricreative quali impianti e attrezzature sportive di natura privata (campi di gioco, piscine, palestre per il fitness, ecc.), sale per esposizioni e convegni, sale per corsi di formazione/approfondimento (diversi dall'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge). Sono espressamente vietati dancing e discoteche;
- alberghiera: limitatamente all'eventuale riutilizzo del fabbricato residenziale preesistente, qualora non più necessario per l'attività produttiva, senza possibilità di ampliamento;
- commerciale al dettaglio (alimentare e non alimentare) e per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- commerciale all'ingrosso;
- artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b) ;
- industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;

Per tutte le destinazioni d'uso produttive, conteggiati nelle superfici realizzabili, sono inoltre ammesi depositi e magazzini, uffici delle aziende insediate e spacci aziendali.

I limiti complessivi di insediabilità nel singolo comparto per le diverse destinazioni d'uso ammesse, all'interno dei fabbricati, sono i seguenti:

- residenza per il proprietario dell'azienda o il custode o il dirigente tecnico: volume non superiore ai 400 mc. e superficie utile non superiore a 130 mq.. Sono fatte salve le preesistenze;
- commerciale al dettaglio: superficie di vendita complessiva non superiore a mq. 400
- commerciale all'ingrosso: nessun limite nel rispetto, comunque, dei parametri di edificabilità generali del comparto;
- direzionale: per il fitness massimo mq. 800, per sale di esposizione e convegni massimo mq. 800, per corsi di formazion/approfondimento massimo mq,. 400;
- alberghiera: limitata alla volumetria esistente dell'eventuale fabbricato residenziale pressistente, qualora cessata la sua originaria funzione;

- artigianale e industriale: nessun limite nel rispetto, comunque, dei parametri di edificabilità generali del comparto. Spaccio aziendale (pertanto non costituente esercizio commerciale) limitato a massimi mq. 130 di superficie di vendita ed in numero massimo di uno per ogni ambito come individuato nella zonizzazione di P.R.G.C.

In questa zona il P.R.G.C. si attua direttamente. Sono ammessi tutti i tipi di intervento aventi rilevanza urbanistica o edilizia che potranno anche prevedere la realizzazione dell'alloggio ammissibile per il personale di custodia, per il dirigente tecnico o per il proprietario, se mancante, con il limite assoluto di un alloggio per ogni insediamento preesistente alla data di adozione del presente piano. Nella redazione dei progetti si dovranno identificare esattamente le superficie utilizzate per le due destinazioni d'uso ammesse e rispettare in generale i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: Q_{max} = 0,50 mq/mq;
- distanza minima delle costruzioni dai confini dei lotti: ml. 6,00 con possibilità di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengano previste abbinate a schiera;
- distanza minima dal ciglio stradale: regolata dal Codice della Strada fatta comunque salva la distanza minima delle costruzioni dai confini del lotto;
- altezza massima delle costruzioni: ml. 10,00;
- superficie minima da destinare a verde all'interno dei lotti: 5% della superficie fondiaria da posizionare preferibilmente lungo il confine dei lotti stessi per ottenere un effetto schermate;
- in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza ammessa non potrà essere superiore ai 400 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq.. Sono fatte salve le preesistenze;
- parcheggi stanziali e di relazione saranno dimensionati come da normativa vigente;
- le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno ml. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti.

Nel caso di interventi di ampliamento il Sindaco potrà imporre l'adozione di adeguati accorgimenti atti a ridurre l'impatto dell'intervento nel contesto ambientale, le modalità di abbattimento delle emissioni sonore e/o solide nell'atmosfera nonché i sistemi di schermatura visiva dell'insediamento dalle limitrofe zone residenziali e dalla viabilità pubblica.

La variazione di destinazione d'uso degli edifici o dei locali, anche senza l'esecuzione di opere, è soggetta a comunicazione preventiva, anche se ottenuto senza l'esecuzione di opere, ed al conguaglio degli oneri di urbanizzazione se dovuti.

L'Amministrazione comunale potrà consentire, valutando caso per caso, e comunque fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso il ciglio stradale limitatamente agli ampliamenti fisicamente aderenti all'edificio

preesistente e con questo direttamente comunicanti, anche se la distanza dal confine del lotto è inferiore a ml. 6,00.

Art. 32 - ZONA OMOGENEA P: ferroviaria.

Tale zona è destinata alle attività ed alle funzioni strettamente attinenti e di competenza delle Ferrovie dello Stato. Gli interventi edilizi si attueranno sulla base di progetti edilizi esecutivi o piani predisposti dall'ente stesso, nel rispetto della vigente normativa di settore.

Art. 33 - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.

Il P.R.G.C. individua ambiti, esistenti o di progetto, in cui vengono localizzati servizi ed attrezzature di interesse collettivo. Essi sono stati dimensionati secondo il disposto dal D.P.G.R. 20 aprile 1995, n. 0126/Pres.

In modo particolare vengono individuati e localizzati i seguenti servizi ed attrezzature collettive, raggruppati per destinazioni similari:

[1] Per la viabilità ed i trasporti:

S1/a = Parcheggi di relazione
S1/b = Parcheggi di interscambio
S1/c = Parcheggi stanziali e di relazione a servizio si attrezzature e servizi di uso collettivo

[2] Per il culto, la vita associativa e la cultura:

S2/a = Edifici per il culto
S2/b = Edifici per uffici amministrativi (municipio, uffici comunali, ufficio vigili urbani)
S2/c = Biblioteca pubblica
S2/d = Ufficio postale

[3] Per l'istruzione:

S3/a = Asilo nido
S3/b = Scuola materna
S3/c = Scuola elementare

[4] Per l'assistenza e la sanità:

S4/a = Ambulatorio medico

S4/b = Servizio sanitario speciale

S4/c = Cimitero

[5] Per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto:

S5/a = Nucleo elementare di verde

S5/b = Verde di quartiere

S5/c = Sport e spettacoli all'aperto

[6] Per i servizi tecnologici:

S6/a = Magazzini

S6/b = Impianto di smaltimento acque meteoriche

S6/c = Impianto consorzio di irriguo

S6/d = Serbatoio acquedotto

S6/e = Cabine elettriche

S6/f = Ecopiazzola

Le aree per servizi e attrezzature collettive sono destinate alla realizzazione di edifici e impianti pubblici realizzati direttamente da Enti Pubblici, ovvero, in alternativa, in concessione da privati o consorzi con l'obbligo della stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che, nel definirne i rapporti, stabilisca anche le norme che assicurano l'uso pubblico delle attrezzature e le modalità di gestione.

La volumetria a disposizione, i materiali, le tecniche costruttive e le finiture di edifici e impianti dovranno corrispondere ai caratteri ambientali dei luoghi in cui sorgeranno. Si dovranno evitare squilibri e disarmonie rispetto agli edifici vicini. Nelle nuove costruzioni e/o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere previsti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione o, se più onerosa, nelle percentuali di cui al seguito del seguente articolo.

Per l'attuazione di un ambito che il P.R.G.C. destina a servizi ed attrezzature collettive il progetto della prima opera pubblica o di uso pubblico da eseguirsi al suo interno dovrà necessariamente, riferendosi all'intera area, prevederne la sistemazione finale e, nel caso di più edifici o strutture da insediarvisi, anche la loro localizzazione planimetrica, i collegamenti ed il posizionamento delle aree di verde e di parcheggio, dovendo costituire una sorta di piano guida per una funzionale e razionale sistemazione dell'area stessa.

In tutte le aree che il P.R.G.C. destina ad attrezzature e servizi collettivi i progetti relativi a nuova edificazione o ristrutturazione di edifici e/o impianti dovranno verificare la possibilità di realizzazione di aree di verde di connettivo e verde di arredo urbano. Tali aree comunque

non vengono considerate ai fini del raggiungimento dello standard minimo relativamente alle attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto.

[1] Le aree **S1/a ed S1/b** destinate a parcheggio andranno opportunamente pavimentate e, dalla viabilità pubblica, dovrà di norma essere previsto un unico accesso ed un'unica uscita (eventualmente limitrofe) onde non creare intralcio alla circolazione. La superficie destinata a parcheggio comprende sia gli stalli che le relative aree di manovra mentre non sono comprese le aree interessate da strade di transito o di accesso alla residenza.

