

Comune di Talmassons

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(ZONA B - VIA CADORNA)

- A) RELAZIONE.**
- B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.**
- C) ALLEGATI.**
- D) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.**

INDICE

A) RELAZIONE.....	3
A 1) PREMESSA.....	3
A 2) STATO DI FATTO.....	4
A 2.1) IL TERRITORIO.....	4
A 2.2) LA SOCIETÀ E L'ECONOMIA.....	6
A 2.3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.....	7
A 3) VARIANTE.....	9
A 3.1) PREVISIONI.....	9
A 3.2) CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA.....	11
A 3.3) STANDARDS DI SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.....	12
A 3.4) DATI QUANTITATIVI.....	13
A 4) RAPPORTI.....	14
A 4.1) RAPPORTI CON STRATEGIA DI PIANO.....	14
A 4.2) RAPPORTI CON OBIETTIVI E STRATEGIE.....	15
A 4.3) RAPPORTI CON LEGGE REGIONALE 6/2019.....	16
A 4.4) RAPPORTI CON DISCIPLINA REGIONALE DI SETTORE.....	17
A 4.5) RAPPORTI CON PIANI E NORME SOVRAORDINATE.....	19
B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.....	20
B 1) ZONIZZAZIONE.....	20
B 2) NORME DI ATTUAZIONE.....	21
C) ALLEGATI.....	22
C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	23
C 2) INQUADRAMENTO AREALE.....	24
C 3) FOTOGRAFIA ZENITALE.....	25
C 4) FOTOGRAFIE DA TERRA.....	26
C 4.1) CONI VISIVI.....	27
C 4.2) FOTOGRAFIE.....	28
C 5) VERIFICA DELL'ACCESSIBILITÀ.....	29
D) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	30
D 1) VIGENTE.....	31
D 1.1) ZONIZZAZIONE.....	32
D 1.1.1) LEGENDA.....	33
D 1.1.2) GRAFICI.....	34
D 1.1.2.1) TAVOLA 1) GENERALE NORD (estratto).....	35
D 1.1.2.2) TAVOLA 3) FLAMBRO - TALMASSONS (estratto).....	36
D 1.2) STRATEGIA DI PIANO.....	37
D 1.2.1) LEGENDA.....	38
D 1.2.2) GRAFICO (estratto).....	39
D 2) VARIANTE.....	40
D 2.1) ZONIZZAZIONE.....	41
D 2.1.1) LEGENDA.....	42
D 2.1.2) GRAFICI.....	43
D 2.1.2.1) TAVOLA 1) GENERALE NORD (estratto).....	44
D 2.1.2.2) TAVOLA 3) FLAMBRO - TALMASSONS (estratto).....	45
D 2.2) NORME DI ATTUAZIONE (ARTICOLI 5, 16).....	46

A) RELAZIONE.

A 1) PREMESSA.

Il **piano** regolatore **generale** comunale (**PRGC**) di Talmassons è adeguato:

- a)** al decreto del presidente della Giunta regionale **826/1978** (piano urbanistico regionale generale) (**PURG**);
- b)** alla legge regionale **52/1991** (seconda legge regionale urbanistica);
- c)** al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici regionali);
- d)** alla legge regionale **19/2009** (codice regionale dell'edilizia) (**CRE**) in ordine a definizioni generali (indici) e destinazioni d'uso.

Il **PRGC** è stato poi oggetto di varianti successive, aventi oggetti vari.

La variante qui proposta ha per oggetto l'**individuazione** di una zona **B**, residenziale.

La variante qui presentata produce effetti solo per le parti da essa **dichiaratamente** modificate.

Per il resto valgono il piano regolatore generale comunale **vigente** e le varianti altre eventualmente **adottate**.

A 2) STATO DI FATTO.

A 2.1) IL TERRITORIO.

Il comune di Talmassons è nella **bassa pianura** regionale, circa **17** chilometri a sud ovest di Udine, a confine, partendo da nord, in senso orario, con i comuni di Lestizza, Mortegliano, Castions di Strada, Pocenia, Rivignano e Bertiole.

La superficie complessiva è di **4.300** ettari.

L'altitudine sul livello del mare è da metri **13** a metri **40**.

Il suolo a **nord** è di terreni **ghiaiosi**, spesso misti o alternati in profondità a depositi **sabbiosi**.

Con lo scendere verso **sud** i terreni diventano **argillosi**, e presentano nelle bassure fenomeni di **risorgenza**.

Alle caratteristiche dei terreni come indicate consegue un valore **agronomico** dei terreni da **discreto** a **buono**, eccetto che per le aree di bassura, dove questo è scarso.

La natura dei suoli ha dato origine a un sistema di **corsi d'acqua** e di **aree umide**.

Diversi di questi corsi d'acqua, quelli più a ovest, si **uniscono** più a valle dando origine al fiume **Stella**, sfociante poi nella **laguna di Marano**.

Il **corso d'acqua** principale nel comune di Talmassons è comunque il canale **Cormôr**, nascente come torrente a **Buja** capoluogo, costituente per una parte il confine comunale e sfociante come il fiume **Stella** nella **laguna di Marano**.

Particolarmente suggestive paesisticamente sono due parti di **campagna tipica** per varietà di colture, di dimensione dei fondi, la presenza di fasce, filari, nuclei arborei e arbustivi e boschi e per la presenza di piccola viabilità rurale spesso alberata presso le **risorgive** del fiume **Stella**, a nord ovest, e presso la palude **Moretto**, al centro est.

Una parte a sud est nel territorio agrario è stata oggetto di **riordino fondiario**.

In quest'area le **pezzature** sono regolari ed hanno dimensioni maggiori, e **fasce, filari** e **nuclei** arborei e/o arbustivi sono carenti.

Ecologicamente la parte non urbanizzata del territorio a **nord** può definirsi di **connettivo agricolo**, mentre la parte a **sud** può definirsi di **connettivo naturalistico**, ricca di acque. Qui, nella parte sud, vi è anche un **corridoio faunistico**, del capriolo, con andamento est ovest.

Gli insediamenti consistono in quattro centri **abitati** (Talmassons capoluogo, Flambro, Flumignano e Sant'Andrat) e **case sparse**.

Centri rilevanti circostanti sono **Codroipo** a ovest, circa 10 chilometri, **Palmanova** a est, circa 15 chilometri.

Codroipo e Palmanova hanno un carattere essenzialmente di **servizi**, pubblici e privati, compreso il commercio.

Fenomeno rilevante è stata a partire dal secondo '900 l'**estrazione di ghiaia** nella **parte alta** del comune, attività che ha comportato la creazione di depressioni o **cavità** di superficie vasta.

Altro fenomeno del secondo '900 è il **carattere puntiforme** e la **dispersione dell'edilizia recente** nella periferia dei centri abitati, e anche oltre, in particolare lungo le direttrici viarie.

Ciò ha prodotto, tra l'altro, una saldatura di tutti i centri abitati lungo la strada **provinciale 65** (Ungarica), tale che essi costituiscono oggi un **continuo territoriale**.

Le tipologie edilizie nelle zone di espansione del nucleo storico sono varie, casa **unifamiliare**, casa **bifamiliare**, case a **schiera**, **palazzina** multipiano.

L'espansione lungo la rete viaria ha prodotto diversi **vuoti urbani** anche nel tessuto insediativo recente.

All'espansione periferica ha corrisposto a partire da metà '900 un parziale **abbandono** e degrado di parti dei **nuclei storici**.

Di elevato interesse per i trasporti è la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) corrente in senso **ovest est** nella parte settentrionale del comune, immediatamente a **nord** dei centri abitati disposti lungo la linea delle risorgive.

Di interesse per i **trasporti** sono anche:

- a) la strada **provinciale 7** (di Latisana), distaccata dalla strada regionale **353** (di Muzzana) presso Pozzuolo e diretta a Latisana, passante per Talmassons capoluogo e Flambro;
- b) la strada **provinciale 43** (del Torsa), andante da Morteigliano alla strada regionale **14** (Triestina), passante per Flumignano;
- c) la strada **provinciale 65** (Ungarica), unente i centri abitati disposti lungo la linea delle risorgive, da Codroipo a Campolongo al Torre (Cavenzano), parallela alla strada regionale **252** (di Palmanova, o Napoleonica), a sud di questa;
- d) la strada **provinciale 78** (di Morteigliano), andante da Talmassons a Manzano.

Il comune è dotato dei **servizi pubblici** essenziali, gran parte dei quali, per uffici amministrativi, biblioteca, istruzione, sport, posta, sono concentrati a **Talmassons capoluogo**.

Nel comune vi sono **insediamenti produttivi**, storicamente di piccola e media dimensione, compresi o marginali ai centri abitati, e solo in epoca relativamente **recente** di dimensione discreta, **concentrati** in un nucleo a **nord** di Flumignano, presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica).

Da tutto quanto sopra indicato si può concludere / osservare che in ragione della presenza di servizi, di viabilità di interesse regionale, di un paesaggio variegato, di attività produttive, il Comune di Talmassons presenta una certa attrattività.

A 2.2) LA SOCIETÀ E L'ECONOMIA.

La **popolazione** del comune al **31 12 2019** è complessivamente di abitanti **3.996**.

Negli ultimi **5** anni vi è stato un calo, di **73** unità.

Il centro maggiore è **Talmassons** capoluogo.

Seguono **Flumignano, Flambro** e **Sant'Andrat**.

I **servizi** sono quelli **pubblici** o di istituzioni e **privati** o assimilabili, la maggior parte dei quali sono a Talmassons capoluogo.

Tra più importanti vi sono **uffici amministrativi**, specie spazi per **vita associativa, scuole**, spazi di **verde** e per **sport**.

I **servizi privati** o assimilabili sono banche, posta, farmacia, edicola, servizi alle imprese, servizi alla casa e servizi alla persona.

Per diversi servizi pubblici e privati di livello superiore il comune gravita principalmente su **Codroipo** e **Latisana**.

Storicamente l'economia nel comune di Talmassons era incentrata sulle attività di **coltivazione** della terra, **allevamento** zootecnico, **molitura**, produzione di **laterizi, distillazione** di alcolici, attività di **altri** settori.

All'anno **2011** le **unità locali** di attività economiche e di servizio, comprese le agricole professionali, assunte pari al numero di occupati nel settore, hanno nel comune complessivamente **992** addetti, numero corrispondente al **58%** dei residenti occupati, assunti questi pari al **40 - 42%** della popolazione, secondo standards tipici di comuni della provincia di Udine.

Le unità locali operano preminentemente nell'**industria** (addetti **404**), e poi nei **servizi** (**232**), nel **commercio** (**203**) e nell'**agricoltura** (**143**).

Le aziende agricole all'anno **2010** sono **257**.

Le attività **industriali** o **artigianali** nel comune sono circa **150**.

Quelle di maggiore rilievo territoriale sono generalmente concentrate in una zona a nord di **Flumignano**, laterale alla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica).

Altre sono distribuite nel territorio, ancora **laterali** alla **strada regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), o interne o periferiche ai **centri abitati**.

Le attività **commerciali** al dettaglio sono **53**, di cui **12** del settore alimentare, **9** del settore **misto** e **32** del settore **non alimentare**.

A queste attività sono da aggiungersi **esercizi pubblici** situati preminentemente nel contesto degli **insediamenti abitativi**.

L'andamento demografico e l'occupazione lavorativa nel comune inducono a considerare la necessità di consolidare la comunità locale anche o soprattutto in termini di numero di abitanti, anche mediante nuove limitate potenzialità residenziali.

A 2.3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.

È stato cennato in premessa del **piano** regolatore **generale** comunale (**PRGC**) vigente. Questo:

- a) classifica i **complessi** e **nuclei storici** con zona **A** (di **interesse storico-artistico** o di pregio ambientale).
La zona **A** è articolata in **4** sottozone;
- b) individua aree di edificazione preminentemente **antica**, ma non ritenuta di **speciale** interesse, o di edificazione **recente** con zona **B (di completamento)**.
La zona **B** è articolata in **6** sottozone:
La zona **B** è articolata in:
 - 1) zona **B0 G**, di **matrice storica - generica**, comprendente parte dei nuclei storici di Talmassons capoluogo, Flumignano e Sant'Andrat;
 - 2) zona **B0 L**, di **matrice storica - limitata**, corrispondente alla latteria di Flambro;
 - 3) zona **B1**, intensiva, corrispondente ad aree di **prima periferia** rispetto ai nuclei storici, di edificazione in parte storica, anche alterata, e in parte recente, anche densa;
 - 4) zona **B2 G**, **estensiva - generica**, corrispondente alle aree di **espansione** tipiche del **secondo '900** in genere;
 - 5) zona **B2 R**, **estensiva rada**, corrispondente ad aree di espansione tipiche del **secondo '900** più **rade**;
 - 6) zona **B3**, consolidativa, corrispondente ad aree **edificate isolate**;
- c) individua alcune zone **C (di espansione)**, a Talmassons capoluogo e a **Flambro**;
- d) individua alcune limitate aree zone **D2 (industriali e artigianali)**, previste e in corso) presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), a **Flumignano**;
- e) classifica gli insediamenti **industriali** o **artigianali esistenti** con zona **D3 (industriale e artigianale** esistente);
- f) riconosce generalmente con zona **E (agricola)** il territorio extraurbano.
La zona è articolata in **8** sottozone.
- g) classifica l'area di risorgive del fiume **Stella** e della palude **Moretto** con zona **F4** (di **tutela ambientale**, in zona di interesse agricolo paesaggistico);
- h) in continuità con la zona **D2** presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) individua una zona **H2 (commerciale** prevista).
- i) individua gli insediamenti **commerciali esistenti** con zona **H3 (commerciale** esistente).
La zona **H3** è articolata in **4** sottozone;
- l) riconosce o individua con zona **S** per **servizi** e **attrezzature collettive**, raggruppate nelle categorie per **viabilità** e **trasporti**, per **culto**, **vita associativa** e **cultura**, per **istruzione**, per **assistenza** e **sanità**, per **verde**, **sport** e **spettacoli all'aperto** e per **varie**.
- m) individua zone **T** (di **parcheggio** privato);
- n) individua zone **V** (di **verde** privato).
La zona **V** è articolata in **2** sottozone.

Rilevanti sono anche previsioni o riconoscimento di:

- a) **viabilità** esistente e prevista, con precisazione delle **diramazioni** o **accessi** da strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) da **chiudersi**;

- b) **percorsi ciclabili**;
- c) aree soggette a **piano attuativo**, e a **vincolo culturale** e **paesaggistico**, limiti di distanza da **strade** extraurbane, linee di **elettrodotti** di alta tensione, **gasdotto**, e **acquedotto** e linee di **risorgiva**, **falda**, **allevamento** zootecnico consistente e altro.

Il PRGC è dotato tra l'altro, oltre che di **zonizzazione**, di:

- a) un testo di **norme di attuazione**.
- b) una carta di **strategia di piano**.
La strategia di piano:
 - 1) è una rappresentazione degli **elementi strutturali** del territorio esistenti e previsti o ipotizzati, **schematica** e di **massima**;
 - 2) riguarda anche previsioni a **lungo termine**, non aventi necessariamente riscontro immediato nella zonizzazione e attuabili se, quanto e quando ne ricorrano le condizioni;
- c) un testo di **obiettivi**, **strategie** e **limiti di flessibilità**.
I **limiti di flessibilità** sono divenuti **inefficaci** per effetto della legge regionale **21/2015**, articolo **25**, comma **2**.

A 3) VARIANTE.

A 3.1) PREVISIONI.

Nella **formazione** del piano regolatore generale comunale e sue varianti è fisiologico che previsioni al **margine** tra aree **edificate** e aree **libere**, e anche interne, ai fini della classificazione funzionale siano state oggetto di una valutazione relativamente discrezionale, e alcune aree o siano **rimaste fuori** dalle previsioni di fabbricabilità. Nel corso del tempo poi condizioni **economiche** generali ed **esigenze** della popolazione **maturano, mutano ed emergono**.

La posizione **geografica baricentrica** rispetto alla pianura friulana, e alla **viabilità regionale** rendono il territorio di **Talmassons** vocato all'**insediamento residenziale**.

Oltre alla **posizione** rispetto a **elementi esterni**, il comune di Talmassons è vocato all'insediamento **residenziale** anche per sue **componenti interne**, quali la **tranquillità** degli **abitati**, le attività di **servizio** insediate, le attività **lavorative** (richiedenti addetti). I centri abitati sono poi immersi in un **paesaggio agrario e naturalistico** tipico che generalmente è un valore aggiunto per la residenza.

La variante qui presentata si pone un **obiettivo** di soddisfacimento di minime **esigenze** abitative presentate al Comune, inserendo una previsione in **ampliamento** di una zona residenziale **B** posta ai margini dell'abitato.

L'area è **contigua** al tessuto urbanistico ed edilizio **esistente**.

L'area è a **nord** di Talmassons **capoluogo**, laterale a viabilità diramata dalla strada **provinciale 65** (Ungarica) (via Cadorna), quest'ultima corrente in senso nord sud.

Il contesto è di **transizione** tra **abitato** e contesto **agricolo**.

Più a nord la strada **provinciale 65** (Ungarica) (via Cadorna) si incrocia con la strada regionale 252 (di Palmanova, o Napoleonica)

L'area oggetto di **variante** si trova lungo una **viabilità** diramata dalla strada provinciale **65** (Ungarica) in direzione **nord**, prima delle ultime abitazioni lungo via Cadorna.

Da questa viabilità si dirama a sua volta un'altra **viabilità** poderale che prosegue verso **est** fornendo **accessibilità** alla campagna retrostante.

L'area di variante è a nord di quest'ultima biforcazione, ed ha la forma di un **trapezio rettangolo** ruotato in direzione **nord sud** (vedasi allegati **C1, C2, C3**).

Svoltando da via Cadorna sulla viabilità diramata verso nord, l'**accesso** all'area oggetto di variante è da **ovest**. La viabilità diramata da via Cadorna verso nord, fornente accesso all'area oggetto di variante, è solo per un tratto asfaltata (circa m 15) e poi prosegue su fondo **sterrato** ma **ben definito**. La **carreggiata** è larga nei punti minimi m **3,3**.

Il fronte dell'area di variante sulla viabilità diramata da via Cadorna è di circa m **95**.

Questa viabilità fornisce già ad oggi accesso a 3 lotti residenziali ivi esistenti.

Sul punto vedasi l'allegato **C5) Verifica dell'accessibilità** e **C4) Fotografie da terra**.

Il contesto di variante è:

a) a nord: di **viabilità** e **campagna**;

- b) a **sud**: di edificato **residenziale**, generalmente di villette **uni/bi familiari**;
 - c) a **est**: di campagna **coltivata**.
Nel lotto confinante a est insiste un **rudere** di capannone agricolo abbandonato;
 - d) a **ovest**: prima di **viabilità**, poi di edificato **residenziale rado** (qualche abitazione), poi di **viabilità**, poi di edificato **residenziale rado** e infine di **campagna**;
- Sul lato **sud est** può essere realizzato un **transito**, per assicurare l'**accessibilità** alla **campagna** più a **est**.

L'area è al margine del **centro abitato** individuato ai sensi del decreto legislativo **285/1992**.

L'area è **parzialmente interna** al perimetro di **aree urbanizzate**, e comunque al **margine**.

L'area è allacciabile alle reti di **fognatura** e **acquedotto**, correnti lungo via Cadorna.

La rete **fognaria** arriva fino nei **pressi** a **sud** dell'area, e l'**acquedotto** fino **oltre** l'area oggetto di variante a **nord**.

L'area è servita anche dalle linee di energia **elettrica** e del **telefono**.

Sull'area di proprietà insiste una linea elettrica di media tensione. Questa è prevista zona B al solo fine di computare la superficie in funzione dell'indice di fabbricabilità, ma di fatto rimarrà inedificabile, secondo quanto prescritto dall'ente gestore.

Alla luce di quanto espresso, la variante qui presentata prevede la riclassificazione di un'area da zona **E5 G** (di preminente interesse agricolo, generica) a:

- a) parte in zona **V1** (di verde privato, di protezione).
Questa è prevista a sud, con funzione di **cuscinetto**;
- b) parte in zona **B2 R** (di completamento, estensiva, rada), per completare l'insediamento e corrispondere a un fabbisogno abitativo, a nord;
- c) parte in zona di **Viabilità prevista**, corrispondente a una fasciolina lungo parte del lato ovest, utile al Comune per avere la possibilità di allargare la viabilità locale esistente.

Per la nuova zona **B** la variante inserisce la previsione di **convenzione** volta a far sì che l'attuatore **ceda gratuitamente** al Comune per viabilità la fascia di terreno lungo il lato ovest sufficiente a garantire una larghezza stradale complessiva di almeno **7,5** metri.

Il **valore** della **cessione** potrà per altro essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione. La variante inserisce inoltre un perimetro di **Area libera** da **edifici** che corrisponde all'area **inedificabile** in quanto interessata dal passaggio della **linea elettrica** e delle relative **fasce di rispetto**.

La variante poi **rimuove** la fascia di **rispetto stradale** dall'area oggetto di variante, e integra le **norme** per gli aspetti **geologico-idraulici**.

A 3.2) CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA.

Modificando la superficie di zona **B**, la variante **incide** sulla capacità insediativa teorica.

La capacità viene ricalcolata:

- a) moltiplicando la **superficie fondiaria** dell'area oggetto di modifica per l'**indice** di fabbricabilità **fondiaria** previsto dal piano regolatore generale comunale per la zona;
- b) **adottando** un coefficiente di utilizzazione **residenziale** dell'**80%**;
- c) **calcolando** il numero di stanze mediante **divisione** del **volume residenziale** per **100**;
- d) applicando un indice di **affollamento** di abitanti per ogni stanza di **0,5**.

Questa **metodologia** è ripresa dalla variante **28**, che ha ricalcolato l'intera capacità insediativa teorica del piano regolatore generale comunale.

In particolare il calcolo per l'area oggetto della variante qui proposta è:

m^2 **1.718** (superficie **fondiaria**) x m^3/m^2 **0,80** (indice di fabbricabilità fondiaria) x **80%** (utilizzo residenziale) : m^3 **100** (volume per ogni stanza) x **0,5** (indice di affollamento) = **6**.

La variante qui proposta dunque **aumenta** la capacità insediativa teorica di abitanti **6**.

La capacità insediativa del piano regolatore generale comunale vigente modificato mediante la **variante 28** come **adottata** era di abitanti **4.181**.

L'**incremento** di capacità insediativa teorica dovuto alla variante qui proposta è **irrilevante**.

A 3.3) STANDARDS DI SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

Il decreto regionale **126/1995** prevede che il piano regolatore generale comunale individui zone per **servizi** ed **attrezzature collettive** per categorie in una determinata misura assunta come minima **rispetto** alla **capacità** insediativa teorica.

La variante **28** ha verificato gli **standards urbanistici** per servizi e attrezzature collettive, assumendo nella versione adottata un dato di **capacità insediativa teorica** di abitanti **4.181**, e dimostrandone ampiamente il rispetto.

Con la variante qui adottata la **capacità insediativa teorica** aumenta di abitanti **6**.

Gli **standards** urbanistici **regionali** rimangono macroscopicamente **rispettati**.

A 3.4) DATI QUANTITATIVI.

I **dati** quantitativi della variante qui presentata sono, in m²:

a) zona B2 R:	+	1.718:
b) zona E5 G:	-	2.754:
c) zona V1:	+	935:
d) Viabilità:	+	101:
Totale		0.

A 4) RAPPORTI.

A 4.1) RAPPORTI CON STRATEGIA DI PIANO.

La **strategia di piano** è una rappresentazione **schematica** degli elementi **strutturali** del territorio relazionati alle previsioni di piano.

Nella carta di strategia di piano l'area oggetto di variante fa parte di **Insedimento preminentemente residenziale esistente**.

La variante qui presentata classifica un'area parte zona **residenziale** e parte **verde privato**.

La variante qui presentata è dunque **coerente** con le previsioni della carta della **strategia di piano**.

A 4.2) RAPPORTI CON OBIETTIVI E STRATEGIE.

La variante qui presentata è **coerente** con gli **obiettivi** e **strategie** del piano regolatore generale comunale vigente.

Nella **strategia** di **piano** l'area fa parte di **Insedimento preminentemente residenziale esistente**.

Gli **obiettivi** generali del PRGC per gli **Insedimenti preminentemente residenziali esistenti** sono:

- a) recupero, completamento e **sviluppo** del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- b) ottimizzazione di uso e **completamento** delle **urbanizzazioni**;
- c) promozione di un sistema abitativo scevro da **sovraffollamento** e promiscuità.

Oggetto e **obiettivo** della presente variante sono proprio lo **sviluppo** (limitato) del tessuto urbanistico ed edilizio **esistente** e **consolidato**, dando riscontro a **minime** necessità **abitative** manifestate.