[2] Nelle aree destinate ad edifici per il culto **S2/a** è ammessa anche la costruzione della casa canonica, di oratori, sale parrocchiali per riunioni e attività ludico ricreative e festeggiamenti paesani, alloggi per il personale ecclesiastico, ecc.. In modo particolare il rapporto di copertura non potrà superare Q = 0,30 mq/mq.. La superficie scoperta sarà adibita a verde alberato, percorsi e luoghi di sosta e ritrovo pavimentati e a parcheggio.

[3] Le aree destinate a servizio sanitario residenziale speciale **S4/b** sono riservate ad attrezzature ed ai servizi per il trattamento dei malati mentali. In tale zona sono ammesse: coltivazioni orticole intensive in serra, attività ippiche e ricreative in genere per i malati mentali, residenze per i pazienti e per il personale medico e/o di custodia. Oltre a quanto è ammessa anche la costruzione di edifici per il ricovero di cavalli, maneggio coperto, edifici per il ricovero di attrezzi e macchine agricole, per deposito ed immagazzinamento dei prodotti agricoli e locali per la loro vendita. Dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
- rapporto di copertura massimo (riferito a tutto l'ambito): Qmax = 30%;
- altezza massima degli edifici: ml. 8,30;
- distanza minima dai confini di zona: ml. 7,00;

[4] Le aree per nucleo elementare di verde **S5/a**, quelle per verde di quartiere **S5/b** sono inedificabili. E' consentita esclusivamente la posa in opera di attrezzature destinate al gioco ed allo sport, di servizi igienici in muratura o prefabbricati nonché di chioschi o edicole per la vendita di giornali (di altezza non superiore a ml. 3,20 e superficie coperta fino a mq. 15). Per le zone **S5/a** la superficie utilizzata dalle attrezzature potrà arrivare fino al 30% di quella complessiva mentre per la zona **S5/b** al 5%.

[5] Le aree destinate allo sport **S5/c** sono adibite alla costruzione di attrezzature e impianti sportivi in genere. E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per il custode che dovrà rispettare il limite di cubatura massima pari a mc. 400 e superficie utile massima pari a mq. 130. Le aree libere da attrezzature dovranno essere mantenute a verde alberato o destinate a parcheggio.

[6] Perimetralmente all'area prevista per l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche

S6/b si dovrà provvedere alla posa in opera di una schermatura visiva da realizzarsi con siepi o arbusti sempreverdi.

Per i servizi ed attrezzature di uso collettivo già insediati o da completare **S2/a**, **S2/b**, **S2/c**, **S2/d, S3/b**, **S3/c ed S4/a** il P.R.G.C. reperisce aree per parcheggi stanziali e di relazione in misura pari almeno al 40% della superficie utile degli edifici in aree limitrofe vincolate allo scopo (S1/c).

Per i servizi ed attrezzature di uso collettivo **S3/a** ed **S4/b** si dovranno reperire, all'interno dell'ambito, aree per parcheggi stanziali e di relazione in misura pari almeno al 80% della superficie utile degli edifici.

Nelle aree di pertinenza delle attrezzature destinate allo sport ed agli spettacoli all'aperto **S5/c** vanno previsti e realizzati spazi per parcheggi di relazione in misura pari almeno a 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti.

Le aree **S6/a** e **S6/b** dovranno essere mascherate con l'impianto di siepi sul perimetro, aventi funzione paesaggistica e antirumore.

Nelle aree **S1/b** ed **S1/c** potrà trovare posto anche la costruzione di un fabbricato monopiano con superficie lorda in pianta non superiore a mq. 100 destinato ad ufficio, deposito biciclette e sevizi igienici. Inoltre le aree saranno dotabili di tutte le attrezzature necessarie per lo smaltimento dei liquami reflui nel rispetto della normativa di settore..

Art. 34 - ZONA OMOGENEA Vp - verde privato.

Le zone **Vp,** destinate a verde privato, interessano cortili, orti e giardini di edifici esistenti inseriti in zona residenziale o, comunque, aree intercluse rispetto a lotti residenziali che per dimensioni, localizzazione o accessibilità poco si prestano ad un utilizzo agricolo-aziendale ma costituiscono una valida riserva di verde pur se di proprietà privata. Al loro interno andranno di norma mantenuti gli utilizzi attuali (giardini, orti, ecc.). Sugli edifici o manufatti esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione edilizia. E' ammessa la recintazione perimetrale delle proprietà che si potrà realizzare con le tipologie e le prescrizioni di cui alle norme del Regolamento Edilizio. E' inoltre consentita la realizzazione di fontane, piscine e relativi locali tecnologici completamente interrati, gazebo e tettoie aperte su tutti i lati con struttura esclusivamente lignea e rivestimento di copertura in legno o coppi, aventi superficie coperta non superiore a mq. 40. Nel caso di costruzione di tettoie e gazebo andranno comunque rispettate le norme riguardanti eventuali fasce di rispetto e le distanze minime di Codice civile.

Il taglio di piante ad alto fusto deve essere autorizzato preventivamente dall'Amministrazione comunale ed è giustificato esclusivamente da motivi inerenti all'incolumità delle persone o delle cose.

TITOLO 4 - NORME CONCLUSIVE

Art. 35 - NORME PARTICOLARI PER I PIANI ATTUATIVI.

Per tutti i piani urbanistici attuativi da redigersi su aree ricadenti in zona omogenea C il relativo progetto dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito stesso con le seguenti prescrizioni:

a) relativamente al *nucleo elementare di verde* si prevederà esclusivamente la fornitura e stesura del terreno naturale e la sua semina a prato;

b) relativamente alla *viabilità pedonale e carraia* si faranno riferimento, per le dimensioni delle corsie, della carreggiata e degli stalli alle specifiche Norme CNR ed al Codice della Strada, mentre per i marciapiedi la larghezza minima sarà di ml. 1,50;

c) relativamente agli *impianti a rete* si dovranno porre in opera tutte le reti tecnologiche presenti sul territorio comunale, con gli stessi materiali previsti dai rispettivi progetti generali comunali, anche se l'ambito non è ancora direttamente allacciabile alla rete stessa. E' possibile omettere, previo assenso dell'Amministrazione comunale, la sola realizzazione della rete metanifera, qualora non immediatamente allacciabile alla dorsale di distribuzione in quanto assente. Prima dell'approvazione del piano attuativo dovranno essere presentati i nulla/osta sugli schemi degli impianti a rete da parte degli enti concessionari del servizio. Relativamente alla rete elettrica, nel caso di impossibilità a garantire la fornitura elettrica in bassa tensione agli edifici, dovrà essere concordata con l'Ente gestore del servizio elettrico entro l'ambito la localizzazione di una cabina di traformazione MT-BT. La citata cabina sarà realizzata come opera di urbanizzazione primaria (relativamente alle sole opere murarie e cavidotti) dalla ditta proponente il piano attuativo e ceduta al Comune insieme all'area di pertinenza. Accordi economici particolari con l'Ente gestore del servizio elettrico saranno valutabili di volta in volta nel caso in cui l'utilizzo della cabina di trasformazione non fosse strettamente limitato all'ambito oggetto di pianificazione.

Nei progetti di piani attuativi in zona agricola e forestale dovranno essere chiaramente individuate tutte le proprietà dell'azienda agricola. Il piano stesso dovrà contenere la verifica dei parametri edilizi ed urbanistici estesi a tutti i fabbricati aziendali esistenti, nonché dimostrare il reperimento di tutte le previste superfici per parcheggi sia per la residenza, sia a servizio

di locali per la commercializzazione dei prodotti.

Art. 36 - AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Nei terreni soggetti al vincolo di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, la cui tutela è demandata alla Regione per il disposto dall'art. 4 della L.R. 23 aprile 2007, n. 9, ogni attività comportante trasformazione dei terreni in altra destinazione d'uso è autorizzata dalla Direzione centrale, fatti salvi i casi di esonero o esenzione previsti dalla normativa surrichiamata.

Le aree soggette a vincolo idrogeologico vengono individuate graficamente nella Tav. A2 del P.R.G.C..

Art. 37 - AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO E PRATI STABILI.

Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, individuate graficamente anche in relazione al tipo di vincolo nella Tav. A1, sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 58, comma 2°, della L.R. n. 5/2007.