Ciò può ottimizzare l'utilizzo di urbanizzazioni e offrire un sistema abitativo **scevro** da **sovraffollamento** e **promiscuità**, essendo previste **tipologie abitative a bassa densità** (zona **B2 R**, estensiva **rada**).

Tra le **strategie** del PRGC per gli **Insedimenti preminentemente residenziali esistenti** vi sono:

- a) conservazione e **sviluppo controllato** della **morfologia** edilizia;
- b) saturazione di spazi vuoti interni o **contigui** al tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
- c) controllo della **densità abitativa** in aree **periferiche**.

La **variante** qui presentata è dunque **coerente** con queste **strategie**, in quanto propone una tipologia di zona (zona **B2 R**, estensiva **rada**) prevedente tipologie edilizie **coerenti** per **forma** e **densità**, in un'area **contigua** al tessuto **urbanistico** ed **edilizio esistente**. La zona **V1** (verde privato, di protezione) è una pertinenza della zona **B2 R**.

Per questi motivi la variante qui presentata è **coerente** gli **obiettivi** e le **strategie** del piano regolatore generale comunale.

I limiti di **flessibilità** sono questi divenuti **inefficaci** per effetto della legge regionale **21/2015**, articolo **25**, comma **2**.

A 4.3) RAPPORTI CON LEGGE REGIONALE 6/2019.

La legge regionale **6/2019**, entrata in vigore il **1°** maggio **2019**, contiene importanti modifiche della legislazione urbanistica.

In particolare, tra l'altro, la legge rinnova / razionalizza le così dette varianti di **livello comunale**, che seguono procedure **semplificate**, cioè che si esauriscono a livello **comunale**, inserendo nella legge regionale **5/2007** un nuovo articolo **63 sexies**, mediante l'articolo **2**.

La variante qui presentata rientra nella fattispecie di cui alla legge regionale **5/2007**, articolo **63 sexies** cennato, perché **trasferisce** nell'assetto azzonativo delle funzioni insediative indicate soltanto nell'ambito del piano struttura.

Vedasi la legge regionale **5/2007**, articolo **63 sexies**, comma **1**, lettera **j**).

A 4.4) RAPPORTI CON DISCIPLINA REGIONALE DI SETTORE.

In relazione alle singole **discipline** regionali di settore potenzialmente rilevanti rispetto alla variante qui presentata può considerarsi che:

- a) rispetto al **piano** stralcio per l'**assetto idrogeologico** dei bacini idrografici di interesse **regionale (PAIR)**, l'area oggetto di variante rientra, per tutta la sua estensione in zona di pericolosità idraulica **P1 (moderata / bassa)**.
Per la zona di pericolosità idraulica **P1 (moderata)** il **PAIR** demanda la disciplina dell'uso del territorio alla **pianificazione urbanistica** e territoriale.
Rileva, a proposito di zona **P1**, la **nota** regionale **17 2 2017** con cui per le zone **P1** stessa la Regione indica di ritenere quale **misura** minima di **sicurezza** l'innalzamento del **piano di calpestio** dei **nuovi edifici** ad una quota di almeno centimetri **50** sopra il piano di campagna e **divieto** di realizzare **vani** accessibili al di **sotto** di tale quota.
La stessa nota regionale **17 2 2017** prevede l'eventuale adozione di **precauzioni inferiori** se giustificata in uno specifico elaborato di valutazione dei possibili fenomeni di allagamento.
La variante qui presentata prevede le cautele e l'applicazione del **PAIR** e della nota regionale **17 2 2017** (NDA, articolo **16**, comma **14 ter**);
- b) il **piano** regionale delle **infrastrutture** di trasporto della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**) ha per oggetto infrastrutture di **livello regionale**.
La variante qui presentata **né** ha per oggetto né interferisce direttamente con infrastrutture di **livello regionale**;
- c) la legge regionale **9/2005** e l'**inventario** regionale ivi previsto (deliberazione della Giunta regionale **124/2016**) pongono vincoli su **prati stabili naturali** aventi speciali caratteristiche.
La materia è già trattata dal piano regolatore generale comunale, nelle norme di attuazione, articolo **28**, comma **6**, lettera **b**), punto **6**), e l'area oggetto della variante qui presentata **non è prato stabile naturale**;
- d) il **piano paesaggistico** regionale (**PPR**) definisce gli indirizzi strategici volti alla tutela, alla valorizzazione, al ripristino e alla creazione di paesaggi al fine di orientare e armonizzare le sue trasformazioni.
Il **PPR** è stato approvato con decreto del presidente della Regione **111** del **24 4 2018**.
La legge regionale **29/2017 (26 7 2017)** ha inserito nella legge regionale **5/2007** una previsione secondo cui *I comuni conformano o adeguano i propri strumenti urbanistici generali alle previsioni del PPR, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del decreto legislativo 42/2004, secondo le procedure disciplinate dalla normativa regionale in materia di urbanistica entro i termini e con le modalità stabiliti dal PPR* (LR **29/2017**, articolo **29**).
La variante qui presentata **non** costituisce **conformazione** o **adeguamento** al **PPR**, opera per la quale peraltro il **Comune di Talmassons** ha in **corso** di **formazione** una diversa specifica variante.

Il **PPR** già contiene anche **prescrizioni** d'uso, e prevede che *A far data dall'adozione del PPR non sono consentiti sui beni paesaggistici di cui al Titolo II, Capo II e Capo III, interventi in contrasto con le prescrizioni d'uso del PPR medesimo (PPR, norme di attuazione, articolo 58, comma 1).*

Lo stesso PPR prevede anche che *Gli strumenti urbanistici attuativi, le loro varianti e le varianti agli strumenti urbanistici generali, (...) all'interno dei quali ricadono beni paesaggistici, sono approvati solo se adeguati o conformi al PPR, (...) (PPR, norme di attuazione, articolo 13, comma 6).*

L'area su cui opera la variante qui presentata **non** è comunque soggetta a **vincolo paesaggistico** di cui al decreto legislativo **42/2004**, parte **terza**.

A 4.5) RAPPORTI CON PIANI E NORME SOVRAORDINATE.

In relazione alle singole **discipline** potenzialmente rilevanti rispetto alla variante qui presentata può considerarsi che:

- a) rispetto al **piano urbanistico regionale generale (PURG)** (decreto del presidente della Giunta regionale **826/1978**), la previsione di una piccola zona **B** vi è **coerente** laddove questo prevede, nelle norme di attuazione, articolo **33**, che possono essere zona **B** le parti del territorio **totalmente o parzialmente edificate**, diverse dalle zone **A**; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la **superficie coperta** dagli edifici esistenti non sia inferiore al **12,5** per cento ovvero ad **1/8** della superficie fondiaria della zona. La **superficie coperta** è calcolata comprendendo in essa non solo quella **interessata** dagli **indici**, ma anche quella delle loro **pertinenze sature**. L'area classificata zona **B**, valutata nel **contesto** in cui è inserita, e assumendo che la viabilità locale non costituisca interruzione della contiguità, presenta un grado di saturazione superiore al **12,5** per cento o **1/8**;
- b) la terza legge urbanistica regionale (**5/2007**) **non** è ancora **pienamente operativa**, dal momento che prevede tra l'altro, in luogo del piano regolatore generale comunale (**PRGC**), un **piano strutturale comunale (PSC)** e un **piano operativo (POC)**, da conformarsi ad un piano territoriale regionale (**PTR**).
Il **PTR** è stato a suo tempo formato, ma poi sostituito da un piano di governo del territorio (**PGT**), formato ai sensi della legge regionale **22/2009**, la cui entrata in vigore è **rimandata** dalla legge regionale **5/2020** alla pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione dell'approvazione della prima **variante** (del **PGT**).
Nel frattempo valgono l'articolo **63 bis** della legge regionale **5/2007**, che sostanzialmente **ripete** la legge regionale **52/1991**, a cui il piano regolatore generale comunale è già adeguato, e la legge regionale **6/2019** (vedasi lettera **d**);
- c) il **codice** regionale dell'**edilizia** (legge regionale **19/2009**) tratta tra l'altro le **definizioni generali** (definizioni di indici edilizi) e definizioni di **destinazioni d'uso** (articoli **3** e **5**).
Queste definizioni sono presenti nel PRGC vigente e operano anche verso la variante qui presentata;
- d) per i rapporti con la legge regionale **6/2019** vale quanto indicato al paragrafo **A 4.3**).

B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.**B 1) ZONIZZAZIONE.**

Nella zonizzazione le previsioni per l'area perimetrata con linea continua rossa sono modificate da come indicato nel grafico di **PRGC VIGENTE**, al paragrafo **D 1.1.2)**, a come indicato nel grafico di **PRGC VARIANTE**, al paragrafo **D 2.1.2)**.

B 2) NORME DI ATTUAZIONE.

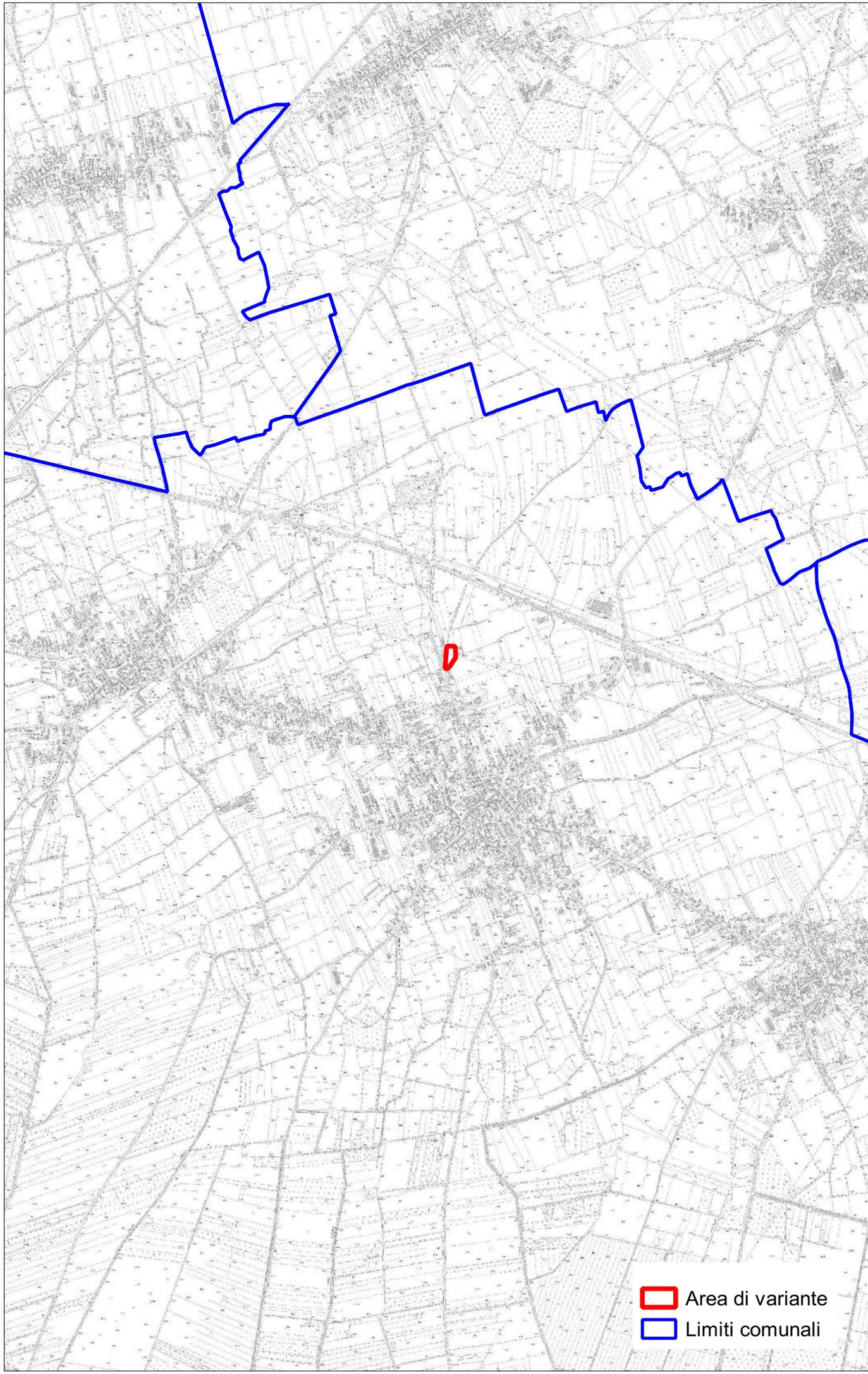
Le norme di attuazione sono modificate e integrate come indicato al paragrafo **D 2.2)**.