In modo particolare nel territorio comunale di Mossa risultano esistenti, ed il presente strumento urbanistico riconosce tali, i seguenti beni ambientali che il presente piano unitamente alle leggi di settore intende tutelare unitamente alle loro aree di pertinenza:

- boschi (ubicati esclusivamente nella zona collinare;
- laghi (verso il confine con il comune di S. Lorenzo Isontino);
- corsi d'acqua (torrente Barbacina, torrente Versa, torrente Piccola Birsa, torrente Blanchis e roia da Pars).

Ad una distanza inferiore a metri 10 dalle sponde dell'alveo di piena ordinaria o dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua precedentemente indicati è vietata l'utilizzazione agricola del suolo ed il rimboschimento a scopo produttivo. All'interno di tali fasce di rispetto e protezione del corso d'acqua andrà tutelata la vegetazione spontanea ripariale che potrà anche essere incrementata con l'impianto di essenze "pioniere", specie nelle zone più degradate prossime all'abitato. Nel caso in si debba operare sulle arginature o in consolidamento delle sponde si utilizzeranno esclusivamente le tecniche dell'ingegneria naturalistica privilegiando l'utilizzo di materiali "vivi" o degradabili nel tempo quali legnami, teli e corde di fibra di cocco o iuta, ecc. che andranno inerbiti di norma con idonee miscele di graminacee e leguminose intervallate dall'impianto di essenze arboree idrofile. Sempre con analoghe tecniche naturalistiche si interverrà lungo le sponde dei "laghetti" dell'ex fornace.

Le eventuali opere d'arte previste all'interno delle fasce di tutela (attraversamenti, muretti, ecc.) dovranno essere realizzate con legname e/o pietra naturale andando a mascherare per quanto possibile eventuali indispensabili elementi strutturali in acciaio o calcestruzzo. In modo particolare, nelle aree stesse, le aree di parcheggio da realizzarsi sia con interventi privati che con interventi pubblici, dovranno essere preferibilmente alberate e venire opportunamente pavimentate con idonei materiali evitando la mera costruzione di piazzali in conglomerato cementizio e/o bituminoso continui. In tali zone sono altresì vietate le pavimentazioni in conglomerato di tale tipo per percorsi pedonali e sentieri.

Il perimetro delle aree soggetto a vincolo tracciato sulla tavola grafica di P.R.G.C. è comunque da ritenersi, sebbene tracciato con buona approssimazione, indicativo. L'accertamento dell'esistenza o meno dello stesso è comunque di competenza del tecnico redattore del progetto edilizio che, se necessario, dovrà compiere le dovute verifiche e/o misurazioni in sito.

I progetti esecutivi relativi ad opere o lavori da eseguirsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo paessaggistico, qualora rientranti nella disciplina di cui al D.Lgs. n. 42/2004, dovranno, con gradi di dettaglio direttamente proporzionali all'importanza degli stessi essere completi della documentazione di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005. La documentazione di cui sopra dovrà tra l'altro:

- mettere in relazione l'opera proposta (e le funzioni ad essa attribuite) con le caratteristiche del paesaggio tutelato e dimostrare che il progetto non modifica (o in che misura lo fa) tali caratteristiche con particolare riferimento agli elementi da tutelare ed a quelli "detrattori" da non far proliferare;
- ricercare le eventuali interrelazioni fra gli elementi del paesaggio tutelato e le altre componenti ambientali che, a seguito della realizzazione dell'opera, possono apportare modifiche al paesaggio stesso (inquinamenti non percepibili, effetti a distanza di tempo, ecc.);
- presentare un'adeguata documentazione inerente la localizzazione cartografica dell'area di intervento all'interno del bene vincolato e alla rappresentazione fotografica dell'intorno immediato e più vasto dell'opera, simulando lo stato finale dell'inserimento di quanto proposto;
- descrivere in modo esauriente l'immagine complessiva dell'opera specificando i materiali usati, colori, finiture e quant'altro dell'opera risulti visibile dall'esterno.

Nelle aree inventariate come "prati stabili" ai sensi della L.R. n. 9/2005 vigono i divieti da questa previsti.

E' sempre ammesso, seguendo le procedure indicate dalla legge, richiedere alla Regione lo spostamento di un prato stabile o la sua esclusione dall'Inventario per giustificati motivi.

Art. 38 - NORME PARTICOLARI PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI USO COLLETTIVO.

In tutte le zone di P.R.G.C., indipendentemente dalla destinazione urbanistica delle stesse, con l'avvertenza che nelle zone soggette a vincolo paesaggistico e/o idrogeologico dovranno essere ottenuti i prescritti nulla-osta, è consentita, previo parere favorevole del proprietario dell'area o l'apposizione di servitù, la posa di cavi, condotte, ed infrastrutture in genere necessarie per la realizzazione e l'esercizio di impianti attinenti le telecomunicazioni, il trasporto dell'energia elettrica, del gas metano e dell'acqua. Risulta comunque esclusa dall'applicabilità del presente comma la realizzazione di magazzini e uffici. Per le opere relative a infrastrutture a rete, ai soli fini del vincolo preordinato all'esproprio di cui al Dpr 327/2001, è individuato nella cartografia della zonizzazione, con perimetro specifico, l'ambito di asservimento. La precisa definizione delle aree da asservire sarà riportata su allegato a base catastale con le singole particelle mappali assoggettate.

L'integrazione paesaggistica delle opere connesse a reti irrigue interrate verrà tutelata:

- ripristinando le condizioni per l'evoluzione naturale del soprassuolo una volta realizzati i lavori di interramento in area boscata;
- rimuovendo le canalizzazioni esistenti a cielo aperto o, ove necessario, le condotte interrate preesistenti da sostituire e le attrezzature ad esse afferenti una volta dismesse e ripristinando lo stato dei luoghi;
- interrando nel sub alveo le tubature che incrocino i letti dei corsi d'acqua.

La costruzione di tralicci porta antenne radiofoniche e televisive e relative cabine di ripetizione dei segnali radiotelevisivi, in considerazione sia dell'impatto visivo, che dell'inquinamento elettromagnetico, che dell'emissione acustica delle apparecchiature di raffreddamento degli impianti stessi, dovrà avere luogo esclusivamente in apposita zona destinata a servizi ed attrezzature di uso collettivo da inserirsi, manifestandosi la necessità, negli elaborati del P.R.G.C..

Tralicci o pali e relative cabine di ripetizione ed alimentazione, destinati alla telefonia mobile, non possono essere posizionati nel territorio comunale con le sole seguenti eccezioni:

- sono confermati i siti ove preesistono e/o preesistevano ripetitori telefonici (pali e relative cabine a terra). In tali siti, già all'epoca giudicati idonei, sono ammesse tutti le operazioni di manutenzione e ristrutturazione dei manufatti esistenti non esclusa la possibilità di loro

riedificazione;

- l'installazione di nuovi impianti è ammessa esclusivamente all'interno delle seguenti zone per servizi ed attrezzature collettive atteso che la localizzazione esatta, trattandosi di zona di tipo S, sarà sempre concordata preventivamente con il Comune:
  - S1/a = Parcheggi di relazione (solo parcheggio a servizio della zona cimiteriale)
  - S5/c = Sport e spettacoli all'aperto

Nel caso di interventi ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico si dovranno rispettare in modo particolare le norme procedurali di cui al precedente art. 37. Le strutture in elevazione realizzate fuori terra, se non costruite utilizzando materiali naturali (quali legno, pietra, ecc.), andranno tinteggiate con colori tali da mimetizzarle, per quanto possibile, con l'ambiente circostante. Le linee di alimentazione elettrica si dovranno realizzare interrate lungo strade o viottoli esistenti ed andranno debitamente segnalate.

Art. 39 - NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI ESISTENTI.

E' ammesso, per ciascun alloggio esistente nelle zone **B/1**, **B/1a**, **E/4**, **E/5**, ed **E/6** alla data di adeguamento al P.U.R.G., un ampliamento volumetrico per motivi igienici e/o funzionali fino ad un massimo di mc. 200. Tale ampliamento si potrà sfruttare anche con interventi successivi fino ad esaurimento e, nel caso esso sia già stato sfruttato parzialmente fino alla data di approvazione del precedente P.R.G.C. (19.12.1996), se ne potrà comunque sfruttare nel seguito la residua parte. I locali realizzati utilizzando tale ampliamento devono venir ricavati di norma in aderenza all'edificio principale ed in collegamento diretto con questo o mediante sopraelevazione di corpi bassi dello stesso a meno che non si tratti della costruzione dell'autorimessa o della centrale termica o di un deposito per attrezzi che possono venire realizzati anche fisicamente staccati dallo stesso, oppure nel recupero di annessi a scopo residenziale.