Le parole in verde sottolineate sono inserite.

C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Planimetria scala 1: 25 000.

Area di variante: perimetrata di colore rosso.

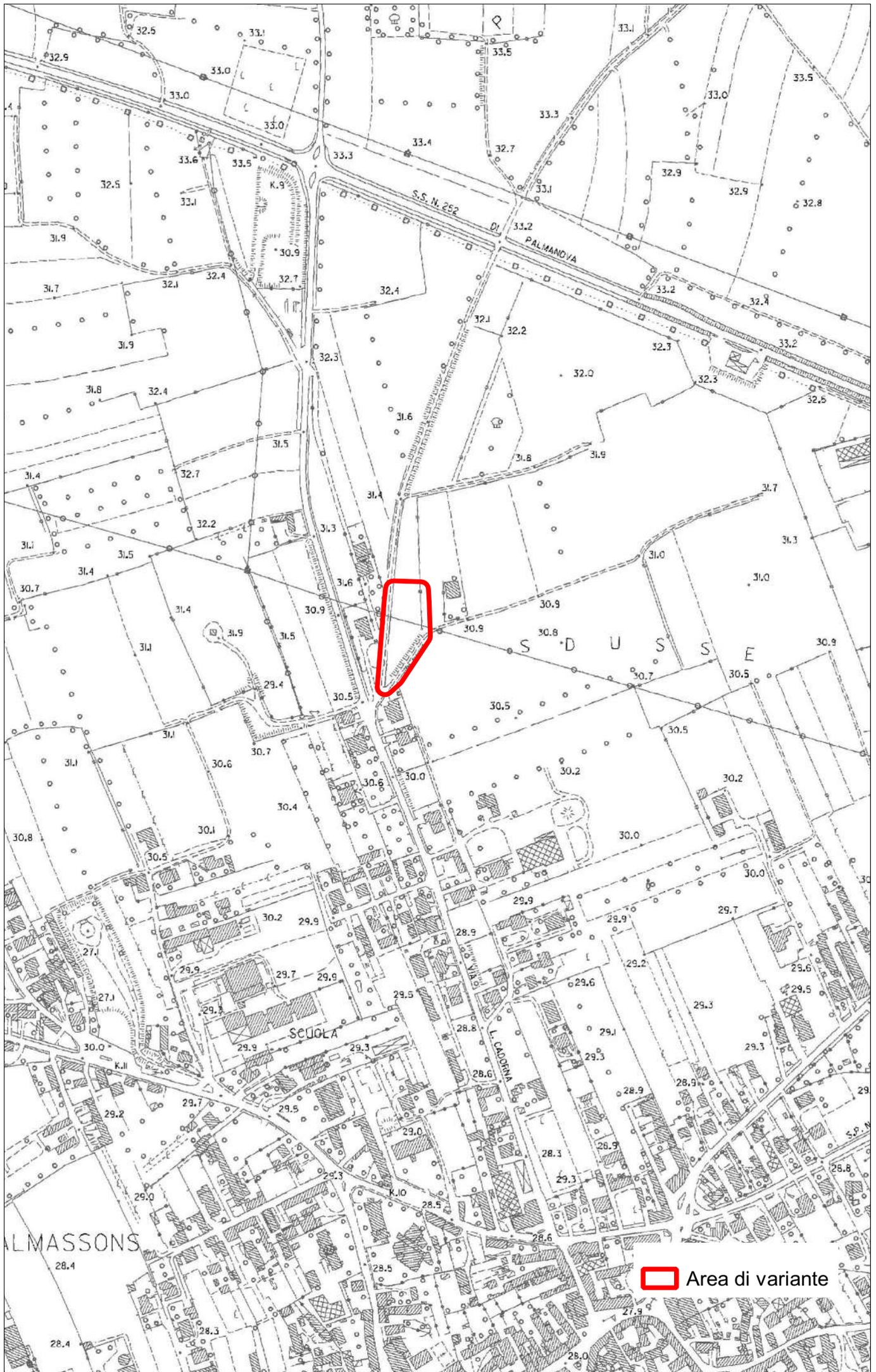


 Area di variante
 Limiti comunali

C 2) INQUADRAMENTO AREALE.

Planimetria scala 1: 5 000.

Area di variante: perimetrata di colore rosso.



Area di variante

C 3) FOTOGRAFIA ZENITALE.

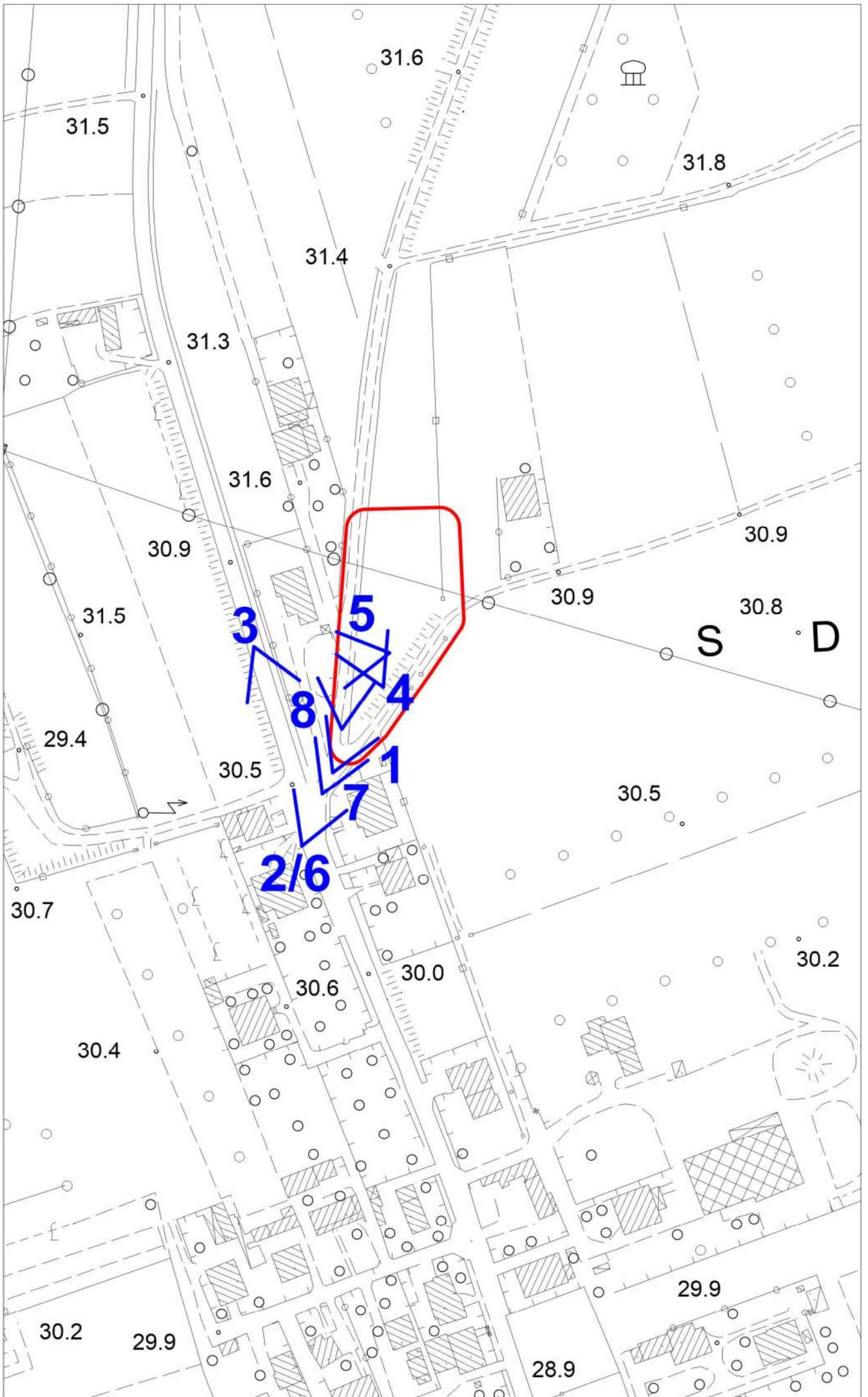
Planimetria scala 1: 5 000.

Area di variante: perimetrata di colore rosso.



 Area di variante

C 4) FOTOGRAFIE DA TERRA.





1



2



3



4



5



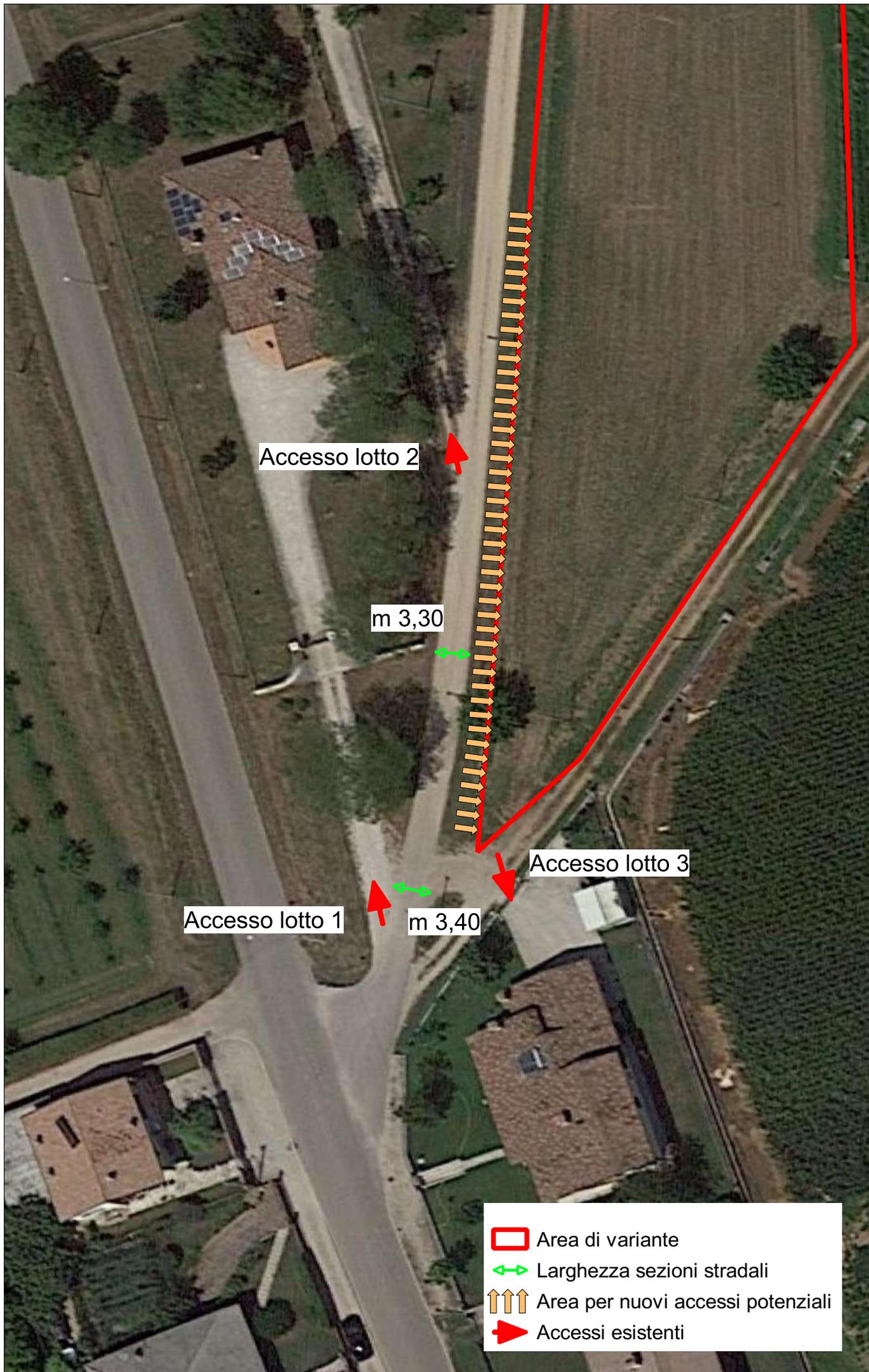
6



7

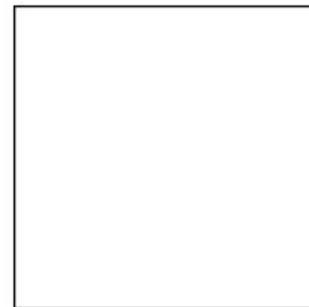


8



LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE



	Zona APR (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7)
	Zona A1 - di restauro
	Zona A2 - di conservazione tipologica
	Zona A7 - libera inedificabile
	Zona B0 G - di matrice storica - generica
	Zona B0 L - di matrice storica - limitata
	Zona B1 - intensiva
	Zona B2 G - estensiva - generica
	Zona B2 R - estensiva - rada
	Zona B3 - consolidativa
	Zona C - di espansione
	Zona D2 - industriale e artigianale - prevista o in corso
	Zona D3 esistente
	Zona E4 A - di interesse agricolo paesaggistico, presso acqua
	Zona E4 - di interesse agricolo paesaggistico
	Zona E5 G - di preminente interesse agricolo - generica
	Zona E5 DA - di preminente interesse agricolo - per depositi agricoli e affini
	Zona E5 RF - di preminente interesse agricolo - di riordino fondiario
	Zona E5 RR - di preminente interesse agricolo - di rispetto della residenza
	Zona E6 - di interesse agricolo
	Zona F4 - di tutela ambientale in zona di interesse agricolo paesaggistico
	Zona H2 - commerciale - prevista
	Zona H3 G - commerciale - esistente - generica
	Zona H3 I - commerciale - esistente - incompleta di infrastrutture
	Zona H3 II - commerciale - esistente - incompleta di infrastrutture inedificabile
	Zona H3 BI commerciale - esistente - di basso impatto