L'ampliamento di cui al precedente comma è ammissibile con gli stessi criteri e metodologie di utilizzo anche per ciascun alloggio esistente nelle sottozone **B/2**, **B/3** e **B/4**. In questo caso, però, al valore di mc. 200 da intendersi come limite massimo, andrà detratta la volumetria ancora realizzabile in applicazione dell'indice **If** prescritto per la rispettiva zona alla data di approvazione del presente P.R.G.C.. Per gli edifici inseriti in z.t.o. **B/2** l'ampliamento di cui sopra sarà comunque limitato dal non potersi superare, globalmente, il 15% della volumetria complessiva esistente alla data di approvazione del precedente P.R.G.C. (19.12.1996).

Per le case di abitazione esistenti ubicate totalmente o parzialmente in fascia di rispetto

stradale, indipendentemente dalla natura giuridica del proprietario, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione edilizia, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma esterna dell'edificio. Interventi di ampliamento per i citati edifici residenziali esistenti sono ammessi, previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada, entro il limite complessivo massimo di mc. 150, da concedersi anche in più volte fino ad eventuale esaurimento, per necessità di ordine igienico-sanitario purché il progetto interessi esclusivamente la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

In tutti i casi di ampliamento da realizzarsi utilizzando il disposto normativo di cui ai commi precedenti del presente articolo, il volume concedibile in deroga anche all'indice **If** potrà essere utilizzato per l'incremento del numero degli alloggi preesistenti. L'intervento di ampliamento volumetrico in deroga sarà autorizzabile a prescindere dal rapporto di copertura esistente e di progetto ma è assoggettato alle norme sulle distanze.

Interventi su edifici esistenti finalizzati al contenimento energetico che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne entro i trentacinque centimetri (siano esse tamponature o muri portanti) o la realizzazione di maggior spessore dei solai intermedi e di copertura entro i trentacinque centimetri sono sempre ammessi ferma restando la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione. Tali interventi non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici e possono essere realizzati in deroga alle distanze previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile e la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

A salvaguardia del valore dei beni immobili, tutto il patrimonio edilizio esistente non conforme alle previsioni del presente P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio può essere interessato da interventi di manutenzione edilizia che non comportino modifica delle destinazioni d'uso.

Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorche' necessitino di limitate modifiche volumetriche agli edifici, possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile e della procedura prevista dal D.P.Reg. n. 296/2007.

Art. 40 - AREE ESONDABILI E SITUAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO.

Lo Studio Geologico del territorio comunale, allegato al presente strumento urbanistico, evidenzia nella sua cartografia le aree soggette al rischio di esondazione in quanto in passato già oggetto di tale fenomeno e potenzialmente tali fino al riassetto idrologico dei bacini del Versa e del Cristinizza.

Per tutti gli interventi edilizi aventi rilevanza urbanistica i progettisti degli stessi dovranno valutare attentamente le condizioni di rischio idraulico presente. Facendo riferimento alle zonizzazioni di cui alla Tav. 5 dello Studio Geologico costituente parte integrante del presente piano per le tre zone indicate si prescrive il rispetto di quanto segue:

A) Zone con altezza della lama d'acqua compresa tra 0 e 30 cm. - Il piano di calpestio del primo solaio agibile dovrà essere ubicato almeno cm. 10 più alto rispetto al massimo livello stimato raggiungibile dalle acque e, comunque, almeno cm. 40 più alto rispetto al piano medio del terreno naturale. Viene consentita la realizzazione di vani interrati o seminterrati e le relative opere di accesso (rampe, scale esterne, ecc.) nonché delle aperture sulle pareti perimetrali (finestre, bocche di lupo, ecc.) a condizione che vengano presi opportuni accorgimenti (sopraelevazioni, dossi, muretti, ecc.) al fine di non consentire alle acque di invadere l'edificio attraverso queste opere.

B) Zone con altezza della lama d'acqua compresa tra 30 e 50 cm. - Il piano di calpestio del primo solaio agibile dovrà essere ubicato almeno cm. 10 più alto rispetto al massimo livello stimato raggiungibile dalle acque e, comunque, almeno cm. 60 più alto rispetto al piano medio del terreno naturale. Viene consentita la realizzazione di vani seminterrati preferibilmente accessibili dall'interno dell'edificio (di norma sono da escludere le rampe carraie e le scale esterne). Le strutture murarie (comprese le bocche di lupo) e di pavimento dovranno, in tale caso, considerare attentamente le sottospinte idrauliche e dovranno essere opportunamente impermeabilizzate. L'apertura superiore delle bocche di lupo dovrà sempre raggiungere la quota prescritta per il piano di calpestio di cui sopra.

C) Zone con altezza della lama d'acqua maggiore di 50 cm. - Sono escluse dalla nuova edificazione e, per gli edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti solamente se realizzati con sopraelevazione dell'edificio stesso o su porticato al piano terreno.

Le sopraelevazioni di cui sopra relative alle sopraelevazioni del primo "solaio agibile" si applicano, nel caso di ristrutturazione, esclusivamente qualora sia prevista la demolizione e ricostruzione della struttura del solaio interessato e non già se questo è interessato da un semplice cambio di pavimentazione (anche se facente parte di un più generale progetto avente rilevanza urbanistica).

Andrà sempre valutata localmente l'influenza dell'esecuzione di terrapieni, rilevati e/o

recinzioni perimetrali impermeabili che possano modificare il naturale deflusso delle acque superficiali I contenuti progettuali dovranno prevedere idonei accorgimenti tali da garantire la sicurezza idraulica delle aree limitrofe a quella di intervento.

Le “aree in dissesto” e le “zone di ex cave di ghiaia” (di cui alla carta Geologico tecnica di massima) sono inedificabili.

Per le arenarie e le marne in condizioni geostatiche metastabili (di cui alla carta Geologico tecnica di massima) devono essere tenute in debito conto le prescrizioni formulate nella Relazione Geologica allegata al presente piano, cosiccome dovranno essere tenute in debito conto le caratteristiche geotecniche molto scadenti dei “sedimenti limoso-sabbiosi con falda a -2 m. dal piano di campagna” e dei “depositi colluviali prevalentemente sabbiosi - limosi mediamente densi” indicati nella citata cartografia.

Le aree perimetrate come “bacino di espansione di piena del Torrente Blanchis” sono inedificabili. La capacità edificatoria derivante dall’applicazione degli indici di fabbricabilità potrà comunque essere utilizzata al di fuori del citato perimetro.

Nelle aree classificate dal P.A.I., meglio evidenziate nella tavola P7 di P.R.G.C., trovano applicazione obbligatoria le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. stesso nella stesura vigente all’atto dell’intervento. Tali norme prevalgono sempre sulle altre dello strumento urbanistico, eventualmente in contrasto.

Art. 41 - ZONE DI RECUPERO.

Le zone di recupero individuate nella Tav. A6 ai sensi della L.R. 29.04.1986, n. 18, individuano i fabbricati ed i nuclei che per particolare degrado statico e funzionale ovvero per insufficienti condizioni igienico-sanitarie o per sottoutilizzazione necessitano di interventi di conservazione, ricostruzione, ristrutturazione, consolidamento statico, risanamento, ecc. atti a recuperarne sia la piena utilizzabilità a fini residenziali, sia il decoro esterno e sia la riconversione a destinazione residenziale di annessi ex rurali. Il recupero degli edifici si attua nel rispetto della normativa prevista per la sottozona omogenea in questi ricadono.

Art. 42 – STAZIONI DI SERVIZIO.

La realizzazione di stazioni di servizio così come definite dall’art. 4 del D.P.Reg. n.

394/2002 è ammessa in tutte le zone di P.R.G.C., con l'esclusione delle aree destinate alla viabilità esistente e di progetto, delle aree per servizi e attrezzature collettive, delle zone B/1, B/2, B/3, B/4, E/2, 0, P e delle fasce di rispetto di cui al TITOLO 2 delle presenti norme con la sola eccezione della fascia di rispetto stradale normata nel seguito del presente articolo.