Zona S

S1: viabilità e trasporti

P = Parcheggio; **SS** = Servizio stradale;

S2: culto, vita associativa e cultura

BI = biblioteca; **CH** = edifici per il culto ed il ministero pastorale; **DD** = edifici per i diritti democratici e la vita associativa;

S3: istruzione

AN = nido d'infanzia; **SMT** = scuola d'infanzia; **SE** = scuola primaria; **SM** = scuola secondaria di primo grado;

S4: assistenza e sanità

CI = cimitero;

S5: verde, sport e spettacoli all'aperto

CS = sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto; **VB** = verde gioco bambini; **VE** = nucleo elementare di verde; **VQ** = verde di quartiere;

S6: varie

EP = ecopiazzola; **VT** = varie (gas, elettricità, depositi, magazzini);

* = zona S di iniziativa privata.



Zona **T** - di parcheggio privato



Zona **V1** - di verde privato - di protezione



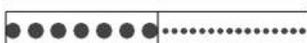
Zona **V2** - di verde privato - di pertinenza



Zona **V3** - di verde privato - di protezione della strada regionale 252



Viabilità esistente / prevista



Percorso ciclabile



Diramazione o accesso da strada regionale 252 da chiudersi



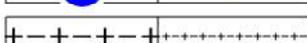
Acqua



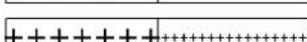
Area di osservazione faunistica



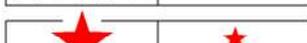
Osservatorio astronomico non professionale



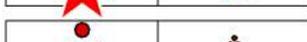
Piano attuativo previgente, perimetro



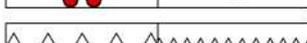
Piano attuativo previsto, perimetro



Vincolo culturale di cui al decreto legislativo 42/2004, cosa dichiarata



Sito di interesse archeologico



Vincolo paesaggistico, limite da acqua



Sito di interesse comunitario (SIC), perimetro



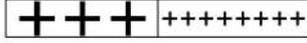
Biotopo naturale, perimetro



Prato stabile naturale compreso nell'inventario regionale, perimetro



Prp di zona E4 e/o F4 previsto, perimetro



Elettrodotto di alta tensione



Gasdotto, dorsale o allacciamento comunale



Acquedotto, adduttrice



Linea delle risorgive (variante 28)



Linea di soggiacenza della falda di metri 2 (variante 28)



Limite di distanza



Linea di irrigazione



Confine comunale



Allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba



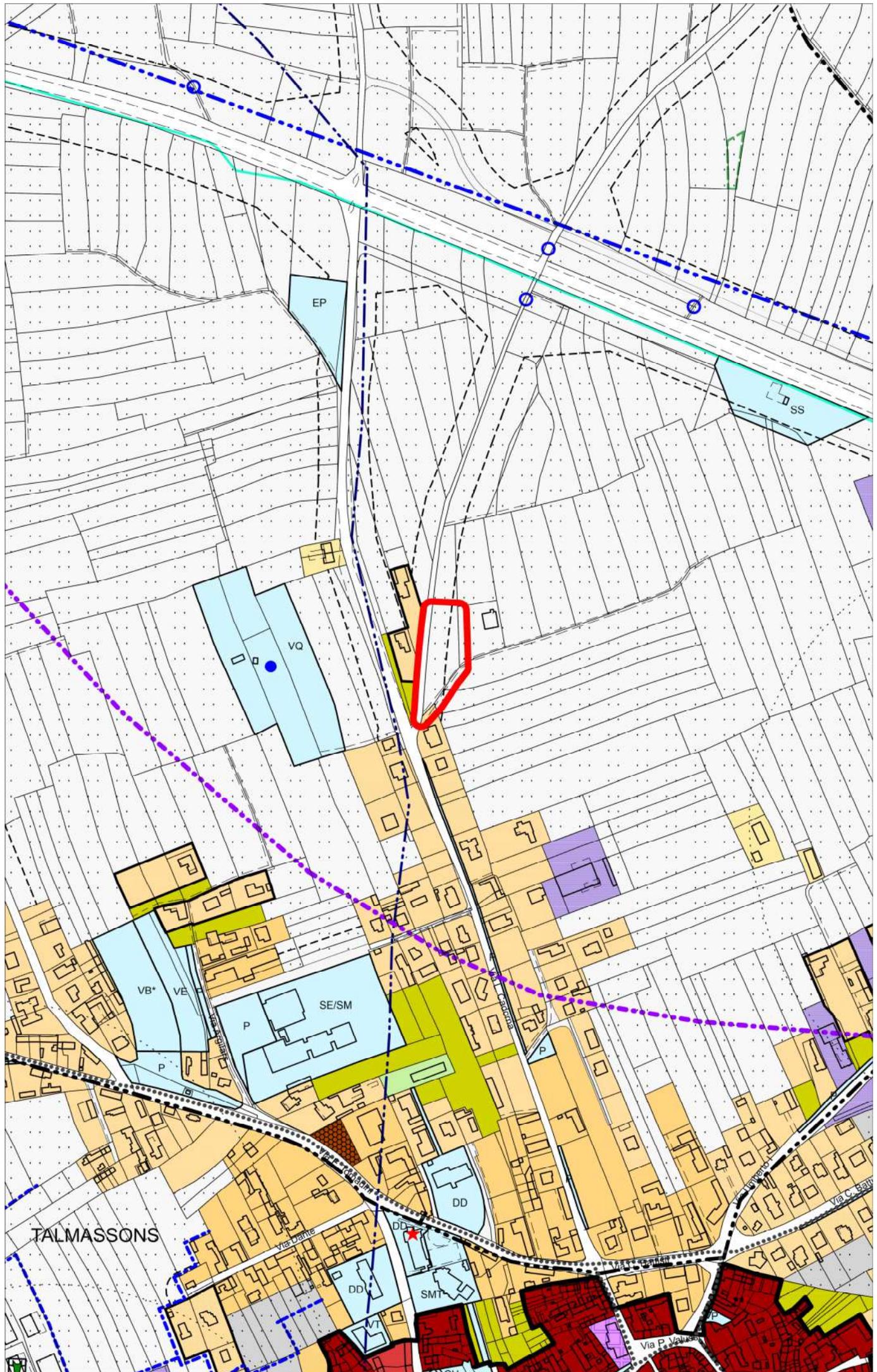
Area di insediamento agricolo produttivo



D 1.1.2.1) TAVOLA 1) GENERALE NORD (estratto).

Scala 1:5 000.

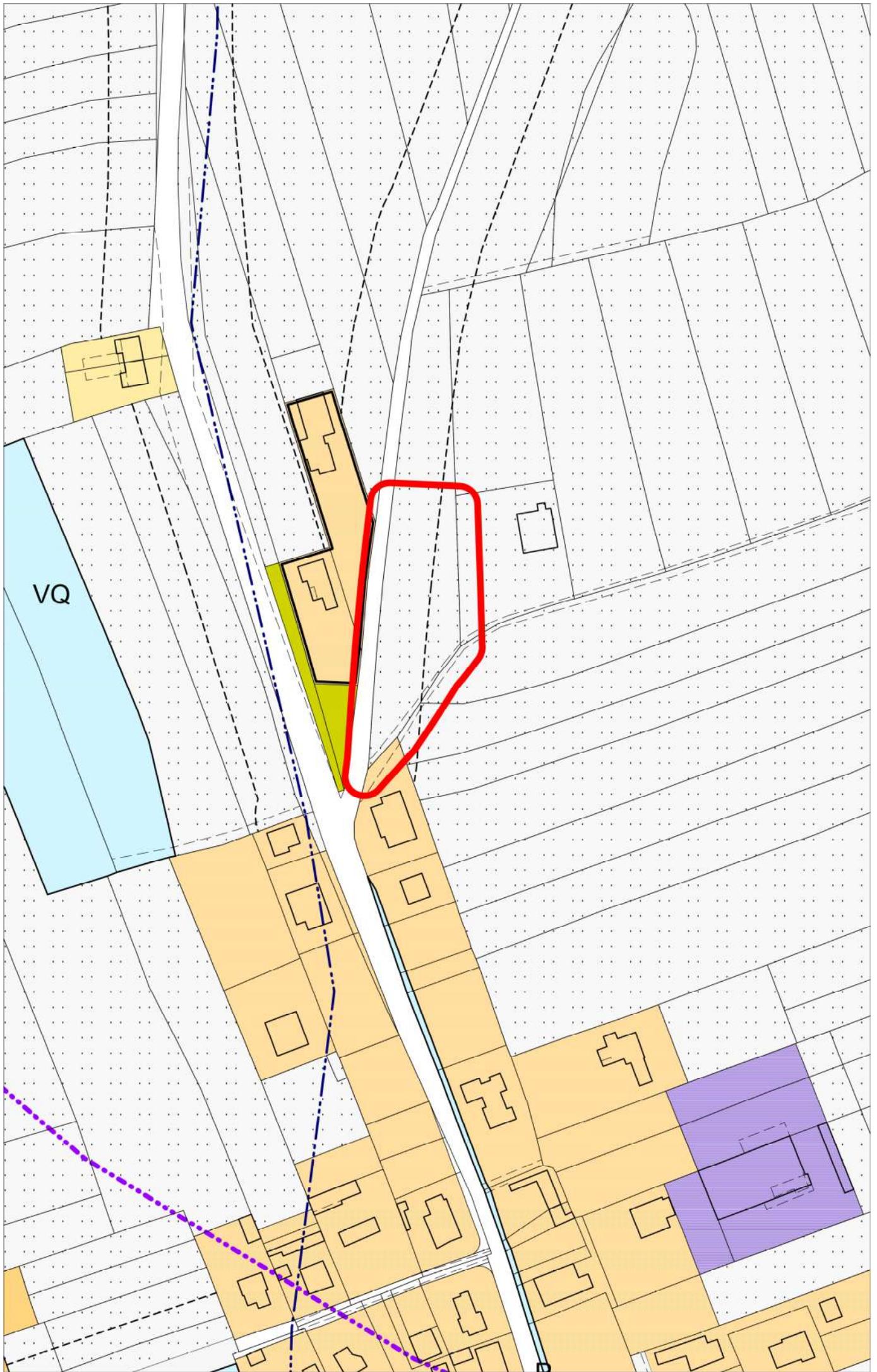
Area di variante: perimetrata mediante linea continua di colore rosso.



D 1.1.2.2) TAVOLA 3) FLAMBRO - TALMASSONS (estratto).

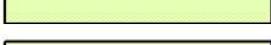
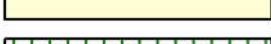
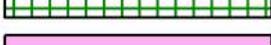
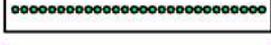
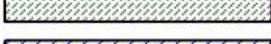
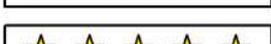
Scala 1:2 000.

Area di variante: perimetrata mediante linea continua di colore rosso.



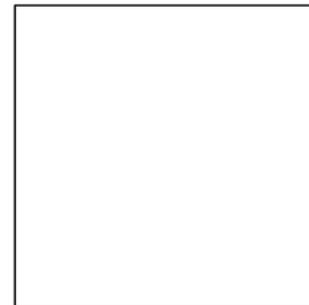
D 1.2) STRATEGIA DI PIANO.

Scala 1:12500.

	Nucleo tipico storico
	Insedimento preminentemente residenziale esistente
	Insedimento preminentemente residenziale previsto
	Limite invalicabile
	Insedimento preminentemente residenziale prevedibile
	Insedimento industriale esistente
	Insedimento industriale previsto o in corso
	Insedimento industriale o artigianale prevedibile
	Area di interesse agricolo - paesaggistico
	Area di preminente interesse agricolo e area di interesse agricolo
	Ambito di tutela ambientale
	Insedimento commerciale previsto
	Insedimento commerciale esistente
	Servizio o attrezzatura collettiva:
	1 = Viabilità e trasporti.
	2 = Culto, vita associativa e cultura.
	3 = Istruzione.
	4 = Assistenza e sanità.  Cimitero
	5 = Verde, sport e spettacoli all'aperto.
	6 = Varie.  Depuratore
	Verde privato
	Viabilità extraurbana di primo livello esistente / da ristrutturare
	Viabilità comprensoriale o di collegamento, esistente / prevista
	Percorso ciclabile
	Acqua
	Zona di interesse archeologico
	Bosco esistente
	Palude o torbiera esistente
	Area sportiva-ricreativa
	Vincolo monumentale
	Complesso edilizio di interesse storico artistico, documentale o ambientale
	Parco comunale e intercomunale
	Sito di importanza comunitaria
	Biotopo naturale

LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE



	Zona APR (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7)
	Zona A1 - di restauro
	Zona A2 - di conservazione tipologica
	Zona A7 - libera inedificabile
	Zona B0 G - di matrice storica - generica
	Zona B0 L - di matrice storica - limitata
	Zona B1 - intensiva
	Zona B2 G - estensiva - generica
	Zona B2 R - estensiva - rada
	Zona B3 - consolidativa
	Zona C - di espansione
	Zona D2 - industriale e artigianale - prevista o in corso
	Zona D3 esistente
	Zona E4 A - di interesse agricolo paesaggistico, presso acqua
	Zona E4 - di interesse agricolo paesaggistico
	Zona E5 G - di preminente interesse agricolo - generica
	Zona E5 DA - di preminente interesse agricolo - per depositi agricoli e affini
	Zona E5 RF - di preminente interesse agricolo - di riordino fondiario
	Zona E5 RR - di preminente interesse agricolo - di rispetto della residenza
	Zona E6 - di interesse agricolo
	Zona F4 - di tutela ambientale in zona di interesse agricolo paesaggistico
	Zona H2 - commerciale - prevista
	Zona H3 G - commerciale - esistente - generica
	Zona H3 I - commerciale - esistente - incompleta di infrastrutture
	Zona H3 II - commerciale - esistente - incompleta di infrastrutture inedificabile
	Zona H3 BI commerciale - esistente - di basso impatto



Zona S

- S1: viabilità e trasporti
P = Parcheggi; SS = Servizio stradale;
- S2: culto, vita associativa e cultura
BI = biblioteca; CH = edifici per il culto ed il ministero pastorale; DD = edifici per i diritti democratici e la vita associativa;
- S3: istruzione
AN = nido d'infanzia; SMT = scuola d'infanzia; SE = scuola primaria; SM = scuola secondaria di primo grado;
- S4: assistenza e sanità
CI = cimitero;
- S5: verde, sport e spettacoli all'aperto
CS = sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto; VB = verde gioco bambini; VE = nucleo elementare di verde; VQ = verde di quartiere;
- S6: varie
EP = ecopiazzola; VT = varie (gas, elettricità, depositi, magazzini);

* = zona S di iniziativa privata.



Zona T - di parcheggio privato



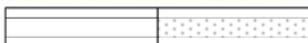
Zona V1 - di verde privato - di protezione



Zona V2 - di verde privato - di pertinenza



Zona V3 - di verde privato - di protezione della strada regionale 252



Viabilità esistente / prevista



Percorso ciclabile



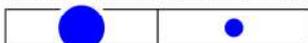
Diramazione o accesso da strada regionale 252 da chiudersi



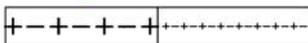
Acqua (catastale)



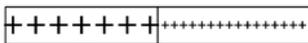
Area di osservazione faunistica



Osservatorio astronomico non professionale



Piano attuativo previgente, perimetro



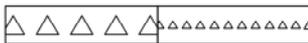
Piano attuativo previsto, perimetro



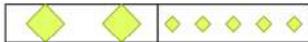
Vincolo culturale di cui al decreto legislativo 42/2004



Sito di interesse archeologico



Vincolo paesaggistico, limite da acqua



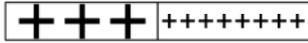
Zona speciale di conservazione (ZSC), perimetro



Biotopo naturale, perimetro



Prato stabile naturale compreso nell'inventario regionale, perimetro



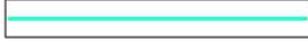
Prp di zona E4 e/o F4 previsto, perimetro



Elettrodotto di alta tensione



Gasdotto, dorsale o allacciamento comunale



Acquedotto, adduttrice



Linea delle risorgive (variante 28)



Linea di soggiacenza della falda di metri 2 (variante 28)



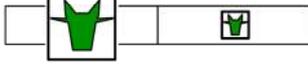
Limite di distanza



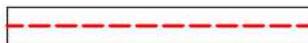
Linea di irrigazione



Confine comunale



Allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba



Area di insediamento agricolo produttivo



Area di convenzione



Area libera da edifici, perimetro

D 2.1.2.1) TAVOLA 1) GENERALE NORD (estratto).

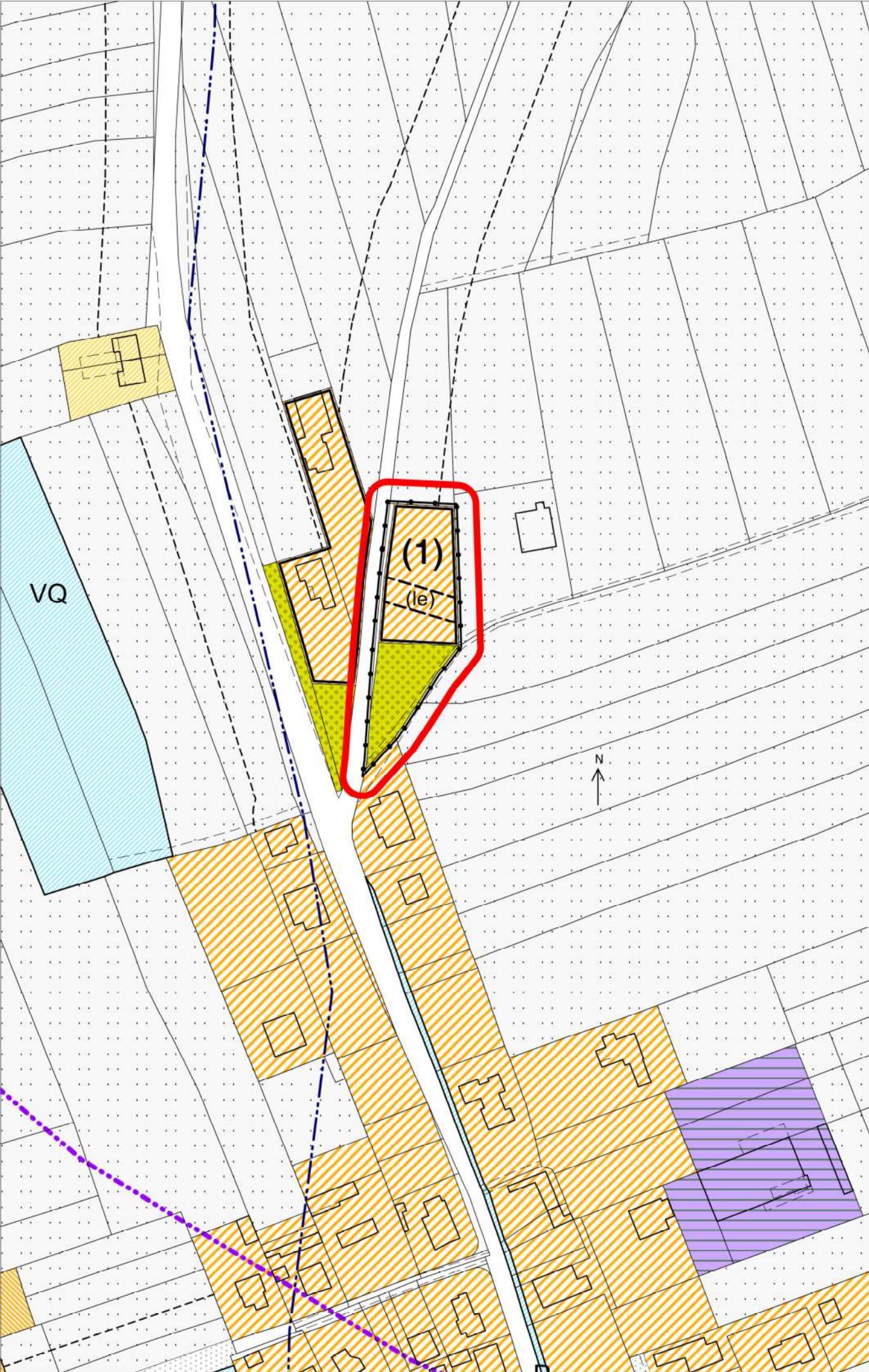
Scala 1:5 000.

Area di variante: perimetrata mediante linea continua di colore rosso.

D 2.1.2.2) TAVOLA 3) FLAMBRO - TALMASSONS (estratto).

Scala 1:2 000.

Area di variante: perimetrata mediante linea continua di colore rosso.



D 2.2) NORME DI ATTUAZIONE (ARTICOLI 5, 16).

(Parole scritte e sottolineate in verde: inserite).

ART. 5. ZONE B - DI COMPLETAMENTO.

A) Destinazioni d'uso

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale *produttiva di interesse residenziale, a basso impatto ambientale, come panificio, gelateria, pizzeria, rosticceria, sartoria, calzoleria, cappelleria, oreficeria, bottega d'arte, laboratorio fotografico, laboratorio odontotecnico e simili*;
 - c) alberghiera;
 - d) direzionale;
 - e) commerciale al *dettaglio*;
 - f) *servizi e attrezzature collettive* con destinazioni di cui a lettere precedenti.
 - g) *agricola, per trasformazione, confezionamento e vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda agricola, solo nel lotto in cui un'attività agricola è esistente, senza depositi o lavorazioni insalubri o moleste all'aperto, e per agriturismo come previsto dalle norme di settore*;
 - h) *servizi di interesse residenziale*.
2. Le destinazioni d'uso esistenti non previste in sezione **A**), comma **1**, possono essere mantenute, purché:
 - a) producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;
 - b) producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) **65** diurno e **45** notturno;
 salvo applicazione di Rd **1265/1934**, articoli **216** e **217**, per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, e salvo quanto previsto al comma **3**.
3. In caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio alla residenza, e usi compresi in elenco di cui a *tabella 2*.
4. *(Soppresso)*.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria per opere aventi o assumenti una destinazione d'uso di cui a sezione **A**), comma **1**:
 - 1) in zona **B0**: m^3/m^2 **2**, o pari a esistente + **200** m^3 per ogni unità funzionale;
 - 2) in zona **B1**: m^3/m^2 **1,8**, o pari a esistente + **200** m^3 per ogni unità funzionale;
 - 3) in zona **B2 G**: m^3/m^2 **1,2** o pari a esistente + **200** m^3 per ogni unità funzionale;
 - 4) in zona **B2 R**: m^3/m^2 **0,8**, o pari a esistente + **200** m^3 per ogni unità funzionale.

In caso di intervento su edificio esistente senza incremento del numero di unità immobiliari (abitazioni o altro) vale l'indice di m^3/m^2 **1,2**;

5) in zona **B3**: esistente + **200** m^3 per ogni unità funzionale.

Resta salvo quanto previsto al comma 2 e all'art. **16 bis**, commi **5, 6, 7, 8 e 9**;

b) rapporto di copertura:

1) in zona **B0** e **B1**: m^2/m^2 **0,5** o pari a esistente + **150** m^2 per ogni unità funzionale;

2) in zona **B2 G**: m^2/m^2 **0,5** o pari a esistente;

3) in zona **B2 R** e **B3**: m^2/m^2 **0,3**, o pari a esistente.

In caso di intervento su edificio esistente senza incremento del numero di unità immobiliari (abitazioni o altro) vale l'indice di m^2/m^2 **0,5**.