Tutti i progetti, sia relativi a nuovi impianti che di adeguamento di impianti esistenti, dovranno rispettare integralmente i contenuti della normativa statale e regionale di settore nonché, relativamente agli accessi, gli stessi dovranno essere autorizzati preventivamente dall'ente proprietario della strada. La verifica del requisito di distanza minima da rispettare da altri impianti similari già autorizzati (non necessariamente ubicati in Comune di Mossa), sebbene dichiarato in fase progettuale dal progettista, andrà verificato in via definita all'atto del rilascio del permesso di costruire dall'Ufficio tecnico comunale sulla base delle richieste agli atti e sentendo i Comuni confinanti.

Norme per le stazioni di servizio non ricadenti in area vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004:

La superficie di pertinenza degli impianti non potrà superare quella minima di cui all'art. 5 del D.P.Reg. n. 394/2002 maggiorata del 100%. La superficie coperta complessiva massima dei fabbricati a servizio dell'impianto o per attività commerciali integrative non alimentari o alimentari (escluse le pensiline di copertura delle apparecchiature erogatrici) non potrà superare i 500 metri quadrati. L'altezza dei fabbricati (misurata come per edifici commerciali) non potrà superare i m. 4,00 all'interno dei centri abitati e i m. 6,00 all'esterno fatta salva la pensilina a protezione degli erogatori la cui altezza dovrà comunque rispettare la sagoma limite stradale maggiorata dei franchi di sicurezza. Per gli impianti ricadenti in fascia di rispetto stradale si farà tra l'altro riferimento, per qunto applicabili, alle Circolari ANAS di settore tra cui la n. 79/1973, la n. 8/2006 e la n. 12/2006. I fabbricati di servizio diversi da quello del gestore destinato a cassa, magazzino e servizi igienici saranno preferibilmente da localizzarsi al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Norme per le stazioni di servizio ricadenti, anche parzialmente, in area vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004:

E' ammessa la realizzazione di stazioni di servizio all'interno di aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 esclusivamente nel caso di vincolo derivante da corso d'acqua. In questo caso, onde evitare rischi di inquinamento diretto anche dovuto ad incidente, ogni punto della superficie di pertinenza dell'impianto dovrà distare non meno di m. 50 dalle sponde del bene vincolato.

La superficie di pertinenza degli impianti non potrà superare quella minima di cui all'art. 5 del D.P.Reg. n. 394/2002 maggiorata del 20%. La superficie coperta complessiva massima dei fabbricati a servizio dell'impianto o per attività commerciali integrative non alimentari o alimentari (escluse le pensiline di copertura delle apparecchiature erogatrici) non potrà

superare i 150 metri quadrati. L'altezza dei fabbricati (misurata come per edifici commerciali) non potrà superare i m. 4,00 fatta salva la pensilina a protezione degli erogatori la cui altezza dovrà comunque rispettare la sagoma limite stradale maggiorata dei franchi di sicurezza. Per gli impianti ricadenti in fascia di rispetto stradale si farà tra l'altro riferimento, per qunto applicabili, alle Circolari ANAS di settore tra cui la n. 79/1973, la n. 8/2006 e la n. 12/2006. Nella progettazione dovranno essere assunte adeguate misure di mitigazione dell'impatto visivo sul bene oggetto di vincolo tra cui la recintazione con siepe sempreverde dell'impianto sui lati non confinanti con la strada da cui ha accesso, la limitazione alla costruzione di un unico fabbricato (locale gestore, bar, magazzino, servizi igienici, officina, ecc.), il divieto di deposito di materiali all'aperto.

Art. 43 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI ESEGUIBILI IN REGIME DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.

Tutti gli interventi eseguibili in regime di attività edilizia libera come definiti e normati dalla legislazione vigente dovranno rispettare comunque le seguenti prescrizioni su materiali e su caratteristiche architettoniche e in materia di distanze:

- altezze: dovranno rispettarsi i limiti di altezza previsti per la zona omogenea dove saranno da realizzare. Per la realizzazione di pertinenze che comportino volumetria quali depositi attrezzi e simili è ammessa la realizzazione di un unico piano;
- materiali: dovranno essere conformi a quelli previsti dalle norme di P.R.G.C. relative alla zona omogenea dove eseguire l'intervento. Per i soli depositi attrezzi e simili è ammesso l'utilizzo del legno in qualsiasi zona omogenea mentre è espressamente vietato l'utilizzo di pannellature di lamiera in vista (ad esempio box metallici);
- distanze dai confini: a norma di codice civile;
- ubicazione nel fondo: depositi attrezzi e simili dovranno essere posizionati, rispetto alla pubblica via, sul fianco o sul retro del fabbricato esistente;
- dimensione cartelli: max. mq. 1,0

ART. 43/BIS – RECINZIONI DEI FONDI

Le recinzioni dei fondi nelle zone B, C e G di P.R.G.C., ove realizzate, dovranno essere costruite in muratura di ogni tipo intonacata o in laterizio faccia a vista, o in pietrame per un'altezza non superiore a m. 1,20 dalla quota del terreno naturale e potranno essere sovrastate o inframmezzate da elementi di cancellata metallica e/o rete metallica plastificata fino ad un'altezza complessiva non superiore a m. 1,80. Pilastrini di rinforzo e/o decorativi di sezione a

mezza altezza non superiore a mq. 0,20 potranno avere altezza fino a m. 2,0 e saranno realizzabili con i materiali di cui sopra. I citati pilastrini dovranno rispettare un interasse minimo pari almento a sette volte la larghezza degli stessi. E’ ammessa la realizzazione di tettucci a protezione dell’ingresso pedonale purchè non debordanti sulla pubblica via

Nel caso di dislivello tra il fondo da recintare e l'esterno, ove la recinzione svolga anche funzione di sostegno e contenimento del terreno, per la determinazione dell'altezza massima dello zoccolino murario non si terrà conto della parte che svolge mera funzione di contenimento, pertanto fino alla quota più alta del terreno naturale, mentre la parte sovrastante non potrà superare i cm. 50 eventualmente sovrastata da rete o cancellata sino ad un'altezza complessiva di m. 1,80. Nel caso invece di dislivelli ridotti del terreno naturale sui due lati della recinzione di progetto l'altezza massima dello zoccolino murario sarà pari a cm. 120 meno il valore del citato dislivello. L'eventuale rete metallica sovrastante, o cancellata, avrà altezza tale che la somma dello stesso con quella dello zoccolino sia non superiore a m. 1,80 misurata dalla parte del terreno più alto (sempre misurata e riferita alla quota naturale del terreno stesso).

L'utilizzo di calcestruzzo faccia vista non intonacato è ammesso solo per zoccolini di altezza non superiore a m. 0,50 misurati dal piano di marciapiede o stradale (ove non esista il marciapiede).

E' vietato l'utilizzo di elementi prefabbricati in calcestruzzo o laterizio tipo frangisole, l'utilizzo di filo metallico spinato e quello di elementi taglienti e/o acuminati.

Nelle zone agricole e forestali quanto deciso dal P.R.G.C. per le recinzioni degli edifici residenziali (e relativamente alla loro superficie di pertinenza fondiaria a norma del C.C.) si farà riferimento alle prescrizioni per le zone residenziali. In tutti gli altri casi le recinzioni dei fondi saranno ammesse solo se eseguite con siepi vive o staccionata in legno. Solo nel caso di fondi destinati totalmente a colture florivivaistiche, orticole, in serra o nel caso di allevamento di animali o qualora si ravvisino situazioni di pericolo (laghetti di raccolta acque piovane, ecc.) si potranno utilizzare recinzioni in paletti verniciati e rete metallica plastificata direttamente infissi nel terreno (senza zoccolino emergente in calcestruzzo) di altezza non superiore a m. 1,80. E' sempre vietato l'uso di filo metallico spinato.

Nelle zone industriali e/o commerciali quanto deciso dal P.R.G.C. l'altezza massima sarà di m. 2,00 (salvo che normative vigenti impongano, in ragione al tipo di attività, altezze maggiori). Si potranno utilizzare i materiali previsti per le zone residenziali con in aggiunta i pannelloni prefabbricati in calcestruzzo, questi ultimi però solo sui lati non prospicienti la pubblica via.

Solo per il completamento di recinzioni preesistenti potranno essere autorizzate forme,

materiali ed altezze diverse a quelle riportate ai commi precedenti.