Resta salvo quanto previsto al comma 2 e all'art. **16 bis**, commi **5, 6, 7, 8 e 9**;

c) distanza da strada:

1) in zona **B0**: m **0**;

2) in zone **B1, B2** e **B3**: m **5**, o pari a esistente se inferiore.

Sono ammesse distanze minori per allestimenti di esercizi pubblici di mensa e ristorazione aperti al pubblico, chiusi totalmente o parzialmente sul perimetro mediante intelaiatura leggera e paramento preminentemente trasparente, copribili con ombrelloni o teli discontinui, salvo il rispetto del codice della strada e previo parere favorevole dell'ente gestore della strada;

d) distanza da confine:

1) in zona **B0**: m **5**, o pari a esistente se inferiore, o a confine;

2) in zona **B1**:

2.1) in genere m **5**, o pari a esistente se inferiore;

2.2) per accessori: come al punto **2.1)**, o a confine. Le opere di nuova costruzione fruenti della norma permettente la costruzione a confine non possono essere più di **1** per ogni lotto, e non possono avere né altezza superiore a m **6** né alcun fronte a confine superiore a m **6**, se non mediante accordo con il confinante;

3) in zona **B2** e **B3**:

3.1) in genere m **5**, o pari a esistente se inferiore;

3.2) per accessori: come al punto **3.1)**, o a confine. Le opere di nuova costruzione fruenti della norma permettente la costruzione a confine non possono essere più di **1** per ogni lotto, e non possono avere né altezza superiore a m **3** né alcun fronte a confine superiore a m **6**, se non mediante accordo con il confinante;

4) in corrispondenza di edificio o posto in lotto contiguo a confine: m **0**.

*La distanza di metri **0** può applicarsi solo per l'altezza di metri **3**, o dell'edificio posto in lotto contiguo a confine se superiore;*

e) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10**;

f) altezza:

1) in zona **B0** e **B1**: m **9,5**, o pari a esistente se superiore;

2) in zone **B2** e **B3**: *m 7,5, o pari a esistente se superiore.*

È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue.

Resta salva comunque la possibilità di sopraelevazione fino a m **1** oltre altezza media di copertura esistente per adeguamento di piani esistenti;

f1) *densità di unità immobiliari abitative, in zone **B1** e **B2**: 1 per ogni 200 m², o pari all'esistente + 1 unità immobiliare abitativa per ogni unità funzionale esistente;*

f2) *superficie lorda di pavimento di destinazione d'uso agricola non agrituristica e di destinazione d'uso artigianale produttiva, massima: m² 100, o pari all'esistente + m² 20;*

g) *superficie per parcheggio privato, minima:*

1) *stanziale, nel lotto, per nuova costruzione e ricostruzione: 1 m² per ogni 10 m³, con minimo un posto macchina per ogni abitazione;*

2) *di relazione, nel lotto o fino a distanza di 100 m di percorso, salvo specifica previsione diversa, anche in zona diversa, esterno al recinto e accessibile dalla via pubblica:*

2.1) *di residenza, in zone **B1**, **B2** e **B3**, per edifici con più di due abitazioni, per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione: 3 m² per ogni 100 m³;*

2.2) *di albergo e agriturismo, per nuova costruzione, ricostruzione e integrazione: 1 posto-macchina per ogni 2 utenti;*

2.3) *di Su artigianale e agricola, per nuova costruzione, ricostruzione e integrazione:*

2.3.1) *in zona **B0**: min 10%;*

2.3.2) *in zone **B** altre: min 30%;*

2.4) *di Sv commerciale al dettaglio:*

2.4.1) *in genere, per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento: 60%, fino a distanza di m 200 di percorso;*

2.4.2) *per esercizio di Sv compresa tra m² 400 e m² 1.500, per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento: 150%, fino a distanza di m 200 di percorso.*

*Per esercizio di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto in zone **B0** e **B1** lo standard è ridotto in deroga alla norma generale del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza o di ridurre corrispondentemente la superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico.*

Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore;

2.5) *di Su direzionale, per nuova costruzione, ricostruzione e integrazione:*

2.5.1) *in zona **B0**: 30%;*

2.5.2) *in zone **B** altre: 80%;*

2.6) *di Su di servizi e attrezzature collettive:*

2.6.1) *per nuova costruzione e integrazione: 80%;*

2.6.2) per recupero: 40%;

2.7) di Su di servizi di interesse residenziale, per nuova costruzione, ricostruzione e integrazione: 30%.

Ai fini dell'indice il parcheggio può essere ricavato anche in area comunale, pur se non pertinenziale, mediante la procedura di cui alle leggi regionali 13/2002, art. 16, comma 1, e 29/2005, art. 18, comma 2.

*Nella zona **B0** le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi per edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale al dettaglio alla data del **18 6 2003** non trovano applicazione;*

h) superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima:

1) in zone **B0 e **B3**: m² 400;**

2) in zone **B1 e **B2**: m² 1.500.**

2. Le opere esistenti destinate a usi non previsti in sezione **A)**, comma 1, possono essere recuperate e integrate fino al **10%** di volume e **10%** di superficie coperta per ogni unità funzionale, ma in volume non oltre la misura ottenibile in applicazione di comma 1, lettera **a)**, purché:
 - a)** producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;
 - b)** producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) **65** diurno e **45** notturno;
 - c)** non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima o seconda classe, se non di servizio alla residenza, o per usi compresi in elenco di cui a *tabella 2*.
3. (*Soppresso*).

C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate mediante Id [e tramite convenzione dove previsto perimetro di Area di convenzione](#).
2. Il Comune può richiedere la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria relative all'area di intervento.

D) Disposizioni particolari.

1. In zona **B0** la configurazione planivolumetrica e di facciata ed i tipi e materiali di finitura degli edifici sono mantenuti o adeguati o realizzati coerenti con il contesto storico.
In particolare, salva la possibilità o l'obbligo ove previsto di mantenimento o ripristino di caratteristiche tipiche storiche diverse preesistenti:
 - a)** le coperture sono realizzate a falda singola o doppia o a padiglione.
Il manto è realizzato in laterizio naturale curvo a canale singolo.
Negli edifici accessori di 1 piano non fronteggianti spazio pubblico il manto può essere realizzato di componenti diversi, di colore armonizzato con il laterizio naturale e non degradabili, escludendosi comunque le materie traslucide e la lamiera di ferro;
 - b)** i muri sono realizzati con materiale finalizzato a vista, liscio e opaco, escluso cemento, o intonacati e colorati a tinte tenui ed unite;
 - c)** le colonne in muratura seguono modelli tradizionali;

- d) i pluviali e le grondaie hanno sezione rispettivamente circolare e semicircolare;
 - e) le finestre, luci, vetrine, porte-finestre e porte-vetrine hanno rapporto tra altezza e larghezza compreso tra **1** e **1,6**, larghezza ai piani primo e superiori massima di m **1,2**, cornice di pietra o cemento o malta o a tinteggio, di spessore minimo di cm **15**, e schema di allineamento orizzontale e verticale;
 - f) le insegne pubblicitarie sono realizzate in materiale opaco, illuminate dall'esterno;
 - g) sono escluse terrazze in aggetto prospicienti strada fino a distanza di **10** m da strada stessa;
 - h) *nelle* facciate fronte strada non sono ammessi i lacerti di struttura a vista, privi di significativo valore storico e culturale.
2. I Prp decaduti di validità le cui opere di urbanizzazione sono state regolarmente completate sono inefficaci. Resta salva tuttavia la possibilità di applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e rapporto di copertura già ivi previsti ove più favorevoli.
 3. Nella zona **B0 L** l'intervento deve limitarsi alla consistenza edilizia esistente (superficie coperta e volume) o con riduzione della consistenza edilizia esistente.
In questa zona non è consentita la recinzione con muratura ed è ammessa solo la recinzione con siepe viva di specie storicamente compatibili con la vegetazione presente nell'area di Villa Savorgnan e per un'altezza massima di m **1,5**.
 4. Nella zona **B2 R**, per le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente le tipologie con *una* o due *abitazioni* e le case a schiera.
 5. Nelle zone **B3** non è ammesso l'incremento del numero *delle abitazioni* né di altre unità funzionali, fatta eccezione per l'aumento di *una abitazione* nel caso di edificio unifamiliare.
 6. Nel caso di carenza delle opere di urbanizzazione, per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari oltre il numero di due è richiesto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, e la viabilità pubblica di accesso deve consentire l'inversione di marcia.
 7. *La realizzazione di nuovo edificio per abitazione nell'ultimo lotto libero laterale a strada a fondo cieco priva di uno spazio terminale di manovra comporta la realizzazione di uno spazio terminale di manovra per l'inversione di marcia.*
Se i lotti liberi sono due fronteggianti l'opera è a carico di entrambi, per il 50% per ciascuno.
 8. *Sono ammesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, in zona **B0**, nelle aree oggetto di piano attuativo, come previsto dal DPR 380/2001, articolo 88.*
 9. *Le tipologie edilizie per attività artigianali ed agricole sono armonizzate per quanto possibile in proporzione all'intervento con il contesto residenziale.*
 10. *La realizzazione di nuove abitazioni nelle aree di cui alla variante **28**, modifiche numeri **18, 19, 21, 22, 23, 24, 27, 36, 37, 39, 51, 52, 62, 73, 79**,*

80, 92 e 94 a distanza inferiore a **300** metri da allevamento zootecnico di consistenza superiore a **50** UBA è subordinata alla presentazione da parte dell'attuatore di un documento recante presa d'atto che:

- a) vi è presenza di allevamento zootecnico di consistenza superiore a **50** UBA a distanza inferiore a **300** metri;
- b) vi è la possibilità di molestie olfattive da allevamento zootecnico di consistenza superiore a **50** UBA;
- c) è impossibile garantire una assoluta assenza di possibili odori molesti.

11. In Area di convenzione la realizzazione di edifici è subordinata a stipula con il Comune di una convenzione o presentazione al Comune di un atto d'obbligo unilaterale prevedente nell'area indicata con:

(1): la cessione al Comune per viabilità di una fascia di terreno utile a permettere un allargamento della viabilità fino ad almeno m 7,5 dal lato opposto. All'interno del perimetro di Area libera da edifici è vietata l'edificazione ma è computabile ai fini dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

E) (Soppressa).

ART. 16. VINCOLI E CRITERI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E GEOLOGICI.

1. *(Soppresso).*
2. *In bene soggetto a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, parte terza, il progetto per realizzazione di opere soggette ad autorizzazione paesaggistica è corredato di elaborati indicanti lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.*

Il progetto prevede comunque:

- a) *(soppressa);*
- b) *(soppressa);*
- c) *esclusione od occultamento di depositi all'aperto;*
- d) *sistemazione di aree scoperte a vista;*
- e) *adozione di misure antinquinamento di acque superficiali circostanti.*

Le opere complementari per le finalità di cui al periodo precedente sono previste realizzate entro il termine di validità del titolo abilitativo.

Sono comunque soggetti a vincolo paesaggistico, salvo eccezioni di legge:

- a) *il torrente - canale Cormor, e le rogge:*
 - 1) *dei Molini, Molin Nuovo, Molin del Ponte, Molin Colavino;*
 - 2) *Cusana (su Ctr: dei Molini);*
 - 3) *Pradi;*
 - 4) *Mezza Cusana (su Ctr: del Prad);*
 - 5) *Brodiz;*
 - 6) *Piccola Levada;*
 - 7) *Fossalat;*
 - 8) *Miliana;*
 - 9) *Bellizza;*
 - 10) *Mulinara;*
 - 11) *Almacca (su Ctr: Mulinara);*
 - 12) *Federico (su Ctr: Federico, del Ponte);*
 - 13) *S. Martino del Ponte (su Ctr: anche Rapasqual);*
 - 14) *Zingara e Rivolo;*
 - 15) *Velicogna e Rio Storto;*
 - 16) *Costantina o Contantina;*
 - 17) *Muzzanella, Revonchio, del Taglio, del Lago (su Ctr: Della Pilla, Menigola);*

e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, esclusi tratti ritombati;

- b) *soppressa;*
- c) *i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;*
- d) *le zone gravate da usi civici;*
- e) *le zone di interesse archeologico.*

La rappresentazione grafica di aree di cui al periodo 4°, lettera a), è indicativa.

Il vincolo effettivo è verificato in sede di Prp e/o progetto.