Qualora l'opera venga ad insistere su manufatti sotterranei preesistenti (tombinamenti, pozzetti d'ispezione, condotte di ogni sorta, ecc.) il Comune, valutando caso per caso, potrà impartire prescrizioni atte a salvaguardare i manufatti preesistenti ed a concederne l'ispezionabilità.

Viene fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada o previsioni specifiche di zona del presente P.R.G.C..

Lungo la viabilità pubblica il Comune per ragioni di sicurezza e funzionalità provvede a realizzare e mantenere marciapiedi e/o percorsi pedonali semplicemente delineati sulla carreggiata. Negli interventi di nuova costruzione di recinzioni fronte strada, qualora manchi il marciapiede od ove la larghezza dello stesso sia inferiore a m. 1,50, il Comune potrà imporre l'arretramento della recinzione fino al raggiungimento di tale larghezza e/o il rispetto di allineamenti di recinzioni preesistenti.

All'atto della sistemazione o realizzazione del marciapiede o del percorso pedonale verrà definita l'acquisizione dell'area di cui sopra al patrimonio pubblico.

Nel caso in cui il Comune imponga l'arretramento il titolare dell'atto autorizzativo edilizio prima di dare inizio ai lavori deve chiedere per iscritto l'approvazione del picchettamento degli allineamenti in cantiere.

L'Ufficio Tecnico comunale effettua il sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati e quanto constatato nel sopralluogo.

Il Richiedente è tenuto a fornire personale, mezzi di trasporto, mezzi d'opera e strumentazioni necessarie per tali operazioni.

Art. 44 - NORME FINALI.

I diritti acquisiti relativamente alle distanze dai confini, alle distanze fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ecc. decadono nel momento stesso in cui il bene oggetto del diritto viene demolito. Nel verificarsi di tale ipotesi gli edifici, o porzioni degli stessi, ricostruiti dovranno rispettare le prescrizioni edilizie ed urbanistiche di cui alle norme delle rispettive sottozone omogenee. Il presente comma non si applica in caso di interventi di demolizione e

ricostruzione fedele di un fabbricato (quantomeno nelle medesime dimensioni esterne).

In tutte le zone territoriali omogenee del presente P.R.G.C., per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione (intendendo come tali anche gli edifici ricostruiti in seguito a demolizione), all'interno degli stessi o anche nelle loro aree di pertinenza, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, e comunque, almeno due posti macchina per ogni singolo alloggio.

In tutte le zone di P.R.G.C. ad eccezione delle **E/2** e **P** nonché della fasce di rispetto stradale e delle zone stradali è comunque consentita, in attuazione diretta, la realizzazione di piccole ancone o tempietti votivi (di superficie coperta inferiore a mq. 4), di fontane, di cippi e lapidi commemorative, di statue e relative steli di sostegno.

La realizzazione di locali totalmente interrati costituenti pertinenza di edifici principali fuori terra, è ammessa in tutte le zone residenziali, servizi, artigianali-industriali, commerciali, turistiche e di verde privato con le seguenti precisazioni:

- la realizzazione di locali completamente interrati può avere luogo a confine di proprietà;
- non è ammessa la realizzazione di locali completamente interrati all'interno delle fasce di rispetto di qualsiasi tipo.

Art. 45 – NORMA TRANSITORIA.

Gli atti autorizzativi (permesso di costruire, denucia di inizio attività) per i quali sia stato dato l'inizio dei lavori o sia trascorso il periodo per il loro annullamento rilasciati prima dell'adozione del presente P.R.G.C. mantengono la loro validità fino alla scadenza della loro validità (eventualmente prorogabile per un ulteriore anno al massimo). Durante tale periodo saranno approvabili sia varianti conformi alle norme del presente P.R.G.C., sia varianti non conformi al presente P.R.G.C. ma conformi allo strumento urbanistico vigente alla data dell'atto autorizzativo originario. In quest'ultimo caso non sarà comunque possibile la mutazione di destinazione d'uso e l'incremento volumetrico o di altezza del fabbricato.

Le norme di attuazione dei piani attuativi approvati prima della data di adozione del presente P.R.G.C. mantengono la loro validità fino all'ultimazione dell'edificazione anche se in contrasto con quelle del presente strumento urbanistico generale.

APPENDICE UNICA
ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

1- Premessa.

La presente APPENDICE UNICA alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. riassume le definizioni dei principali parametri edilizi ed urbanistici richiamati ed utilizzati nella stesura delle norme stesse. Tale appendice riveste carattere transitorio in attesa che le riportate definizioni vengano riprese dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale ancora da predisporsi.

2 - Zone territoriali omogenee dello strumento urbanistico generale comunale.

Il presente P.R.G.C. suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee e, per alcune di queste al fine di consentire un maggior dettaglio normativo, anche in sottozone. Per "zona omogenea" si intende un'area del territorio comunale che negli elaborati di zonizzazione del P.R.G.C. è individuato con apposita retinatura grafica e nella quale l'attività edilizia è regolamentata da apposita normativa che ne definisce una precisa e specifica destinazione d'uso del suolo.

3 - Aree di pertinenza urbanistica delle costruzioni.

[1] Ogni volume edilizio esistente o in corso di costruzione determina sul territorio comunale la superficie fondiaria vincolata a pertinenza urbanistica per il rispetto dell'indice di edificabilità fondiario ai sensi dell'art. 88 della L.R. n. 52/91.

[3] Il vincolo di pertinenza urbanistica copre le aree prescindendo dalla loro suddivisione e frazionamento in particelle e mappali catastali. Esso tiene conto dell'estensione della proprietà quale esisteva al momento dell'adozione del presente P.R.G.C.[9]

[4] Fondi adiacenti appartenenti allo stesso proprietario possono concorrere a formare un'unica

[9] Cfr. Circ. Reg. Urb. 31.07.1973, n. 6315.

pertinenza urbanistica purché funzionalmente contigui. Nel caso di aree classificate agricole dal presente P.R.G.C. non è indispensabile il requisito dell'adiacenza qualora l'intervento edilizio sia finalizzato alla conduzione dei fondi.

[5] Alienazioni o trasferimenti di proprietà successive all'apposizione del vincolo a pertinenza sono ininfluenti, nel senso che il vincolo continua a gravare sul fondo e riguarda quest'ultimo indipendentemente da chi ne sia il proprietario.

[6] Nel caso di demolizione (totale o parziale) di un edificio che aveva determinato un vincolo di pertinenza urbanistica su un'area, questo automaticamente decade (totalmente o parzialmente a seconda del tipo di demolizione). Lo stesso vincolo viene meno anche conseguentemente all'entrata in vigore di normative urbanistiche che prevedono un indice di fabbricabilità fondiario maggiore, relativamente alle aree eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto. Nel caso comunque di fabbricati esistenti che eccedano in volumetria quella teoricamente realizzabile in applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto dalle norme della z.t.o. in cui essi ricadono, con la demolizione, anche se solo parziale, la cubatura demolita potrà venir recuperata solo fino alla concorrenza massima dell'indice di fabbricabilità fondiario a meno che non si tratti di ricostruzione fedele.

4 - Particolari modalità di calcolo della superficie fondiaria.

Nelle zone agricole e forestali del P.R.G.C., ai fini dell'applicazione degli indici edilizi, una stessa area non potrà essere conteggiata, in tutto o in parte, per più di una volta. Quanto sopra si dovrà tenere presente in caso di frazionamento di aziende agricole (e conseguente spartizione dei fabbricati esistenti) onde evitare che una di queste possa di fatto veder preclusa la possibilità di realizzare il proprio centro aziendale. Ai fini dell'applicazione del presente comma farà fede la situazione delle proprietà aziendali (terreni ed edifici) alla data di adozione del presente P.R.G.C.. E' sempre possibile che un'azienda agricola, previa intavolazione della relativa servitù, conceda ad un'altra azienda agricola l'utilizzo, per l'applicazione degli indici urbanistici **If** e **Q**, di parte della propria superficie fondiaria non ancora vincolata a pertinenza urbanistica di edifici purché funzionalmente contigua. Nel verificarsi di tale evenienza i terreni così vincolati non potranno più concorrere alla determinazione della superficie fondiaria dell'azienda proprietaria.

5 – Soggetti ed attività in agricoltura.