3. Ove previsto Filo fisso:
- a) gli edifici esistenti sono mantenuti ivi allineati;
 - b) nuova costruzione e integrazione a esso prospicienti sono realizzate ivi allineate, o arretrate di minimo m **25**;
 - c) gli edifici *rispettano un'altezza* minima di m **6**, o pari a esistente nel sedime di intervento se superiore;
 - d) la copertura *rispetta una* pendenza anche per la faccia inferiore sporgente minima pari a esistente in caso di integrazione e ristrutturazione, e compresa tra **40%** e **45%** in caso di nuova costruzione e ricostruzione;
 - e) sono vietate terrazze di nuova costruzione;
 - f) lo stato di facciate tipiche storiche esistenti è conservato o ripristinato, salvo modifiche per mutamento d'uso di vani o per esigenze igienico - sanitarie;
 - g) la demolizione è consentita soltanto per dimostrati motivi statici, previo impegno di ricostruzione, garantito finanziariamente.
- Le previsioni di cui a lettere **a)**, **b)** e **c)** prevalgono su indici tipici di zona.
4. Ove prevista Cortina muraria o vegetale:
- a) ove esistente muro tipico storico, esso è conservato o ripristinato;
 - b) ove inesistente muro tipico storico qualsiasi concessione nel lotto è subordinata a impegno garantito finanziariamente di realizzazione o adeguamento di muro con caratteristiche tipiche storiche o siepe fitta di essenza tipica locale a foglia persistente, di altezza minima di m **1,8** e massima di m **3**.
Muro o siepe sono realizzati su linea prevista in zonizzazione o distante fino a m **5**;
 - c) sono salve la possibilità di sopraelevazione di muro esistente fino ad altezza complessiva di m **3**, usandosi materiale di stesso tipo e rispettandosi caratteristiche tipiche storiche, e la possibilità di realizzazione di un accesso per ogni unità funzionale, ove non possa aversene uno alternativo adeguato alle esigenze.
5. In manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione i muri di pietra e sasso, consistenti e omogenei, nonché i portali di pietra ed altri elementi speciali di particolare interesse non specificatamente normati da Prp sono conservati o ripristinati a vista.
Ove la demolizione non sia necessaria per motivate esigenze le opere di cui al periodo precedente sono comunque conservate o ripristinate a vista.
6. Per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione sono piantati in area scoperta alberi di specie tipica locale di età superiore a **2** anni nella quantità minima di **1** per ogni **50 m²** di superficie lorda di pavimento, ma non necessariamente superiore a **1** per ogni **50 m²** di superficie scoperta disponibile.
Gli alberi sono posti prioritariamente presso spazi pubblici.
7. La copertura di opere per servizi ed accessori non costituenti pertinenza di edifici esistenti in zone **E** e **V** e di opere per impianti a rete in tutte le zone è realizzata priva di sporgenza, e di pendenza minima **40%** per una superficie minima del **40%** in proiezione orizzontale.

8. Sono vietati muro di blocchi di cemento grezzo a vista e copertura di lamiera di ferro.
9. Serre e depositi all'aperto sono occultati a vista da spazi pubblici mediante barriera vegetale o muraria in zone **A, B, C, D, H e S**, e mediante barriera vegetale in zone **E e V**.
La barriera vegetale può avere cordolo di altezza fino a cm **50** e paletti e rete interna.
10. Le recinzazioni in zone **E5 G, E5 RF, E5 RR, E6 e V** a distanza da zone residenziali superiore a m **150** o in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui *al decreto legislativo 42/2004, parte terza*, sono realizzate con cordolo *dell'altezza massima di cm 50* e paletti e rete *ed eventuale siepe viva ottenuta con specie autoctone*.
Ove costituente barriera vegetale di cui a comma **9** la recintazione può avere altezza fino a m **3**.
11. Il *titolo abilitativo* per qualsiasi intervento fruente a fini di calcolo di volume e di superficie coperta di area già oggetto di cava o di discarica è subordinato a impegno di recupero di questa per uso conforme a norme di zona.
12. Gli interventi su corso d'acqua rispettano i seguenti criteri:
 - a) le sezioni sono calcolate tenendosi conto della crescita di vegetazione sulle sponde;
 - b) le sponde inclinate fuori da punti soggetti a erosione possono essere rivestite per la sola parte normalmente sommersa;
 - c) i salti di fondo sono realizzati di pietra, a gradoni di altezza massima di m **0,6**.
I salti presso edifici tipici storici sono conservati;
 - d) i ponti sono realizzati con più materiali, limitandosi l'impiego di componenti prefabbricati;
 - e) i tratti finali di scarichi e confluenze sono realizzati di pietra o sasso, occultandosi tubazioni.
Lo scarico rispetta comunque la capacità auto-depurante del corso d'acqua;
 - f) le derivazioni possono essere realizzate per solo scopo irriguo, mantenendosi comunque una portata minima residua adeguata alla conservazione dell'ecosistema;
 - g) gli interventi sono realizzati tenendosi conto delle implicazioni nel sistema idrogeologico locale, di sub-alveo e profondo.
13. In tutto il territorio comunale è consentita la ceduazione secondo le consuetudini locali. In zone **E4 I, E4 E, E4 A** ed **F4** il taglio di alberi di alto fusto è subordinato al parere del Corpo Forestale. Ove non già esistenti, è fatto obbligo di sostituire le piante tagliate con altre della stessa specie.
La norma non si applica per le colture legnose specializzate.
14. *Per gli interventi ricadenti nelle aree con falda compresa tra la linea di soggiacenza della falda di 2 metri e la linea delle risorgive*, nella realizzazione dei vani interrati dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità idraulica mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa, *e presentata al Comune una dichiarazione di liberazione del Comune da ogni responsabilità per danni eventuali*.

Per gli interventi ricadenti nelle aree a sud della linea delle risorgive e nelle aree comprese nelle classi di altezza idrica 0 - 0,5 m e superiori è vietata la realizzazione di vani interrati.

In relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni prima dell'edificazione dovranno essere eseguiti specifici sondaggi atti ad individuare le più idonee scelte fondazionali che dovranno tenere tra l'altro in considerazione in corrispondenza della linea delle Risorgive della presenza di eventuali sottospinte idriche.

In interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione nelle aree oggetto di variante 28 a sud della linea delle risorgive il pavimento del piano terra è realizzato elevato di almeno 30 cm rispetto al piano di campagna.

In interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione nelle aree oggetto di variante 28 comprese nelle classi di altezza idrica 0 - 0,5 m e superiori come previste nello studio geologico della variante 28 il pavimento del piano terra è realizzato elevato di almeno 10 cm rispetto all'altezza idrica massima dell'area.

Le aree indicate nella relazione geologica della variante 28 come allagabili con lama d'acqua compresa fra 1 m e 2 m devono considerarsi non edificabili. Ogni eventuale intervento edificatorio dovrà essere preceduto da opportune indagini geognostiche per una puntuale caratterizzazione geotecnica dei terreni e corretta scelta fondazionale.

La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.

Le previsioni di questo comma valgono ognuna indipendentemente dalle altre.

In caso di interferenza vale la norma più restrittiva.

14 bis. *Nelle zone H2, S CS e T di Sant'Andrat, via del Cormor, valgono le prescrizioni seguenti:*

a) *nei nuovi edifici il piano di calpestio va posizionato ad almeno 0,5 metri dal piano di campagna, e non è consentita la realizzazione di vani al di sotto del piano di campagna;*

b) *nel caso si renda necessario variare il coefficiente di afflusso, va prevista una laminazione e/o una subirrigazione che smaltisca il maggior apporto di acque meteoriche con degli argini posti ad almeno 50 cm da piano di campagna.*

14 bis.0. *Nelle zone D3 e V3 poste nel quadrante sud ovest rispetto all'intersezione tra strada regionale 252 (Napoleonica) e strada comunale andante dalla strada regionale 252 (Napoleonica) alla strada regionale ex provinciale 7 (di Latisana):*

a) *valgono le norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale;*

b) *le nuove edificazioni devono posizionare il piano di calpestio ad almeno 0,5 m dal piano di campagna ed è vietato realizzare vani interrati e seminterrati;*

c) in attuazione della LR 11/2015, le trasformazioni di uso del suolo rispettano il principio dell'invarianza idraulica, applicato come da regolamento regionale.

14 ter. Nella zona **E5 RF**, nell'Area di insediamento agricolo produttivo valgono le prescrizioni seguenti:

a) valgono le norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale;

b) nei nuovi edifici il piano di calpestio va posizionato ad almeno **0,5 metri** dal piano di campagna, e non è consentita la realizzazione di vani al di sotto del piano di campagna;

c) in attuazione della LR 11/2015, le trasformazioni di uso del suolo rispettano il principio dell'invarianza idraulica, applicato come da regolamento regionale.

14 quater. Nelle zone **B2 R** e **V1** oggetto della variante **39** valgono le prescrizioni seguenti:

a) valgono le norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale;

b) nei nuovi edifici il piano di calpestio va posizionato ad almeno **0,5 metri** dal piano di campagna, e non è consentita la realizzazione di vani al di sotto del piano di campagna;

c) in attuazione della LR 11/2015, le trasformazioni di uso del suolo rispettano il principio dell'invarianza idraulica, applicato come da regolamento regionale.

15. Agli effetti dell'articolo 12, comma 7, del decreto legislativo 387 del 29 dicembre 2003, si intendono come zone agricole per l'ubicazione degli impianti di produzione energia elettrica di cui all'articolo 2, comma 1, le zone **E5** ed **E6**.

16. Dove presente sito di importanza comunitaria (SIC) i Prp e progetti assicurano il mantenimento o ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali e delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario. I proponenti Prp o progetti presentano una relazione documentata, per individuare e valutare i principali effetti sul sito di importanza comunitaria, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. I progetti ivi indicati sono soggetti alla valutazione di incidenza di cui al Dpr 357/1997, art. 5. La rappresentazione grafica dei siti di importanza comunitaria è indicativa. Sono soggetti alla valutazione di cui al DPR 357/1997 e alle vigenti disposizioni regionali in materia anche i Prp e i Piani in generale. Per il perimetro effettivo valgono le carte regionali.

17. Per prati stabili naturali compresi nell'inventario di cui alla legge regionale 9/2005 valgono le norme di settore. La rappresentazione grafica dei prati stabili naturali è indicativa. Per il perimetro effettivo valgono le carte regionali.

18. Nelle zone **C**, **D2**, **E**, **F4** e **H2** il Comune può subordinare il titolo abilitativo per la realizzazione di opere comportanti impermeabilizzazioni del suolo all'uso di tecniche, materiali e colori capaci di mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico e/o al mantenimento allo stato naturale di aree di bosco, di macchia o di prato esistenti, e alla riconversione a bosco, a macchia o a

prato e/o alla costituzione di alberature lungo strade e corsi d'acqua fino a una superficie almeno pari a quella impermeabilizzata.

- 19.** *In aree in cui è stato alterato lo stato dei luoghi in violazione delle norme di Prg il Comune può subordinare il titolo abilitativo per la realizzazione di opere al ripristino della morfologia, del verde, delle acque e della viabilità e all'incremento del verde.*
- 20.** *Dove indicato sito di interesse archeologico la realizzazione di opere o di scavi nel sottosuolo a una profondità superiore ai 40 cm e nel raggio di 150 metri di distanza dal sito archeologico dovrà essere segnalata alla Soprintendenza Archeologia del Friuli Venezia Giulia per un esame di verifica del rischio archeologico. A questo fine il realizzatore presenterà alla Soprintendenza uno stralcio del progetto dei lavori o una documentazione idonea a dimostrare lo stato apparente dei luoghi e l'entità delle opere e degli scavi.
Costituisce sito di interesse archeologico un'area a Flumignano, in località San Guarzo.*
- 21.** *In tutto il comune sono vietate:*
 - a)** *cave;*
 - b)** *discariche, se non di rifiuti derivanti da demolizione, costruzione e scavo in area individuata specificatamente.*
- 22.** *Le opere su unità singole di case bifamiliari o a schiera sono armonizzate per forma, materiali e colori con le unità altre.*
- 23.** *Nell'area di variante 29 valgono le seguenti prescrizioni:*
 - a)** *in considerazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni, prima di nuove edificazioni devono essere assunti in situ tutti i necessari parametri geotecnici che consentano di individuare una corretta scelta fondazionale che tenga conto anche delle sovrappressioni idriche;*
 - b)** *qualora sia prevista la costruzione di vani interrati e gli stessi ricadano nella fascia di profondità del terreno interessata dalla falda, nella fase storica di massimo impinguamento, deve essere con testualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa.*