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente P.R.G.C. vengono definite le seguenti

figure operanti in agricoltura:

- imprenditore agricolo[10];
- imprenditore agricolo professionale[11];
- imprenditore agricolo part-time;
- coltivatore diretto[12];
- società agricole.

L'onere della prova di appartenenza ad una delle categorie sopra riportate spetta al soggetto che intende avvalersene per gli scopi ed i benefici previsti dalle presenti norme agli stessi.

E' **imprenditore agricolo** (IA) chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci , salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge

E' **imprenditore agricolo professionale** (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del

[10] Vedi art. 2135 codice civile così come modificato dall'art. 1 del D.lgs. n. 228/01

[11] Vedi D.Lgs. n. 99/2004

[12] Vedi legge 2 giugno 1961 n. 454 art. 48 – Legge 26 maggio 1965 n. 590 art. 31

citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

E' **imprenditore agricolo part-time** (IAP-T) chi esercita (al pari dell'imprenditore agricolo) una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. I requisiti indispensabili sono:

- avere iscrizione I.V.A. per attività agricola;
- avere iscrizione C.C.I.A.A. per attività agricola;
- dedicare almeno il 25% del proprio tempo di lavoro all'attività agricola;
- avere residenza o domicilio in azienda;
- coltivare o condurre direttamente l'azienda senza salariati fissi.

E' **coltivatore diretto** (CD) colui che direttamente ed abitualmente si dedica alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame

Si definiscono **società agricole** (SA) quelle che hanno quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile. Il nome della società deve contenere l'indicazione di società agricola.

6 - Definizioni, metodi di misurazione e parametri edilizi ed urbanistici.

Nella redazione del presente P.R.G.C. si sono utilizzate sia nella fase di dimensionamento che in quella di definizione delle normative relative alle singole zone territoriali

omogenee le definizioni ed i metodi di misurazione esposti di seguito. Con il termine superficie si intende sempre la superficie effettivamente rilevata in natura con metodi topografici, e non le superfici catastali, qualora vi siano discordanze quantitative.

[1] Con il temine "azienda agricola" si intende indifferentemente o una società commerciale o una ditta individuale che eserciti un'attività agricola.

[2] Per "fabbricato o edificio" vale la deficinione di cui alla normativa regionale vigente ~~si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome~~;

[3] Per "fabbricato o edificio residenziale"[13] si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte (più della metà della cubatura) ad uso di abitazione. Per la verifica dell'uso residenziale farà fede l'accatastamento al N.C.E.U. delle U.I.;

[4] Per "residenza rurale in zona agricola" si intende un alloggio, costituente un edificio od una porzione di questo, ubicato in zona agricola e forestale e abitato come prima casa da un imprenditore agricolo a titolo principale (esclusivamente persona fisica) e dal relativo nucleo familiare. Per l'utilizzo nelle presenti norme viene equiparata alla residenza rurale in zona agricola anche l'alloggio ammissibile, ai sensi della L.R. n. 1/94, per i parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo a titolo principale che non lo siano essi stessi.

[5] Per "residenza civile in zona agricola" si intende un alloggio, costituente un edificio od una porzione di questo, ubicato in zona agricola e forestale e abitato come prima o seconda casa da persone non imprenditori agricoli a titolo principale.

[6] Volume tecnico (Vt): è definito dalla normativa regionale vigente ~~Con il termine "volume tecnico"[14] (Vte), al fine dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, si intendono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo sono da ritenersi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, gli extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto~~

[13] Cfr. Circ. Min. LL. PP. 27 luglio 1960, n. 1820.

[14] Cfr. Voto n. 214 dd. 14 marzo 1972 del Consiglio Superiore dei lavori pubblici.

~~a termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.~~

[7] I termini "edificio esistente" o "edificio preesistente" individuano gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data di adozione del presente P.R.G.C., dotati cioè di Licenza o Concessione edilizia, ovvero condonati nei termini, con le modalità e nei casi previsti dalla Legge n. 47/85.

[8] per "alloggio esistente alla data di adeguamento al P.U.R.G." si intende un'unità immobiliare urbana a destinazione residenziale (categoria A/.. del N.C.E.U.) o un alloggio rurale, preesistenti o con concessione edilizia già rilasciata alla data di approvazione della variante di adeguamento al P.U.R.G. del P.R.G. di Mossa (14.09.1983).

[9] Il termine "edificio principale" individua un edificio destinato prevalentemente ad uso abitativo ovvero usi comunque compatibili con la destinazione residenziale quali uffici, alberghi, negozi, botteghe, ecc..

[10] I termini "edificio accessorio" o “annesso” o “edificio di servizio” individuano le costruzioni, anche indipendenti e/o non aderenti all’edificio principale, ma allo stretto servizio del medesimo. Per la funzione abitativa sono tali le costruzioni, o parte di esse, destinate a: cantine, locali per impianti tecnologici (centrale termica, di climatizzazione, idrica, cabina elettrica, locali contatori, ecc.), vano ascensore e vano scala (se esterno all’unità immobiliare) interrati e non, soffitte e locali di uso comune a stretto servizio della funzione abitativa (NB: per il vano scala e l’ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso). Ed inoltre: autorimesse singole e comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia, con relativi spazi di manovra (corselli e rampe se coperti), vani e androni di ingresso comune e porticati, a uso esclusivo dell’organismo edilizio (sono esclusi i porticati per i quali lo strumento urbanistico attuativo prescrive l’uso pubblico), balconi e logge con l’avvertenza che le logge coperte e aperte su un solo lato vengono computate nella superficie utile abitabile qualora la profondità sia superiore a m. 1,50. Le coperture piane ed i lastricati solari, praticabili e non, non sono da computarsi ne come superficie utile ne come superficie degli annessi.

[11] Per "edifici residenziali" si intendono gli edifici urbani o rurali, destinati per la maggior parte (e cioè per più del 50 % della cubatura) ad uso abitativo.

[12] Superficie territoriale (St)[15]: la superficie territoriale comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dallo strumento urbanistico generale comunale alla rete principale della viabilità. Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St le aree, in essa comprese, di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

[13] Superficie fondiaria (Sf)[16]: la superficie fondiaria è costituita dalla parte della superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

[14] Indice di fabbricabilità territoriale (It)[17]: esprime il volume massimo o minimo in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

[15] Indice di fabbricabilità fondiaria (If)[18]: esprime il volume massimo e minimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

[16] Densità territoriale (Dt)[19]: esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.

[17] Densità fondiaria (Df)[20]: esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la sua superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

[18] Indice di utilizzazione capitario (Iuc): è il rapporto tra il volume medio teoricamente edificabile o edificato, misurato in mc., e gli abitanti insediati o insediabili.

[19] Rapporto di copertura (Q)[21]: esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

---

[15] Cfr. art. 32 del P.U.R.G.

[16] Cfr. art. 32 del P.U.R.G.

[17] Cfr. art. 32 del P.U.R.G.

[18] Cfr. art. 32 del P.U.R.G.

[19] Cfr. art. 32 del P.U.R.G.

[20] Cfr. art. 32 del P.U.R.G.

[21] Cfr. art. 32 del P.U.R.G.

[20] Superficie coperta (Sc): è definita dalla normativa regionale vigente

[21] Altezza di un edificio (H): è definita dalla normativa regionale vigente

[22] Altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): è definita dalla normativa regionale vigente

[23] Volume utile (Vu): è definito dalla normativa regionale vigente ~~di un edificio: è il volume del corpo edificato individuato:~~

~~- dalla superficie esterna delle murature perimetrali;~~

~~- dalla superficie di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale;~~

~~- dalla superficie inferiore dei solai di piano costituenti la copertura di porticati, logge o simili;~~

~~- dalla superficie dell'intradosso del solaio di copertura se il sottotetto è abitabile o, in caso contrario, dall'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. In quest'ultimo caso la pendenza delle falde del tetto non dovrà superare il 35% e l'appoggio delle stesse sul cordolo perimetrale dell'ultimo solaio o su murature perimetrali rientranti rispetto allo stesso non dovrà superare l'altezza minima necessaria per ragioni strutturali (di norma non superiore a cm. 40).~~

~~Dalla cubatura calcolata come sopra andranno dedotti i volumi relativi a:~~

~~- porticati aperti almeno su due lati e tettoie aperte almeno su tre lati;~~

~~- volumi tecnici;~~

~~- verande, bussole, poggioli, ecc. chiusi con serramenti qualora la loro volumetria non superi i mc. 40. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Il volume in questione sarà quello geometrico risultante dal prodotto della superficie di calpestio (incluso il serramento) per l'altezza netta.~~

~~Nelle zone residenziali debbono essere conteggiate nel volume le seguenti costruzioni, anche se di tipo prefabbricato, situate nell'area di pertinenza del fabbricato:~~

~~- autorimesse;~~

~~- serre stabilmente fondate a terra con struttura portante in legno, metallo o similari e tamponamenti in vetro o materiale plastico di altezza superiore a 1,50 m. (misurata fra il terreno naturale ed il punto più alto);~~

~~- depositi, legnaie, sale termiche.~~

[24] Ciglio stradale[22]: limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili

[22] Cfr. Decreto ministeriale 01.04.1968, n. 1404

(parapetti, arginelle e simili).

[25] Distanza dalle strade (Ds): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un edificio dal ciglio stradale. A tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fosso e di fasce di espropriazioni risultanti da progetti approvati.

[26] Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea: è definita dalla normativa regionale vigente ~~è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà e/o di zona omogenea.~~

[27] Distanza tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le rispettive superfici coperte.

[28] Pareti cieche: sono le pareti perimetrali degli edifici prive di finestre, porte/finestre, porte o altre aperture definibili "vedute" ai sensi dell'art. 900 e seguenti del Codice Civile. Sono quindi definibili cieche anche le pareti dotate di "luci" sempre ai sensi dell'art. 900 e seguenti del Codice Civile.

[29] Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: è la distanza minima espressa in metri fra una parete dotata di finestre (vedute) ed una parete antistante (intendendosi tale quella intersecata dalla proiezione ortogonale della parete prospiciente. La norma non è derogabile e non si applica solo in caso di demolizione e ricostruzione fedele del fabbricato (quantomeno nelle medesime dimensioni esterne di superficie coperta e altezza). La distanza, inoltre, è vincolante indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggiantesi sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra[23].

[30] Si definisce "centro abitato"[24] ai sensi del Codice della Strada un raggruppamento di edifici eventualmente intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada, delimitato lungo le vie di accesso da appositi segnali di inizio e fine. Il perimetro del centro abitato del Comune di Mossa è riportato nella tavola grafica A17 del P.R.G.C.

[31] Superficie utile (Su): è definita dalla normativa regionale vigente

[32] Superficie accessoria (Sa) è definita dalla normativa regionale vigente ~~Si definisce~~

[23] Vedi Consiglio di Stato, sezione IV, 12 luglio 2002, n. 3929

[24] Cfr. art. 44 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495

~~"superficie non residenziale" (Snr)[25] la somma delle superfici destinate a pertinenze dell'alloggio e dell'edificio residenziale, misurate in mq. al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore e volumi tecnici in genere, cabine idriche, lavatoi e stenditoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi.~~

[33] Si definisce "piano seminterrato" il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota non minore a m. 1,20 rispetto alla quota del terreno naturale circostante.

[34] Si definisce "piano interrato" il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota minore a m. 1,20 rispetto alla quota del terreno naturale circostante.

[35] Si definisce "superficie di vendita" (Sv)[26] di un esercizio al dettaglio l'area alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata a mostra o esposizione di merce, con esclusione dell'area destinata ai magazzini o ai depositi, ai locali di lavorazione o agli uffici e ai servizi, nonche' dell'area interna adibita a deposito dei carrelli;

[36] Si definisce "superficie di vendita di un centro commerciale al dettaglio o di un complesso commerciale" (Svc)[27] quella risultante dalla somma delle superfici di vendita (Sv) degli esercizi al dettaglio appartenenti al centro, al complesso commerciale o all'outlet

[37] Si definiscono "fondi funzionalmente contigui" porzioni di terreno confinanti, ancorché separate da un confine (strada, fosso, ecc.) e appartenenti anche a diversi proprietari, soggette alla medesima destinazione urbanistica oppure comprese in uno stesso ambito soggetto a piano attuativo, nelle quali si esegua un'edificazione complessiva e contemporanea risultante dalla somma degli indici edificatori di ciascun terreno.

[38] Per "allevamento industriale" si intende qualunque allevamento per il quale ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- sia superata la soglia di: 200 capi avicoli
  200 capi di roditori da carne o da pelliccia

[25] Cfr. Circ. Min. LL. PP. 23.07.1960, n. 1820

[26] Cfr. L.R. n. 29/2005, art. 2

[27] Cfr. L.R. n. 29/2005, art. 2

30 capi di bovini, equini o ovini

10 capi di suini o altri animali

- non sussista un razionale e funzionale rapporto fra peso vivo di bestiame ed estensione della superficie aziendale destinata in via esclusiva all'allevamento ed alla produzione foraggiera esprimibile con una soglia di carico pari a 40 q/ha superando la quale si ha allevamento industriale
- l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali.

[39] Si definisce *solaio abitabile* al fine degli innalzamenti minimi da rispettarsi in ottemperanza al disposto dall'art. 40 delle NN.TT.AA. del P.R.G.C., il solaio o la porzione dello stesso che contribuisce alla formazione della superficie utile abitabile (Su).

[40] Si definisce "bussola" uno spazio chiuso comunque esterno alle pareti perimetrali dell'edificio specificatamente destinato alla protezione dell'ingresso dagli agenti atmosferici. E' realizzata con struttura in metallo e vetro dotata di serramenti apribili.

[41] Si definisce "poggiolo" si definisce una superficie coperta praticabile, incassata entro il volume del fabbricato, ed avente almeno un lato verticale aperto protetto da ringhiera, parapetto in muratura o balaustra.

[42] Si definisce "terrazza" si intende una copertura piana praticabile (pendenza inferiore al 5%) dotata di ringhiera, parapetto in muratura o balaustra verso i lati aperti, adeguatamente pavimentata, destinata al soggiorno temporaneo di persone.

[43] Si definisce "balcone" una superficie piana (pendenza inferiore al 2%) costituita da una struttura orizzontale sorretta da mensole o direttamente realizzato a sbalzo, sporgente dalla facciata dell'edificio. Costituisce uno spazio accessibile esterno dotato di ringhiera, parapetto in muratura o balaustra verso i lati aperti.

[44] Si definisce "loggia" un portico aperto sui lati, eventualmente pilastrato, coperto di solito a volta, ubicato all'interno o davanti ad un edificio; può costituire un elemento di raccordo entro l'edificio (loggiato) o anche un organismo indipendente con funzioni destinate prevalentemente al soggiorno ed all'incontro di persone.

[45] Si definisce "veranda" un balcone o un poggiolo qualora sia chiuso da serramenti (escluso eventualmente in parapetto che può essere in muratura) apribili almeno per un terzo della superficie verticale vetrata.

7 - Opere di urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria ai fini della determinazione dell'incidenza degli

oneri di urbanizzazione:

- strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;
- spazi di sosta e parcheggi, esclusi i parcheggi di interscambio;
- nuclei elementari di verde;
- rete di fognatura;
- rete idrica;
- illuminazione pubblica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas;
- cavedi multiservizi, cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e relative infrastrutture e impianti.

Vanno altresì ascritte tra le opere di urbanizzazione primaria:

- le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative[28];
- i cimiteri[29];
- i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

8 – Opere di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione secondaria ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione:

- strade di quartiere e di scorrimento;
- asili nido e scuole materne e dell'obbligo;
- istituti di istruzione superiore;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, di interesse pubblico;
- sedi locali delle forze dell'ordine, vigili del fuoco o della protezione civile.

9 - Tipi di intervento edilizio.

[28] Vedi articolo 86, comma 3, del D. Lgs. n. 259/2003

[29] Vedi art. 26-bis legge 28 febbraio 1990, n. 38

I tipi di intervento edilizio menzionati dalle norme del presente P.R.G.C. sono tutti quelli definiti dall'art. 4 della L.R. n. 19/2009 ed in particolare:

a) nuova costruzione;
b) ampliamento;
c) ristrutturazione edilizia;
d) ristrutturazione urbanistica;
e) manutenzione ordinaria;
f) manutenzione straordinaria;
g) restauro e di risanamento conservativo;
h) attività edilizia libera.